

## **ACTA Nº 2/2012**

### **COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

En Cuenca, siendo las **11,00 horas** del día **21 de mayo de 2012**, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca, en primera convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

#### **PRESIDENTE:**

D. **Isidro Javier Zapata Romero**, Director General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial de la Consejería de Fomento.

#### **VICEPRESIDENTA:**

Dña. **Eva M<sup>a</sup>. Arteaga Galindo**, Coordinadora Provincial de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Fomento en Cuenca.

#### **VOCALES:**

D. **Santiago Hernández Marculeta**, representante en materia de Bienestar Social de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

D. **Francisco Javier Gallego Carrasco**, representante en materia de Sanidad de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

D. **Antonio de la Torre Mora**, representante en materia de Agricultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.

Dña. **María Victoria Egido Herraiz**, representante en materia de Medio Ambiente de los Servicios Periféricos de la Consejería Agricultura.

Dña. **Luz López Martínez**, representante en materia de Educación de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. **Carlos Villar Díaz**, representante en materia de Cultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. **Martín Saiz López**, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación de la JCCM.

Dña. **Ana Isabel de Marco del Pozo**, representante en materia de Industria y Energía de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

D. **Sergio Briones Gómez**, Jefe de Servicio de Obras Hidráulicas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

D. **Francisco Javier Parrilla Moreno**, en representación de la Excm. Diputación Provincial.

Dña. **M<sup>a</sup>. Elisa Almodóvar Sánchez**, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D. **Rafael Abenza López**, en representación de la Administración General del Estado.

Dña. **Laura Segarra Cañamares**, experta en Urbanismo.

D. **Juan Pedro Ruiz Fernández**, experto en Urbanismo.

D. **Juventino Menéndez Barrero**, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

También asisten:

**SECRETARIO:**

D. **José Antonio Valdés Ruiz**, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

**PONENTES:**

D. **José Luís García Morillas**, Jefe de Servicio de Planeamiento de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

No asisten:

**VOCALES:**

Dña. **Ana Belén Izquierdo Estirado**, Concejala del Ayuntamiento de Arrancacepas, en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

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

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

D. **José Joaquín Navarro Visier**, Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

Constituida válidamente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se pasa al examen del Orden del día.

## **ORDEN DEL DÍA**

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

Se da por leída el Acta 1/2012 correspondiente a la sesión celebrada el día 6 de marzo de 2012, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

### **PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE TRIBALDOS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación.

Con fecha de entrada 8 de febrero de 2011 se recibe en esta Consejería el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de TribalDOS para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

## **TRAMITACIÓN**

### **A. FASE MUNICIPAL**

#### **I. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica**

Durante la redacción técnica, y para la preparación de la concertación interadministrativa, se efectuaron consultas con Administraciones y municipios colindantes.

##### **A) Municipios colindantes:**

Solicitado con fecha 3-4-2006

Tarancón, Huelves, Villarrubio y Uclés.

##### **B) Administraciones:**

Se solicitan los siguientes informes, con fechas 28-11-2005, 3-4 y 4-5 de 2006:

- Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad
- Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología
- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura
- Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural
- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Obras Públicas.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Diputación Provincial
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.
- Delegación Provincial de Bienestar Social
- Ministerio de Economía y Hacienda
- Gerencia Territorial del Catastro
- Gestor de Infraestructuras Ferroviarias.
- Ministerio de Defensa.

- AENA.

Se aportan los siguientes informes:

- |                                                                    |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------|
| - Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad                | 15-05-2006 |
| - Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología | 12-05-2006 |
| - Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia    | 18-04-2006 |
| - Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo   | 15-12-2005 |
| - Consejería de Agricultura.                                       | 24-04-2006 |
| - Consejería de Obras Públicas.                                    | 27-04-2006 |
| - Confederación Hidrográfica del Guadiana.                         | 16-05-2006 |
| - Diputación Provincial                                            | 26-04-2006 |
| - Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.          | 17-05-2006 |
| - Ministerio de Defensa.                                           | 15-06-2006 |
| - AENA.                                                            | 24-04-2006 |

## II. **Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial**

Concluida la redacción técnica, se somete a:

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

- |                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| - D.O.C.M. nº 82                   | 19-04-2007 |
| - Periódico "La Tribuna de Cuenca" | 27-03-2007 |
| - Tablón de anuncios               |            |

### **B) Informes de los distintos Departamentos y órganos de las Administraciones**

Se solicitan los siguientes informes con fecha 20-03 y 19-11 de 2007:

- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura. Sección Patrimonio.
- Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente
- Consejería de Obras Públicas.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana
- Diputación Provincial
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.
- Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias.
- Ministerio de Medio Ambiente.
- AENA.
- RENFE.

Se aportan los siguientes informes:

- |                                                                                                     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| - Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. CPU de 14-12-2007 |            |
| - Confederación Hidrográfica del Guadiana.                                                          | 28-04-2008 |
| - Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.                                           | 11-12-2007 |

### **C) Dictamen de los Municipios colindantes**

Solicitado con fecha 20-03-2007

Tarancón, Huelves, Villarrubio y Uclés.

En esta fase procedimental, **el Ayuntamiento, de parte**, ha realizado modificaciones sustanciales en el Plan.

Obran resoluciones de la Alcaldía de fechas 3 y 17 de noviembre de 2008 de apertura del trámite de información pública.

Asimismo, se han aportado escritos de la Alcaldía de fecha 11-11-2008 notificando a determinados vecinos, la apertura de un nuevo plazo de alegaciones: Ángel Mansilla Sáez, Jesús Albares Ferrán y Manuel Albares Panisello.

**Por lo indicado, el Ayuntamiento de Tribaldos acordó realizar de nuevo la tramitación establecida en el art. 36.2 del TRLOTAU.**

Concluida la redacción técnica, se somete a:

**A) Trámite de Información Pública** por un período de 45 días, en:

- D.O.C.M. nº 256 12-12-2008
- Periódico "El Día" 02-12-2008
- Tablón de anuncios

Certificado municipal de la Secretaría de fecha 28 de diciembre de 2010, según el cual se presentaron 3 alegaciones que fueron debidamente informadas por el equipo redactor y resueltas en base a las motivaciones técnicas por acuerdo plenario de fecha 27 de octubre de 2010.

- o D.<sup>a</sup> María Josefa Martínez Morillas 12-01-2009
- o D. David y Oscar Fernández Orea 12-01-2009
- o D.<sup>a</sup> Marina Albares Panisello 12-01-2009

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

Solicitud de Informes con fecha 18 de Noviembre de 2008:

- Dirección General del Agua.
- Bienestar Social.
- COCEMFE. Accesibilidad.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Delegación Provincial).
- Dirección General de Administración Local.
- Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
- Consejería de Educación y Ciencia.
- Cultura, Comisión Provincial de Patrimonio.
- Consejería de Salud.
- Consejería de industria.
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).
- Dirección General de Transportes (Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).
- M.º de Fomento. ADIF. Patrimonio y Urbanismo C-LM.
- M.º de Fomento. Carreteras de Cuenca.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Ministerio de Economía y Hacienda.
- Excm. Diputación Provincial de Cuenca. (Carreteras).

Documentación recibida:

- M.º de Fomento. Dirección General de Carreteras. Unidad de Carreteras de Cuenca. 2-12-2008.
- Excm. Diputación Provincial de Cuenca (Carreteras). 4-02-2008.
- M.º de Fomento. Patrimonio y Urbanismo ADIF. 4-12-2008.

- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 5-12-2008.
- Industria, Energía y Medio Ambiente:
  - o Industria 11-12-2008
  - o Evaluación Ambiental Preliminar 14-1-2010
- Salud y Bienestar Social:
  - o Sanidad 15-12-2008
  - o Bienestar Social 23-11-2009
- Agricultura y Desarrollo Rural. 19-12-2008
- Educación y Ciencia. 9-01-2009
- Carreteras JCCM. - Dir. Gral. Ctras. 2-10-2009
- COTV. Planeamiento: CPOTU de fecha 26-1-2009
- Dirección General del Agua: 14-1-2010
  - o Sist. Girasol
  - o Saneamiento y Depuración
- Ministerio de Economía y Hacienda. 4-02-2009
- Cultura, Turismo y Artesanía. 11-2-2009
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 19-7-2010.

### **C) Dictamen de municipios colindantes**

El Ayuntamiento lo solicita con fecha 18 de noviembre de 2008 a los siguientes municipios.

- Ayuntamiento de Huelves.
- Ayuntamiento de Tarancón.
- Ayuntamiento de Villarrubio.
- Ayuntamiento de Uclés.

### **III. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial**

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno, sesión ordinaria, celebrado el 27 de octubre de 2010 y remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda interesando la aprobación definitiva.

Información pública conforme al art. 36.2.A) tercer párrafo:

- Publicación de Aprobación Inicial:
 

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Periódico "El Día" | 04-12-2010 |
| DOCM nº 246        | 23-12-2010 |
| Tablón de edictos  | 29-11-2010 |

Se ha realizado la notificación a los interesados personados, según escritos de 29 de diciembre de 2010.

### **B. FASE AUTONÓMICA**

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

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, **con fecha 8 de febrero de 2011** y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda:

a) Recaba los siguientes informes, con fecha 9-2-2011:

- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 03-03-2011
- Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social. Accesibilidad. 17-02-2011
- Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura. 02-03-2011

- Excma. Diputación Provincial de Cuenca. 08-03-2011
- Mº Fomento. Dir. Gral. Ctras. Unidad Ctras. Cuenca. 24-02-2011

- b) Requiere al Ayuntamiento de Tribaldos para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de 9 de febrero y 8 de marzo de 2011.

Atendidos los requerimientos efectuados, con fecha **29 de noviembre de 2011** se recibe nuevamente el expediente del PDSU de Tribaldos. El Ayuntamiento se limita a aportar un ejemplar del proyecto.

Examinada la documentación, y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

Requiere al Ayuntamiento de Tribaldos para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de 26 de enero de 2012.

Atendidos los requerimientos efectuados, con fecha **24 de abril de 2012** se recibe nuevamente el expediente del PDSU de Tribaldos.

El Ayuntamiento aporta la siguiente documentación:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 17-1-2012. *"...La única relación de esta CHT con la población de Tribaldos es el abastecimiento de agua que junto con otras poblaciones que integran la Mancomunidad del Girasol, lo realiza desde el río Tajo en el embalse de Almoguera.*

*En consecuencia se procede a devolver la documentación remitida por su Ayuntamiento".*

- Informe favorable de fecha 2 de diciembre de 2011 emitido por la presidenta de la Mancomunidad de Aguas "El Girasol".

*"INFORMA FAVORABLEMENTE, y a petición del Excmo. Ayuntamiento de Tribaldos (Cuenca), en el sentido de que las redes de abastecimiento de agua potable y alcantarillado en la actualidad son suficientes y están adecuadas para las ampliaciones que se recogen en la memoria del documento urbanístico formulado por el Ayuntamiento de Tribaldos de fecha Agosto de 2011, en relación con el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Tribaldos, en base al informe emitido por D. Miguel Argel Medina, Jefe de Servicio de AQUALIA, GESTIÓN INTEGRAL DEL AGUA, S.A., empresa concesionaria de la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable y alcantarillado, y al cual me remito en todo momento y que literalmente dice:*

*"En respuesta a su solicitud de información sobre la suficiente capacidad y adecuación de las redes de abastecimiento de agua potable y saneamiento en el municipio de Tribaldos (Cuenca), le informo lo siguiente:*

- *El municipio de Tribaldos está integrado en la mancomunidad El Girasol y por tanto la gestión de las redes de abastecimiento de agua potable y alcantarillado son responsabilidad de la empresa Aqualia Gestión Integral del Agua, S.A., en calidad de empresa concesionaria de ambos servicios.*
- *En base a los datos que se disponen de volúmenes suministrados, facturados, planos e históricos de incidencias en dichas redes, se informa que en la actualidad estas son suficientes y están adecuadas para las ampliaciones que se recogen en la memoria del documento urbanístico formulado por el Ayuntamiento de Tribaldos de fecha Agosto de 2011, mediante el presente INFORME FAVORABLE emitido por esta empresa a petición de la Mancomunidad El Girasol. "*

- Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 21 de marzo de 2012 en la que informan favorablemente el PDSU de Tribaldos, visto el informe del Servicio de Patrimonio Cultural y el Acuerdo nº 42/12 de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 15 marzo de 2012.
- Informe de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento de fecha 29 de noviembre de 2011.
- Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales de fecha 16 de noviembre de 2011, en materia de sanidad.
- Un escrito de D. Oscar Fernández Orea, de fecha 25 de enero de 2012 en el que manifiesta que habiendo presentado alegaciones al PDSU de Tribaldos, se da por contestado con las notificaciones realizadas por el Ayuntamiento de Tribaldos a su hermano David Fernández Orea.

Examinada la documentación, y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

Recaba los siguientes informes, con fechas 25-4 y 16 -5 de 2012:

- Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. 10 y 16 -05-2012
- Mº Fomento. Dir. Gral. De Infraestructuras Ferroviarias. 10-05-2012

## **I. ESTUDIO TÉCNICO**

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Tribaldos se plantea por iniciativa municipal, según proyecto del Equipo Redactor “PROCAL, Servicios de Ingeniería y Consultoría” firmado por el Arquitecto Juan Ignacio Burgos Blanco, teniendo como colaboradores a Samuel García Urquijo, Arquitecto y Gema María Alonso Niño, Jurista. La estructura del documento es la siguiente:

El Documento remitido consta de la siguiente documentación:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Normativa Urbanística.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Catálogo de Suelo Residencial Público.

## **II. ANTECEDENTES**

En el municipio de Tribaldos no existe ninguna figura de planeamiento específica, por lo que se rige por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial (NSPMAP) de la provincia de Cuenca aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca de fecha 14 de diciembre de 1994.

Cuenta con una población de 124 habitantes según padrón del año 2011. El término municipal de Tribaldos se encuentra situado en la franja central de la provincia de Cuenca, muy próximo a la confluencia de las provincias de Toledo y Madrid, y pertenece a la comarca denominada “La Mancha”.

Se encuentra a 73 km. de Cuenca y a 12 Km. de Tarancón (nudo principal de comunicaciones en la zona). Tiene una extensión de 21,30 Km² y limita con los siguientes términos municipales:

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| Al Norte y Este: | Uclés y Huelves. |
| Al Sur:          | Villarrubio.     |
| Al Oeste:        | Tarancón.        |

La carretera por la que se accede al núcleo urbano es la provincial CUV-7021, que permite la comunicación con Uclés y Rozalén; por el término municipal atraviesa también la A-3, autovía que une Madrid con Valencia y la línea de AVE Madrid-Valencia.

La actual distribución de superficies por usos del suelo es la siguiente, medidas sobre parcela:

| SUPERFICIES (EN m²) POR USOS DEL SUELO URBANO EXISTENTE |                        |       |         |
|---------------------------------------------------------|------------------------|-------|---------|
| SUELO URBANO                                            |                        |       | 153.913 |
| VIARIO                                                  |                        |       | 29.902  |
| ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES                          |                        |       | 1.535   |
| DOTACIONES SUELO URBANO                                 | EDUCATIVO              | 803   | 6.031   |
|                                                         | SANITARIO              | 100   |         |
|                                                         | CULTURAL-DEPORTIVO     | 4.237 |         |
|                                                         | ADMINISTRATIVO INSTIT. | 891   |         |
|                                                         |                        |       |         |
| SUELO VACANTE                                           |                        |       | 21.623  |

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 24.5. TR LOTAU, el municipio se encuentra exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM), lo que justifica, junto a un escaso dinamismo urbanístico, la elección de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento.

### III. ORDENACIÓN PROPUESTA

#### MODELOS TERRITORIAL Y URBANO

El modelo propuesto por el PDSU se basa en los siguientes criterios:

1. Desarrollar y completar el casco urbano, respetando en la mayoría de su superficie el trazado urbano existente de calles y parcelación que da origen a la edificación entre medianerías que caracteriza el municipio.
2. Regular los actos de la edificación, tanto en el uso racional del suelo como en el establecimiento de las condiciones de edificación sobre él.
3. Incrementar la superficie del suelo urbano consolidado mediante la incorporación de los solares que cuentan con todos los servicios necesarios y se encuentran ya ampliamente edificados en el momento de redacción del presente Plan.
4. Desarrollar y completar el casco antiguo, respetando en la mayoría de su superficie el trazado urbano existente de calles y parcelación que da origen a la edificación entre medianerías, característico del núcleo rural manchego. Especial atención se aplica a la Iglesia de Santo Domingo de Silos y a su entorno.
6. Ordenar las distintas actividades del suelo urbano, autorizando la mezcla de usos existentes dentro de la capacidad de que dispone el casco urbano, principalmente de uso residencial.
7. Adaptar las nuevas condiciones de habitabilidad a la edificación tradicional y acondicionar los espacios públicos.
8. Delimitación de suelo urbano de reserva, garantizando la existencia de suelo urbano suficiente para absorber la demanda de viviendas durante la vigencia del Plan y evitar un posible proceso especulativo del suelo.
9. Proteger el suelo rústico que por sus especiales características naturales es merecedor de especial protección, impidiendo desarrollos urbanísticos en el mismo.
10. Adecuar la capacidad de gestión municipal a la problemática urbanística existente en el municipio de Tribaldos.
11. Dejar registrable cualquier infraestructura que pueda condicionar el crecimiento urbanístico del casco urbano, como la tubería de agua que abastece al depósito de Tribaldos desde Villarrubio.

#### IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La superficie total del término municipal de Tribaldos queda clasificada en Suelo Urbano (SU) y Suelo Rústico (SR), resultando las siguientes superficies para cada clase de suelo:

|                                    |        |             |               |               |               |
|------------------------------------|--------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| SUELO URBANO                       | SUC    |             | 173.630 m²    | 282.438 m²    |               |
|                                    | SUR    |             | 108.808 m²    |               |               |
| SUELO RÚSTICO                      | SRNUEP | SRNUEP-N    | 471.011 m²    | 5.770.864 m²  | 21.017.562 m² |
|                                    |        | SRNUEP-ADPH | 2.924.471 m²  |               |               |
|                                    |        | SRNUEP-E    | 9.140 m²      |               |               |
|                                    |        | SRNUEP-I    | 224.267 m²    |               |               |
|                                    |        | SRNUEP-C    | 1.960.339 m²  |               |               |
|                                    |        | SRNUEP-P    | 181.636 m²    |               |               |
|                                    | SRR    |             | 15.246.698 m² |               |               |
| TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL |        |             |               | 21.300.000 m² |               |

#### SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): se ha procedido al incremento de su superficie, con el objetivo de regularizar los solares que cuentan con todos los servicios necesarios y ya ampliamente edificados en el momento de redacción del presente Plan. Este suelo coincide casi en su totalidad con el casco urbano que se recoge en los planos de Catastro como suelo urbano. El SUC ocupa una superficie de **173.630 m<sup>2</sup>**.

Suelo Urbano de Reserva (SUR): lo constituyen los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que están servidos por las redes de los servicios legalmente precisos para la condición de solar y quedan comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante.

Este suelo se clasifica para garantizar la expansión del núcleo y absorber la demanda a medio y largo plazo. El SUR delimitado ocupa una superficie de **108.808 m<sup>2</sup>**.

#### USOS GLOBALES, INTENSIDADES EDIFICATORIAS Y DENSIDADES POBLACIONALES, ZONAS DE ORDENACIÓN

El Suelo Urbano se ha dividido en tres **Zonas de Ordenación Urbana (ZOU)**, entendiéndose como tales las áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado:

- ZOU-1 CASCO ANTIGUO  
Corresponde con la mayoría de las manzanas del casco urbano de Tribaldos. Se caracteriza por una tipología de manzana cerrada alineada al vial, con viviendas unifamiliares o edificaciones sujetas a régimen de división horizontal, de hasta dos plantas más bajo cubierta y preferentemente con patio interior.
- ZOU-2 ENSANCHE  
Comprende diversas áreas circundantes al casco urbano tanto en suelo urbano consolidado como en suelo urbano de reserva. Se caracteriza por edificaciones aisladas.
- ZOU-3 EQUIPAMIENTOS  
Comprende las áreas donde se proyectan o ya se han construido edificaciones para dotaciones. Está formado principalmente por la parcela de deportivo existente en SUC y la parcela destinada a educativo en SUR.

Las cifras correspondientes a sus parámetros básicos se resumen en el siguiente cuadro:

|       | Superficie               | Uso global mayoritario | Intensidad Edificatoria               | Densidad Poblacional |
|-------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| ZOU-1 | 119.615 m <sup>2</sup> s | Residencial            | 0,84 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | BAJA ( 68 hab/ha)    |
| ZOU-2 | 153.886 m <sup>2</sup> s | Residencial            | 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | BAJA (56 hab/ha)     |
| ZOU-3 | 8.937 m <sup>2</sup> s   | Dotacional             | 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | -----                |

### **NÚMERO DE VIVIENDAS**

Actualmente existen en el casco urbano 161 viviendas, en los solares libres dentro del suelo urbano, se pueden construir 144 viviendas más, a esta cantidad habría que añadir 375 viviendas que se pueden construir en Suelo Urbano de Reserva. El total de viviendas ascendería **a 680 viviendas**.

Al tener más de 350 viviendas, según el Anexo IV del RP LOTAU, se ha solicitado informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. En base a este informe se ha previsto una reserva para dotacional educativo de 4.700 m<sup>2</sup>.

### **POBLACIÓN POTENCIAL**

En cuanto al cálculo de la población, el equipo redactor ha realizado in situ los cálculos reales de densidad poblacional sobre las dos ZOUs residenciales, concretamente se han calculado las densidades de varias manzanas correspondientes a cada una de las ZOUs.

En la ZOU-1, según los cálculos, se ha obtenido una densidad poblacional de 0,0091 hab/m<sup>2</sup> y se toma una cifra al alza de 1 hab/100 m<sup>2</sup>const.

En la ZOU-2, según los cálculos, se ha obtenido una densidad poblacional de 0,0037 hab/m<sup>2</sup> y se toma también una cifra al alza de 1 hab/100 m<sup>2</sup>const.

Aplicando los parámetros urbanísticos de la ORD 1 en la ZOU-1, obtenemos una edificabilidad máxima de 98.176 m<sup>2</sup>, estimando un porcentaje de usos compatibles del 20 % (aplicamos 0,8), obtendríamos una edificabilidad de 78.541 m<sup>2</sup> y aplicando el parámetro de densidad poblacional obtenida para la ZOU-1 obtenemos un máximo de 786 habitantes.

Si aplicamos los parámetros urbanísticos de la ORD 2 en la ZOU-2, obtenemos una edificabilidad máxima de 104.198 m<sup>2</sup>, estimando un porcentaje de usos compatibles del 20 % (aplicamos 0,8), obtendríamos una edificabilidad de 83.358 m<sup>2</sup> y aplicando el parámetro de densidad poblacional obtenida para la ZOU-2 obtenemos un máximo de 834 habitantes.

Sumadas las dos cantidades anteriormente obtenidas, observamos que el número total de habitantes en Tribaldos ascendería a **1.620 habitantes potenciales** a lo largo de los doce años previstos para su desarrollo.

### **ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA**

#### **Sistema general de espacios libres**

De acuerdo con el artículo 19.5.a) RP LOTAU, los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

Según los cálculos realizados por el equipo redactor, se obtienen un total de 1.620 habitantes potenciales a lo largo de los 12 años de desarrollo del PDSU, por tanto están exentos de esta exigencia.

#### **Edificabilidad en suelo urbano consolidado**

La edificabilidad residencial previa al PDSU se calcula de acuerdo con lo previsto en el artículo 33.2 RP LOTAU, comprobando que no se supera el límite del artículo 31.1.a) TR LOTAU, ya que resulta de 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para la ZOU 1 y de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para la ZOU 2.

El PDSU no prevé incrementos de edificabilidad en el Suelo Urbano Consolidado.

### **Suelo urbano de reserva**

La superficie total del SUR es de 108.808 m<sup>2</sup>, por lo que el cumplimiento del artículo 48 TRLOTAU y artículo 23 del RP LOTAU, exige un mínimo de 36.269 m<sup>2</sup> (un tercio del total) a destinar para viario y dotaciones. Por tanto, queda justificado el estándar con la reserva de 45.884 m<sup>2</sup> de superficie de viario, 1.952 m<sup>2</sup> de superficie de zonas verdes y espacios libres, total 47.836 m<sup>2</sup>.

### **ORDENANZAS TIPOLOGICAS**

Debido a la reducida dimensión del casco urbano y a la uniformidad existente en los usos del suelo y en las tipologías edificatorias, se han establecido 4 Ordenanzas Reguladoras para el Suelo Urbano.

### **PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**

Contiene los planos de información necesarios y los correspondientes a la OE y OD y los esquemas de las redes de Infraestructuras.

### **CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Se acompaña de dos planos que reflejan la ubicación de los elementos catalogados.

### **JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS**

Los volúmenes de agua autorizados por la Mancomunidad El Girasol son suficientes en la actualidad y están adecuados para las ampliaciones que se recogen en la Memoria del documento urbanístico formulado por el Ayuntamiento de Tribaldos.

Según el número de habitantes actuales (118 hab. permanentes +810 hab. estacionales) el consumo previsto actual es de 22.751,60 m<sup>3</sup>/año.

La demanda de agua futura según los usos globales asignados a cada zona en base a las ordenanzas establecidas en el PDSU y tomando como datos básicos:

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Residencial   | 220 l/hab/día            |
| Equipamientos | 8 m <sup>3</sup> /ha/día |
| Zonas verdes  | 4 m <sup>3</sup> /ha/día |

|                                                                                |                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| DEMANDA HÍDRICA ACTUAL (118<br>hab. permanentes<br>+<br>810 hab. estacionales) | DEMANDA HÍDRICA FUTURA (112<br>hab. permanentes<br>+<br>1.508 hab. estacionales) |
| 22.751,60 m <sup>3</sup> /año                                                  | 33.292,05 m <sup>3</sup> /año                                                    |

En resumen:

La **demanda hídrica futura**, obtenida por la suma de todos los usos previstos, considerando una población potencial de 1.620 habitantes, asciende a **33.292,05 m<sup>3</sup>/año**.

La **demanda hídrica actual**, considerando una población actual de 928 habitantes, asciende a **22.751,60 m<sup>3</sup>/año**.

## **V. INFORME**

El municipio de Tribaldos no cuenta con planeamiento propio, siendo de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en su reunión celebrada el 14 de diciembre de 1994.

El Ayuntamiento justifica que el municipio está exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) conforme al artículo 24.5 TR LOTAU, y redacta el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento.

Conforme al artículo 25 TR LOTAU, el PDSU clasifica la totalidad del suelo del término en urbano y rústico, dividiendo cada una de estas clases en sus diferentes categorías. En suelo urbano distingue las de suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano de reserva (SUR).

La reserva de suelo para viales y dotaciones supera el tercio de la superficie total correspondiente al suelo clasificado como SUR, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 TR LOTAU.

De conformidad con la Disposición Preliminar nº 13 del TRLOTAU que define el concepto de densidad poblacional, se ha justificado de forma específica el cálculo a razón de un habitante cada 100 m<sup>2</sup> edificables residenciales, por lo que se informa favorablemente.

La ejecución de las determinaciones del PDSU se efectuará mediante los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, como procede conforme al artículo 129 TR LOTAU.

El expediente del PDSU se ha tramitado conforme al TR LOTAU tanto en procedimiento como en su contenido.

### **ACUERDO FINAL**

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TRLOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, **aprobar definitivamente** el expediente de **Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Tribaldos** (Cuenca).

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

### **PUNTO 3º.- INFORME SOBRE EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE “TORRE METEROLÓGICA OLMEDILLA DEL CAMPO 2”, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL “IBERDROLA RENOVABLES CASTILLA LA MANCHA S.A.”, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAMPOS DEL PARAÍSO (CUENCA).**

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación.

Con fecha 20 de marzo de 2012, tiene entrada en estos Servicios Periféricos, escrito del Ayuntamiento de Campos del Paraíso (Cuenca), donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se esta tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1. Con fecha 31 de enero de 2011, la mercantil “IBERDROLA RENOVABLES CASTILLA LA MANCHA S.A.” solicitó licencia municipal ante el Ayuntamiento de Campos del Paraíso

(Cuenca) para instalar una Estación/ Torre meteorológica en la parcela 52 del polígono 501 del Olmedilla del Campo (Campos del Paraíso). La Estación se denomina "Torre Meteorológica Olmedilla del Campo 2".

2. El Ayuntamiento de Campos del Paraíso, previos los trámites que considera oportunos, y como ha sido señalado con anterioridad, con fecha 20 de marzo de 2012, remite el expediente a la Comisión Provincial Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca solicitando el referido informe previo favorable.
3. Visto el expediente remitido, con fecha 28 de marzo de 2012, desde estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca se remite escrito al Ayuntamiento de Campos del Paraíso, al objeto de que completara la documentación necesaria para la emisión del correspondiente informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el referido proyecto.
4. Con fecha 30 de abril de 2012, el Ayuntamiento de Campos del Paraíso, remite la documentación, a excepción de la autorización o informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular (únicamente consta la solicitud del informe).
5. Con fecha 3 de mayo de 2012, se le comunica al Ayuntamiento de Campos del Paraíso, que una vez que se reciba el informe la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular el expediente será trasladado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Del mismo modo se le comunica, que previamente a ser sometido el expediente a la Comisión, debe emitir un nuevo certificado municipal del suelo, donde se especifique si la parcela donde se ubicará la estación, se clasifica como Suelo Rústico de Reserva o como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (en el remitido únicamente se certifica que es Suelo Rústico).
6. Certificado municipal, de fecha 16 de mayo de 2012, según el cual, a la parcela 52 del polígono 501, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva.
7. Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 4 de mayo de 2012.
8. En el expediente conformado consta la siguiente documentación:
  - Asunción por parte del promotor, con inscripción en el Registro de la Propiedad, de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
  - Informe municipal de 19 de abril de 2012.
  - Informe de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente (Servicio de Evaluación Ambiental) de fecha 18 de enero de 2011 en el que indica:

*Según las características citadas, el proyecto no está incluido en los Anexos de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, no siendo necesario ser sometido a Evaluación Ambiental, siempre y cuando se tengan en cuenta las siguientes consideraciones:*

1. *Tanto en las labores de instalación como en las de desinstalación se evitará en la medida de lo posible la afección a la vegetación natural.*
2. *Para evitar la colisión de avifauna contra los cables o vientos, en todos ellos se colocarán salvapájaros o señalizadores visuales efectivos, distanciados al menos cada 5 metros lineales, (como pudieran ser tiras de neopreno en "x", de 5 x 35 cm). Estos señalizadores visuales deberán reponerse cuando se deterioren o desaparezcan.*

3. *Todos los trabajos se realizarán de forma respetuosa con el entorno con aquellos métodos y alternativas que menor impacto tengan sobre el terreno y la vegetación natural, considerando accesos y maquinaria a emplear. En este sentido los acopios y la ubicación de las zapatas, se ubicarán preferentemente sobre terrenos agrícolas desprovistos de vegetación forestal (tanto arbórea como arbustiva).*
4. *La empresa promotora quedará obligada a recuperar las condiciones iniciales del lugar mediante su completa limpieza y/o restauración, incluyendo la retirada de residuos preexistentes en su caso, una vez que hayan instalado la torre, y también tras su desmantelamiento (que incluirá la retirada de las zapatas de hormigón), al finalizar los estudios objeto de la instalación de la torre.*
5. *En caso de apreciarse tras la instalación de la torre, un impacto paisajístico o incidencias en la mortalidad de aves, podrá acordarse su corrección y modificación, de acuerdo con el artículo 69 de la Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha, incluyendo medidas como mimetización, balizamiento adicional etc.*
6. *Durante la fase de obras, deberán tomarse en consideración las medidas pertinentes en relación a la protección de: La calidad del aire y la prevención del ruido; el sistema hidrológico; la fauna (especialmente a la avifauna, mediante dispositivos que garanticen que ésta se vea afectada por la instalación el a torre); patrimonio; suelo."*

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Examinado el proyecto de instalación y desinstalación de la estación meteorológica Olmedilla del Campo 2 visado con fecha 30 de septiembre de 2010, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc., que se indican a continuación:

### **Objeto del Proyecto.**

El objeto del presente proyecto es la descripción de las obras e instalaciones necesarias para llevar a cabo la instalación y posterior desinstalación de una torre de meteorológica para la obtención de datos y características del viento en la parcela 52 del polígono 501 del Olmedilla del Campo y obtener la autorización para realizar dicha instalación. Finalizado el periodo de mediciones eólicas, se procederá a la desinstalación de la torre y a la restitución del emplazamiento a las condiciones iniciales.

### **Descripción del Proyecto.**

Se construye e instalará una torre de 78 m.

#### **Torre.**

La torre a instalar consta de una torre con mástil marca Premier TV95 modelo 400 serie II con una altura total de 78 m., de sección triangular y compuesto por 26 elementos estándar de 3 m. cada uno y un mástil tubular de 3 m. que permitirá la instalación del anemómetro.

La torre se fijará mediante 3 órdenes de vientos que formarán entre sí un ángulo de 120°. Cada orden de vientos está formada por 8 vientos, lo que hará un total de 24 vientos para arriostrar la estructura. De cada orden de vientos, los 4 primeros se anclarán en una zapata localizada a 20 m. de la base y se fijarán a la estructura a las alturas de 12, 21, 30 y 39 m. sobre el nivel del terreno, los restantes se anclarán en otra zapata localizada a 40 m. de la base y se fijarán a la estructura a las alturas de 48, 57, 66 y 75 mm.

Los vientos serán de cable de acero trenzado de 8 mm. de diámetro y se sujetarán a la estructura mediante guardacabos y sujetacables unidos a las pletinas suministradas por el fabricante para este fin. La fijación de los vientos al terreno se realizará mediante guardacabos y sujetacables amarrados a un tensor, que a su vez se unirán mediante un grillete a las piezas de

anclaje suministradas por el fabricante. Estas piezas de anclaje se fijarán a la cimentación mediante pernos embebidos en la misma.

Los equipos instalados serán los siguientes:

- 4 Anemómetros Thies First Class a 80, 60, 40 y 20 m.
- 2 Veletas Thies a 78 y 38 m.
- 1 Anemómetro vertical Young a 78 m.
- 2 Termohigrómetros Thies a 80 y 10 m.
- 1 Barómetro Setra a 80 m.
- 1 S.A.D. a 1,5 m. compuesto por lo siguiente:
  - Armario con protección IP 65.
  - Datalogger Ammonit Meteo 32x o similar.
  - Sistema de telemetría GSM/GPRS.
  - Baterías y regulador de carga.
  - Electrónica auxiliar.
- 1 Generador fotovoltaico de 20 W a 2 m.
- Pararrayos en punta.
- 2 Balizas a 78 y 39 m.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son “fácilmente desmontables”, pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje, no a su mera posibilidad. En efecto, toda obra es susceptible demolición o de desmontaje con técnicas más o menos sofisticadas, así es que la mera demolición, o reposición del suelo a su estado originario no puede ser el criterio de interpretación decisivo, ya que de aceptarse en todos sus términos, determinaría que toda obra fuese provisional, en contra de la excepcionalidad de la norma, pues toda obra es susceptible de demolición o desmontaje, con aplicación de técnicos más o menos sofisticadas (sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1999). Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

En este sentido, el Decreto 242/2004, de 27 julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, modificado por Decreto 177/2010, de 1 de julio (DOCM 128 de 06-07-2010), establece:

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

*Queda expresamente exceptuada de sometimiento al procedimiento de calificación urbanística, debiendo someterse al régimen de autorización provisional de actividades previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la instalación de torres de medición de viento destinadas a realizar los Planes de investigación eólica previstos en los Planes eólicos estratégicos que hayan sido*

*aprobados por la Consejería competente, en virtud de la normativa reguladora del aprovechamiento de energía eólica mediante parques eólicos.”*

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

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

*“1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.*

*2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.”*

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

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

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

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

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

*Que no se trate de usos residenciales.*

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

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

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

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

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

1. Se trate efectivamente de suelo rústico.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

### **ACUERDO FINAL**

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

### **PUNTO 4.1.- EXPTE. 40/09: “PLANTA - TERMOSOLAR 14 MW”, SOLICITADO POR RENOVALIA RTS 9, S.L.U., EN CASAS DE LOS PINOS (CUENCA).**

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación.

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

suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

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

- 1.- Solicitud de licencia y tramitación de calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de Casas de los Pinos de 4 de mayo de 2009. Esta solicitud fue remitida a la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca el 18 de septiembre de 2009.

Indicar que este procedimiento se ha dilatado tanto en el tiempo por causas administrativas y de plazo, por lo general no imputables a la promotora, y que a lo largo de este tiempo, la promotora a través del Ayuntamiento de Casas de los Pinos ha solicitado en repetidas ocasiones la continuación del expediente y su no archivo. La última vez ha tenido lugar el día 9 de abril de 2012, cuando el propio Ayuntamiento de Casas de los Pinos, ha solicitado y mostrado su interés (unido al de la promotora) para que se tramite esta calificación urbanística.

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

- D.O.C.M. nº 119, de 22 de junio de 2009.
- Periódico “EL DÍA” de Cuenca de fecha 22 de mayo de 2009.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de julio de 2009.

- 3.- Informes / certificados municipales de fecha 16 de julio de 2009, relativo a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- 4.- Certificado municipal de fecha 16 de julio de 2009, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como suelo rústico de reserva.
- 5.- Informes de la Comisión Provincial de Saneamiento de fechas 14 y 23 de julio de 2009, donde se clasifica la actividad como inocua.
- 6.- Resolución de 7 de mayo de 2010, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de impacto ambiental del proyecto: Planta Termosolar con motores Stirling en Casas de los Pinos (Cuenca) y línea de evacuación de 132 kV Agro-San Clemente/La Roda (Cuenca y Albacete). Exp: CM-5003/07, cuyos promotores son Renovalia Solar S.L. e Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.

En dicha resolución se *“considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el estudio de impacto ambiental, la información complementaria al mismo y la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano Sustantivo (Dirección General de Industria, Energía y Minas).”*

- 7.- Resolución de la Delegación de la Consejería de Cultura de Cuenca (en la actualidad Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes), de fecha 2 de octubre de 2008. Dicha resolución es favorable. No obstante, se advierte que en el caso de

que en la ejecución del proyecto “aparecieran restos”, antes de continuar con la ejecución del proyecto deberá garantizarse su control arqueológico.

- 8.- Solicitud de 24 de febrero de 2011 formulada por la promotora, a la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la entonces Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, con el objeto de que sea otorgada resolución de autorización administrativa y aprobación de proyecto.

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

### **ESTUDIO TÉCNICO.**

El objeto de la presente calificación urbanística lo conforma el proyecto para proceder a la instalación de una Planta Termosolar de 14 MW de potencia con el objeto de producir energía eléctrica de origen termosolar mediante motores Stirling y su posterior transformación. La promotora del proyecto es la mercantil RENOVALIA RTS 9, S.L.U y la instalación se ubicará en la parcela 440 b) del polígono 13 del término municipal de Casas de los Pinos (Cuenca)

La descripción general de la instalación según proyecto y a los efectos que aquí interesan es la siguiente:

- La superficie total de la parcela es de 76,16 hectáreas.
- La superficie vinculada a la actividad es de 47,31 hectáreas.
- La superficie objeto de reforestación es de 23,65 hectáreas.
- La superficie total ocupada por la edificación es de 744, m<sup>2</sup> (16 centros de transformación en edificios prefabricados de 9,84 m<sup>2</sup> de superficie cada uno y 16 edificios de obra que albergarán los inversores y otros equipos de protección y comunicaciones. 12 de estos edificios ocuparán una superficie de 41,18 m<sup>2</sup> y los otros 4 una superficie de 23,32 m<sup>2</sup> cada uno de ellos.).
- El acceso se llevará a cabo por un camino denominado “Camino Casas de Roldán” que une la parcela con el punto kilométrico 188 de la carretera N-301 (la distancia a la carretera es de aproximadamente 2 kilómetros).
- La instalación no contará con alumbrado exterior.
- No se requiere la utilización de agua en el proceso de generación eléctrica.
- Debido a los inversores bidireccionales se genera su propia energía eléctrica.

A su vez los principales aspectos técnicos, y a los efectos que aquí nos ocupan, señalar que se instalarán los siguientes equipos:

- 4.728 seguidores de dos ejes.
- 4.728 colectores solares de 3 kW de potencia, cada uno de ellos integrado en un seguidor.
- 4.728 generadores Stirling de kW de potencia modelo INFINIA, cada uno de ellos anclado en un seguidor.
- 140 inversores bidireccionales c.c. / c.a. trifásicos, modelo PRS de la marca Vectrón o similar de 100 kW de potencia.
- 12 transformadores trifásicos, con relación de transformación 20.000 / 400-230 V; 50 Hz, de 1000 kVA de potencia.
- 4 transformadores trifásicos, con relación de transformación 20.000 / 400-230 V; 50 Hz, de 630 kVA de potencia

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un uso dotacional privado de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c), segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como uso dotacional privado *“los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.”*

Establecido el uso del proyecto, debe de analizarse si de cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

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

### **INFORME JURÍDICO.**

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en suelo rústico de reserva, encontrándonos 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 37.1.b) del RSR. El primero de los preceptos establece que *“previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:...*

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

En similares términos a lo previsto en el apartado 3º. letra b) del número 1 del artículo 54 del TR LOTAU, se expresa el artículo 37.1.b) del RSR, siendo desarrollada la cuestión en el artículo 29 del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TR LOTAU y el artículo 38.1 del RSR, el promotor afirma que se va reforestar una superficie de 23,65 hectáreas. 22,09 hectáreas con una mezcla de pratenses y arbustivas, y 1,56 hectáreas con una pantalla vegetal de coscoja- esparto. Sin perjuicio a esta afirmación del promotor, en esta materia, se deberán cumplir las condiciones establecidas en la resolución de 7 de mayo de 2010, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de impacto ambiental. En particular:

- 1.- Se reforestarán los espacios no ocupados por la instalación con especies autóctonas de la zona.
- 2.- Se instalará una pantalla vegetal alrededor del cerramiento del perímetro de la instalación, con especies autóctonas propias del lugar y de escaso mantenimiento, como pudieran ser Retama, Majuelo, Jasminum fruticans, madreSelva, coscoja...
- 3.- En los terrenos libres entre colectores y demás instalaciones, se deberán sembrar o plantar especies herbáceas o incluso arbustivas de bajo porte, ya que además de ayudar a

estabilizar el suelo y reducir la emisión de polvo, podría ser utilizada por la fauna silvestre.

Por último, puesto que únicamente consta que se haya formulado solicitud de 24 de febrero de 2011 a la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la entonces Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, con el objeto de que sea otorgada resolución de autorización administrativa y aprobación de proyecto, añadir que el TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º a), segundo párrafo que, *“basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la 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 al otorgamiento de la licencia municipal.”* En similares términos se expresa el artículo 43.9 del RSR.

### **ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, 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 resolución de autorización administrativa y aprobación de proyecto por parte de la Dirección General de Industria, Energía y Minas**, lo que será comprobado con el otorgamiento de licencia municipal por el Ayuntamiento de Casas de los Pinos. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 4.2.- EXPTE. 41/09: “PLANTA - TERMOSOLAR 14 MW”, SOLICITADO POR RENOVALIA RTS 10, S.L.U., EN CASAS DE LOS PINOS (CUENCA).**

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación.

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

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

- 1.- Solicitud de licencia y tramitación de calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de Casas de los Pinos de 4 de mayo de 2009. Esta solicitud fue remitida a la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca le 18 de septiembre de 2009.

Indicar que este procedimiento se ha dilatado tanto en el tiempo por causas administrativas y de plazo, por lo general no imputables a la promotora, y que a lo largo de este tiempo, la promotora a través del Ayuntamiento de Casas de los Pinos ha solicitado en repetidas ocasiones la continuación del expediente y su no archivo. La última vez ha tenido lugar el día 9 de abril de 2012, cuando el propio Ayuntamiento de Casas de los Pinos, ha solicitado y mostrado si interés (unido al de la promotora) para que se tramite esta calificación urbanística.

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

- D.O.C.M. nº 119, de 22 de junio de 2009.
- Periódico “EL DÍA” de Cuenca de fecha 22 de mayo de 2009.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de julio de 2009.

- 3.- Informes / certificados municipales de fecha 16 de julio de 2009, relativo a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- 4.- Certificado municipal de fecha 16 de julio de 2009, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como suelo rústico de reserva.
- 5.- Informes de la Comisión Provincial de Saneamiento de fechas 14 y 23 de julio de 2009, donde se clasifica la actividad como inocua.
- 6.- Resolución de 7 de mayo de 2010, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de impacto ambiental del proyecto: Planta Termosolar con motores Stirling en Casas de los Pinos (Cuenca) y línea de evacuación de 132 kV Agro-San Clemente/La Roda (Cuenca y Albacete). Exp: CM-5003/07, cuyos promotores son Renovalia Solar S.L. e Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.

En dicha resolución se *“considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre*

*que se cumplan las determinaciones incluidas en el estudio de impacto ambiental, la información complementaria al mismo y la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano Sustantivo (Dirección General de Industria, Energía y Minas)."*

- 7.- Resolución de la Delegación de la Consejería de Cultura de Cuenca (en la actualidad Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes), de fecha 2 de octubre de 2008. Dicha resolución es favorable. No obstante, se advierte que en el caso de que en la ejecución del proyecto "aparecieran restos", antes de continuar con la ejecución del proyecto deberá garantizarse su control arqueológico.
- 8.- Solicitud de 24 de febrero de 2011 formulada por la promotora, a la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la entonces Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, con el objeto de que sea otorgada resolución de autorización administrativa y aprobación de proyecto.

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

### **ESTUDIO TÉCNICO**

El objeto de la presente calificación urbanística lo conforma el proyecto para proceder a la instalación de una Planta Termosolar de 14 MW de potencia con el objeto de producir energía eléctrica de origen termosolar mediante motores Stirling y su posterior transformación. La promotora del proyecto es la mercantil RENOVALIA RTS 10 S.L.U y la instalación se ubicará en las parcelas 440 b), 441 c) y 441 a) del polígono 13 del término municipal de Casas de los Pinos (Cuenca)

La descripción general de la instalación según proyecto y a los efectos que aquí interesan es la siguiente:

- La superficie total de las parcelas es: 76,16 hectáreas la parcela 440 b); 80,18 hectáreas la parcela 441 c) y 11,33 hectáreas la parcela 441 a). Total: 169 hectáreas.
- La superficie vinculada a la actividad es: 11,85 hectáreas la parcela 440 b); 29,90 hectáreas la parcela 441 c) y 5,35 hectáreas la parcela 441 a). Total: 47,10 hectáreas.
- La superficie objeto de reforestación es de 23,53 hectáreas.
- La superficie total ocupada por la edificación es de 760,18 m<sup>2</sup> (17 centros de transformación en edificios prefabricados de 9,84 m<sup>2</sup> de superficie cada uno y 17 edificios de obra que albergarán los inversores y otros equipos de protección y comunicaciones. 11 de estos edificios ocuparán una superficie de 41,18 m<sup>2</sup> y los otros 6 una superficie de 23,32 m<sup>2</sup> cada uno de ellos.).
- El acceso se llevará a cabo por un camino denominado "Camino Casas de Roldán" que une la parcela con el punto kilométrico 188 de la carretera N-301 (la distancia a la carretera es de aproximadamente 2 kilómetros).
- La instalación no contará con alumbrado exterior.
- No se requiere la utilización de agua en el proceso de generación eléctrica.
- Debido a los inversores bidireccionales se genera su propia energía eléctrica.

A su vez los principales aspectos técnicos, y a los efectos que aquí nos ocupan, señalar que se instalarán los siguientes equipos:

- 4.726 seguidores de dos ejes.
- 4.726 colectores solares de 3 kW de potencia, cada uno de ellos integrado en un seguidor.

- 4.726 generadores Stirling de kW de potencia modelo INFINIA, cada uno de ellos anclado en un seguidor.
- 140 inversores bidireccionales c.c. / c.a. trifásicos, modelo PRS de la marca Vectrón o similar de 100 kW de potencia.
- 11 transformadores trifásicos, con relación de transformación 20.000 / 400-230 V; 50 Hz, de 1000 kVA de potencia.
- 6 transformadores trifásicos, con relación de transformación 20.000 / 400-230 V; 50 Hz, de 630 kVA de potencia

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un uso dotacional privado de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c), segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como uso dotacional privado *“los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.”*

Establecido el uso del proyecto, debe de analizarse si de cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

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

### **INFORME JURÍDICO**

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en suelo rústico de reserva, encontrándonos 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 37.1.b) del RSR. El primero de los preceptos establece que *“previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:...*

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

En similares términos a lo previsto en el apartado 3º. letra b) del número 1 del artículo 54 del TR LOTAU, se expresa el artículo 37.1.b) del RSR, siendo desarrollada la cuestión en el artículo 29 del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TR LOTAU y el artículo 38.1 del RSR, el promotor afirma que se va reforestar una superficie de 23,55 hectáreas. 21,83 hectáreas con una mezcla de pratenses y arbustivas, y 1,72 hectáreas con una pantalla vegetal de coscoja- esparto. Sin perjuicio a esta afirmación del promotor, en esta materia, se deberán cumplir las condiciones establecidas en la resolución de 7 de mayo de 2010, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de impacto ambiental. En particular:

- 1.- Se reforestarán los espacios no ocupados por la instalación con especies autóctonas de la zona.
- 2.- Se instalará una pantalla vegetal alrededor del cerramiento del perímetro de la instalación, con especies autóctonas propias del lugar y de escaso mantenimiento, como pudieran ser Retama, Majuelo, Jasminum fruticans, madre selva, coscoja...
- 3.- En los terrenos libres entre colectores y demás instalaciones, se deberán sembrar o plantar especies herbáceas o incluso arbustivas de bajo porte, ya que además de ayudar a estabilizar el suelo y reducir la emisión de polvo, podría ser utilizada por la fauna silvestre.

Por último, puesto que únicamente consta que se haya formulado solicitud de 24 de febrero de 2011 a la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la entonces Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, con el objeto de que sea otorgada resolución de autorización administrativa y aprobación de proyecto, añadir que el TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º a), segundo párrafo que, *“basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la 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 al otorgamiento de la licencia municipal.”* En similares términos se expresa el artículo 43.9 del RSR.

### **ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, 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 resolución de autorización administrativa y aprobación de proyecto por parte de la Dirección General de Industria, Energía y Minas**, lo que será comprobado con el otorgamiento de licencia municipal por el Ayuntamiento de Casas de los Pinos. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 4.3.- EXPTE. 32/10: “PROYECTO DE IMPLANTACIÓN DE ESTACIÓN BASE DE TELEFONÍA MOVIL RURAL OUTDOOR” PROMOVIDO POR DON PAUL J. A. CORNELL RUANO, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA MERCANTIL “VODAFONE S.A.U.”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBALATE DE LAS NOGUERAS (CUENCA).**

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación.

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

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

- 1.- Solicitud de licencia y tramitación de calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de Albalate de las Nogueras de fecha 19 de octubre de 2010.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 24, de 4 de febrero de 2011.
  - Periódico “EL DÍA” de Cuenca de fecha 25 de enero de 2011.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 2 de marzo de 2011.

- 3.- Informes/ certificados municipales de fechas 14 de julio de 2010, 31 de enero de 2011; 16 de noviembre de 2011 y 15 de diciembre de 2011, relativos 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.
- 4.- Certificado municipal de fecha 27 de marzo de 2012, transcribiendo el acuerdo del Ayuntamiento, adoptado en la sesión plenaria celebrada el día 23 de marzo de 2012, en el sentido de considerar *“que las características técnicas de la instalación y la particular orografía de la zona, unido al servicio de interés general que presta la instalación solicitada no hace posible su instalación en Suelo No Urbanizable Común.”*
- 5.- Certificado municipal de fecha 15 de diciembre de 2011, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección.
- 6.- Declaración responsable sobre el cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 28 de

septiembre de 2011, donde se hace constar expresamente que se cumple con lo previsto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio, -que incorpora al Derecho interno español la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo-, y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio.

- 7.- Informe del Servicio de Medio Natural de la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural (actualmente Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura) de fecha 24 de noviembre de 2010, en el sentido de que “no se aprecia afección sobre bienes de dominio público competencia de ese Servicio, en particular, Montes de Utilidad Pública y Vías Pecuarias.”

No obstante, se informa igualmente de lo siguiente:

- a) Se deberá solicitar autorización previa para la instalación de la antena a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca.
- b) Se deberá contar con un plan de autoprotección que contemple medidas para prevenir el origen y la extinción de un posible incendio forestal (artículo 58.9 de la ley 3/2008, de montes y gestión forestal sostenible de Castilla La Mancha).

Estas condiciones las ha asumido como propias el Ayuntamiento de Albalate de las Nogueras según consta en Certificado municipal de fecha 15 de diciembre de 2011.

- 8.- Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca (actualmente Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura) de fecha 11 de enero de 2011, en el sentido de que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

No obstante, en dicho informe se fijan las siguientes premisas a tener en cuenta por el promotor a la hora de desarrollar el proyecto (premisas que, por otro lado, ha hecho suyas el Ayuntamiento de Albalate de las Nogueras, según consta en los informes existentes en el expediente):

- *“Los vallados no podrán tener voladizos superiores, alambres de espino, rebabas, o elementos cortantes y punzantes.*
- *Para evitar la degradación del paisaje y el impacto visual, en las construcciones de obra civil (incluido el cerramiento con bloques de hormigón), se reducirá su visualización empleando en las caras vistas las medidas oportunas: acabados terminados, tipologías y materiales tradicionales (chapados con piedra, uso de mampostería...), tonalidades cromáticas integradoras con el entorno (colores tierra), etc.*
- *...enmascarar las instalaciones estableciendo una pantalla o cortina vegetal perimetral, de manera externa al vallado, utilizando especies autóctonas y propias de la estación, entre las siguientes: Pinus halepensis, Quercus ilex, Jasminum fruticans, Retama sphaerocarpa, Crataegus monogyna, Colutea brevialata y Rhamnus alaternus.”*

- 9.- Resolución de la Delegación de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura de Cuenca (en la actualidad Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes), de fecha 11 de mayo de 2011. Dicha resolución es favorable, una vez que han sido satisfechos los condicionantes que le habían sido exigidos al promotor.

- 10.- Aprobación por parte de la Comisión de Redes de Radiocomunicación dependiente de la entonces Dirección General para la Sociedad de la Información y las Telecomunicaciones

de la JCCM de la instalación de la Estación que nos atañe, en fecha 21 de septiembre de 2010.

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

### **ESTUDIO TÉCNICO**

El objeto de la presente calificación urbanística lo conforma el proyecto para la proceder a la instalación de una Estación Base de Telefonía Movil Rural Outdoor, en la parcela 289 del polígono 16 del término municipal de Albalate de las Nogueras, parcela que se corresponde con el monte consorcio denominado "Grazalejo y Otros".

La descripción de la instalación, según proyecto, es la siguiente:

- Se ocupará una superficie de 20 m<sup>2</sup>, siendo la superficie total de la parcela 289 del polígono 16, la de 146.380 m<sup>2</sup>.
- Se llevará a cabo un cerramiento o vallado de dimensiones 5m x 4m.
- Cuadro eléctrico de intemperie, modelo CEOM-40, a instalar sobre losa de hormigón y bancada metálica de reparto junto a los equipos de radio.
- Torre de celosía de 9.00 m de altura, donde se instalarán el sistema radiante y de enlace de la estación base.
- Equipo de intemperie outdoor, modelo APM-30, a instalar sobre una losa de hormigón y bancada metálica de reparto.
- Equipo BBU3900 de Huawei, a instalar en el interior del equipo APM-30.
- Cabeza remota (RRU 3908), a instalar en el mismo tubo soporte de una de las antenas.
- Equipo de transmisión RTN de Huawei, a instalar en el interior del bastidor APM-30.

A estos elementos principales se le añaden una serie de sistemas radiantes y coaxiales. A saber:

- Antena tribanda D02P, modelo 80010213, del fabricante Katherein, de 2.2 m de longitud a instalar a 7 m de altura sobre tubo soporte de 0.60 mm de diámetro y 3 m de longitud.
- Cableado de FO y Vcc desde BBU 3900 hasta RRU 3908.
- Cable coaxial de ½" desde RRU 3908 hasta antena.
- Parábola de enlace, de 0.6m de diámetro, a instalar sobre soporte de 3m de longitud.

Del mismo modo se instalarán luminarias para la iluminación de los equipos y del cuadro eléctrico, y todos los elementos auxiliares definidos en los estándares de Vodafone para esta tipología de estación base (tipología Rural BTS Outdoor).

El acceso se llevaría a cabo por un camino ya existente.

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

Establecido el uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de

superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

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

### **INFORME JURÍDICO**

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

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

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

En similares términos a lo previsto en el apartado 3º. letra b) del número 1 del artículo 54 del TR LOTAU, se expresa el artículo 37.2 del RSR, siendo desarrollada la cuestión en el artículo 29 del RSR, donde se regula, entre otros, el uso dotacional de titularidad privada relacionado con los elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Llegados a este punto, es el momento de determinar si la actuación proyectada puede ser instalada en suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con lo previsto en el TR LOTAU, en el RSR y en el planeamiento de aplicación en el municipio.

Sobre este particular, tanto el artículo 54.4 del TR LOTAU, como el artículo 12 del RSR, prevén que, en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 del TR LOTAU (y 11 del RSR), “cuando dichos actos estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.”

Por lo tanto, lo primero que debe analizarse es el contenido del planeamiento vigente en el municipio de Albalate de las Nogueras. En este sentido, en las Normas Subsidiarias aplicables en el municipio, aprobadas por la CPU en sesión de fecha 20 de septiembre de 2001, concretamente en el documento “Normas Reguladoras”, Capítulo 10 “Normas Particulares para el Suelo Rústico, epígrafe 10.7.5 “Condiciones específicas para el Suelo Rústico de Protección Estructural (No Urbanizable Especialmente Protegido) por su interés forestal”, se dispone que:

*“Se refiere esta protección a las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas dentro*

del Suelo No Urbanizable, estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

*A. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación. Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalarlas en el Suelo No Urbanizable común, siempre que no afecten negativamente a las masas forestales*".

A su vez el artículo 29.2 del RSR establece la obligación de acreditar debidamente la necesidad de establecer, en nuestro caso, la "Estación Base de Telefonía Movil Rural Outdoor" en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Es decir, de los artículos transcritos se desprende que para poder llevar a cabo la instalación de "Estación Base de Telefonía Movil Rural Outdoor" en los terrenos pretendidos, deben cumplirse los siguientes requisitos:

1. Que no sea posible instalarlas en el Suelo No Urbanizable Común.
2. Que exista un carácter excepcional por razones de utilidad pública o interés social.
3. Que se acredite debidamente la necesidad de establecer la instalación en suelo rústico no urbanizable de especial protección.
4. Que no afecten negativamente a las masas forestales características y que el uso o disfrutes públicos que conlleve la actuación proyectada, sea compatible con los valores determinantes del régimen de especial protección.

Pues bien, para justificar el cumplimiento de los requisitos enumerados, en el expediente obra la siguiente documentación y fundamentación técnico/ jurídica:

1.- Que no sea posible instalarlas en el Suelo No Urbanizable Común:

Como ya ha sido señalado se ha aportado al expediente Certificado municipal de fecha 27 de marzo de 2012, transcribiendo el acuerdo del Ayuntamiento, adoptado en la sesión plenaria celebrada el día 23 de marzo de 2012, en el sentido de considerar "*que las características técnicas de la instalación y la particular orografía de la zona, unido al servicio de interés general que presta la instalación solicitada no hace posible su instalación en Suelo No Urbanizable Común.*".

2.- Que exista un carácter excepcional por razones de utilidad pública o interés social:

Según consta en certificado municipal de fecha 15 de diciembre de 2011, este requisito se justifica en lo previsto en el artículo 2 de la Ley 32/2003, Ley General de Telecomunicaciones, donde se configuran las telecomunicaciones como servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia. A su vez, en el artículo 3 de dicha Ley se fijan como objetivos, entre otros: a) Promover el desarrollo del sector de las telecomunicaciones, así como la utilización de los nuevos servicios y el despliegue de redes, y el acceso a éstos, en condiciones de igualdad, e impulsar la cohesión territorial, económica y social; b) Defender los intereses de los usuarios, asegurando su derecho al acceso a los servicios de comunicaciones electrónicas en adecuadas condiciones de elección, precio y calidad.

Del mismo modo, y en esta misma línea, se expresa el citado acuerdo del Ayuntamiento, adoptado en la sesión plenaria celebrada el día 23 de marzo de 2012, donde se señala de forma motivada, entre otros extremos, lo siguiente: "*Considerar que en la instalación objeto de solicitud concurren las causas excepcionales de interés social que permitirían la instalación de la estación de telecomunicaciones outdoor en la ubicación solicitada y que no es posible la instalación de la estación outdoor en Suelo Urbanizable Común sin perder la*

*utilidad que le es propia.”*

- 3.- Que se acredite debidamente la necesidad de establecer la instalación en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Según consta el citado certificado municipal de fecha 15 de diciembre de 2011, de informa en el sentido de que el promotor *“ha justificado técnicamente la necesidad de ubicar la estación de telecomunicaciones en la parcela 289 del polígono 16, porque es la alternativa que implica una menor alteración del medio, ya que dispone de suministro eléctrico y de camino de acceso, y garantiza la posibilidad de efectuar llamadas de emergencia en zonas donde antes no existía esa posibilidad.”*

- 4.- Que no afecten negativamente a las masas forestales y que el uso o disfrutes públicos que conlleve la actuación proyectada, sea compatible con los valores determinantes del régimen de especial protección.

Del contenido de los informes emitidos por los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura, se desprende que este requisito también se cumple, siempre que se respeten las premisas contenidas en los mismos, las cuales han sido enumeradas en la exposición de la tramitación del presente expediente.

Por último, debe recordarse lo previsto para este tipo de instalaciones en el artículo 29.4 del RSR, donde se recoge que, *“las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley.”*

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR el promotor afirma que *“la instalación de la estación base ocupa 20 m2 y no afecta a la superficie arbórea presente en la parcela... No obstante, si durante la instalación se eliminará vegetación por despeje y desbroce se revegetarían las superficies afectadas”,* tomándose las medidas necesarias para *“recuperar las condiciones iniciales de compactación y drenaje del suelo”*. Sin perjuicio a esta afirmación del promotor, se deberán cumplir las condiciones recogidas al respecto en el Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de la entonces Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca (actualmente Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura) de fecha 11 de enero de 2011, las cuales han sido enumeradas al estudiar en contenido de dicho informe al exponer la tramitación de este expediente de calificación urbanística.

### **ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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 , condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Se deberá solicitar autorización previa para la instalación de la antena a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca.
- b) Se deberá contar con un plan de autoprotección que contemple medidas para prevenir el origen y la extinción de un posible incendio forestal (artículo 58.9 de la ley 3/2008, de montes y gestión forestal sostenible de Castilla La Mancha).
- c) Se deberán respetar los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos

establecidos en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha

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 4.4.- EXPTE. 18/11. “LEGALIZACIÓN Y ACTIVIDAD DE CASA RURAL”,  
SOLICITADO POR D.ª MARÍA BERTA GÓMEZ OSMA Y D. ANTONIO  
MIGUEL ZAFRA GARCÍA, EN VALVERDE DE JUCAR (CUENCA).**

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación.

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

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

- 1.- Solicitud de legalización y licencia formulada en fecha de 13 de mayo de 2011 por Doña María Berta Gómez Osma y Don Antonio Miguel Zafra García. Esta solicitud tuvo entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 2 de junio de 2011.

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

D.O.C.M. nº 45, de 1 de marzo de 2012.

Periódico “EL DÍA” de Cuenca de fecha 10 de marzo de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 11 de abril de 2012.

Señalar que esta información pública sustituye a la realizada en el mes de agosto del año 2011, cuando el trámite se realizó de forma defectuosa, al no indicarse en los anuncios, el polígono y parcelas donde se ubican las instalaciones.

3.- Informe municipal de fecha 14 de febrero de 2012 relativo a las siguientes cuestiones:

- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población (para este extremo, a su vez, sirve igualmente de fundamento el informe de los Servicios Técnicos Municipales de 16 de octubre de 2011).

4.- Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 20 de abril de 2012.

5.- Certificado municipal de fecha 5 de septiembre de 2011, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como suelo rústico de reserva.

6.- Resolución de fecha 7 de abril de 2011, de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca, sobre evaluación de impacto ambiental. En dicha resolución se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

7.- Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura de Cuenca de fecha 4 de marzo de 2011.

8.- Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento (fosas sépticas) y energía eléctrica, se aporta informe municipal de fecha 14 de febrero de 2012, que se expresa en los siguientes términos:

- Suministro de agua: Dispone de conexión a la red pública de suministro con presión suficiente.
- Suministro de electricidad: Dispone de conexión a la red eléctrica municipal con derivaciones individuales de 9 Kw.
- Saneamiento: El complejo turístico dispone de una fosa séptica, tal y como se recoge en el proyecto.

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

### **ESTUDIO TÉCNICO**

El objeto de la presente calificación urbanística viene conformado por la legalización de una casa rural (conformada por dos viviendas que pueden ser utilizadas de forma conjunta o independiente) de una sola planta cada una, sita en las parcelas 219, 220 y 221 del polígono 506, del término municipal de Valverde del Júcar Cuenca).

A la vista del objeto del proyecto, el Uso al que irá destinado la actuación proyectada es "Turismo rural".

En este sentido, decir que el artículo 11.4.b) del RSR, establece como uno de los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva, los "establecimientos de turismo rural", encuadrándolo dentro del Uso Terciario (Usos hosteleros y hoteleros), siendo desarrollado el uso que nos atañe en el artículo 27 del RSR.

Definido el Uso al que será destinada la instalación objeto de calificación urbanística, pasamos a describir la misma, según el contenido del Anexo al proyecto de fecha julio de 2011.

- La superficie total de las parcelas afectadas es de 15.190 m<sup>2</sup> (2.160 m<sup>2</sup> de la parcela 219; 3.640 m<sup>2</sup> de la parcela 220 y 8.940 m<sup>2</sup> de la parcela 221).
- La superficie total vinculada es de 10.100 m<sup>2</sup> (2.160 m<sup>2</sup> de la parcela 219; 3.640 m<sup>2</sup> de la parcela 220 y 3.850 m<sup>2</sup> de la parcela 221).
- La superficie total ocupada por la edificación es de 197,72 m<sup>2</sup> (83,84 m<sup>2</sup> de la vivienda nº 1; 70,35 m<sup>2</sup> de la vivienda nº 2 y 43,53 m<sup>2</sup> del porche).
- La superficie objeto de replantación es de 5.050 m<sup>2</sup>.
- El acceso se realiza a través de un camino público.

Retomando la cuestión del uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 9, apartados 3 y 5 establece superficie mínima y % máximo de ocupación para establecimiento de turismo rural de 1 hectárea y un 10% respectivamente.

Por lo tanto, en el presente caso se cumple con lo previsto en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que vinculan una superficie de 10.100 m<sup>2</sup> y la edificación supone un % de ocupación del 1,95 % (197,72 m<sup>2</sup> sobre 10.000 m<sup>2</sup>).

### **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.

Ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60.f) del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico de reserva. A su vez, de acuerdo con lo previsto en el artículo 54.1.3º.b) del TR LOTAU, se concluye que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística. Así este precepto dispone que previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, se pueden realizar: *“Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.”*

En similares términos se expresa el artículo 37.1.b) del RSR, siendo desarrollada la cuestión en el ya citado artículo 11.4.b) del RSR, donde se define el uso previsto en el proyecto como Uso Terciario (Usos hosteleros y hoteleros -Turismo rural-), siendo desarrollado, tal y como ya fue adelantado en el Estudio Técnico en el artículo 27 de dicho RSR.

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, en el proyecto se indica, como ya ha sido señalado, que la misma será de 5.050 m<sup>2</sup>. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TR LOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá *“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.”*

## **ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

### **PUNTO 4.5.- EXPTE. 41/11. REFORMA INTERIOR DE EDIFICIO PARA CENTRO DE FORMACIÓN DE PANADERÍA Y BOLLERÍA ARTESANAL Y TIENDA DE DEGUSTACIÓN CON VENTA DE PRODUCTOS ARTESANOS, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL “EL PANADERO DE VILLARES S.L.”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLARES DEL SAZ (CUENCA).**

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación.

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

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los

artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1.- Solicitud de licencia del promotor al Ayuntamiento de Villares del Saz de fecha 7 de junio de 2011 y solicitud, de fecha 27 de junio de 2011, del promotor al Ayuntamiento para que el proyecto sea sometido al trámite de calificación urbanística.

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

D.O.C.M. nº 48, de 6 de marzo de 2012.

Periódico "EL DÍA" de Cuenca de fecha 7 de marzo de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificados municipales emitidos en fecha 2 de abril de 2012.

3.- Notificación al interesado de fecha 2 de abril de 2012, comunicándole la remisión del expediente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.

4.- Notificaciones formuladas a los municipios colindantes, en fecha 2 de febrero de 2012, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 23.1.b) del RSR.

5.- Informes municipales de fecha 2 de abril de 2012 relativo a las siguientes cuestiones:

a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.

b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

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

6.- Certificado municipal de fecha 2 de abril de 2012, expresando que los terrenos son clasificados como suelo rústico de reserva.

7.- Declaración responsable sobre el cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 30 de enero de 2012, donde se hace constar expresamente que se cumple con lo previsto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio, -que incorpora al Derecho interno español la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo-, y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio.

8.- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 21 de febrero de 2012, donde se concluye que no es necesario que el proyecto sea sometido a Evaluación Ambiental.

No obstante lo anterior, igualmente se indica: 1.- Que en materia de residuos sólidos asimilables a urbanos se deberán seguir las directrices establecidas en el Decreto 179/2009, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha 2009-2019. 2.- Los niveles de ruido generados durante las obras y funcionamiento de las instalaciones deben cumplir lo previsto en la Ley 3/2003, de 17 de noviembre, Ley del Ruido, en sus reglamentos de desarrollo y en las ordenanzas municipales.

9.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 18 de mayo de 2012.

10.-Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento (fosas sépticas) y energía eléctrica, se aporta la siguiente documentación:

- Suministro de agua: Se obtiene mediante sondeo ubicado en la misma parcela.

Se justifica mediante: Solicitud de cambio de titularidad para aprovechamiento de aguas privadas anteriores a 1/1/86, formulada a la Confederación Hidrográfica del Guadiana en fecha 20 de febrero de 2012.

- Suministro de electricidad: Mediante derivación de línea área de media tensión.

Se justifica con contrato de suministro de energía eléctrica suscrito con la compañía IBERDROLA GENERACIÓN S.A.U. de fecha 2 de marzo de 2012.

- Saneamiento: Se llevará a cabo por medio de estación depuradora existente en las instalaciones, vertiendo las aguas al río Záncara.

Se justifica autorización de vertidos de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 24 de abril de 2012.

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

### **ESTUDIO TÉCNICO**

El objeto de la presente calificación urbanística esta constituido por el Proyecto de Reforma Interior de edificio para destinarlo a Centro de Formación de panadería y Bollería Artesanal y tienda de degustación con venta de productos artesanos, cambiando el uso al que estaba destinado (cafetería y hostel), promovido por la mercantil "EL PANADERO DE VILLARES S.L." La actividad se ubicará en la parcela 10 del polígono 529 del término municipal de Villares del Saz, parcela clasificada como suelo rústico de reserva.

En la documentación aportada se desprende que la finalidad del proyecto es llevar a cabo la elaboración de productos panaderos y de bollería artesanal, formando para ello a maestros artesanos y procediendo allí mismo a su venta. Se justifica (concretamente en el Tercer Anexo Complementario al proyecto de enero de 2012) que el uso principal del proyecto, es el uso industrial (concretamente la fabricación productos panaderos y de bollería artesanal), estando el resto de las actividades proyectadas englobadas dentro de este uso principal, teniendo un carácter secundario respecto al mismo.

Las actuaciones se desarrollaran en el edificio objeto de reforma, distribuyéndose de la siguiente manera:

- Planta sótano: Se destinará a aseos/ vestuarios del personal y a almacén.
- Planta baja: Se ubicará el obrador de productos panaderos y de bollería artesanal; así como la tienda.
- Planta primera: Se ubicará el centro de formación.

El acceso a la parcela se efectuará desde el camino denominado "Camino de Casalonga".

Retomando la cuestión del uso del proyecto y de los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación debe señalarse lo siguiente:

Como se ha señalado, el edificio se ubica en la parcela 10 del polígono 529 del término municipal de Villares del Saz, aunque la superficie de este terreno no es suficiente para alcanzar la superficie mínima necesaria. Por este motivo el promotor vincula al proyecto parte de la superficie de las parcelas 8, 9, 1001, 1004 y 5004 de dicho polígono 529. En este sentido el promotor afirma haber llegado a acuerdos con los diferentes propietarios de estas parcelas, extremo éste que deberá ser comprobado por el Ayuntamiento, cuando verifique la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística.

Las superficies totales y las superficies vinculadas son las siguientes:

- Parcela 10 del polígono 529: La superficie de la parcela es de 3.500 m<sup>2</sup>. La superficie vinculada es de 3.500 m<sup>2</sup>.
- Parcela 8 del polígono 529: La superficie de la parcela es de 2.800 m<sup>2</sup>. La superficie vinculada es de 2.800 m<sup>2</sup>.

- Parcela 9 del polígono 529: La superficie de la parcela es de 371 m<sup>2</sup>. La superficie vinculada es de 371 m<sup>2</sup>.
- Parcela 1001 del polígono 529: La superficie de la parcela es de 225.875 m<sup>2</sup>. La superficie vinculada es de 12.500 m<sup>2</sup>.
- Parcela 1004 del polígono 529: La superficie de la parcela es de 670 m<sup>2</sup>. La superficie vinculada es de 670 m<sup>2</sup>.
- Parcela 5004 del polígono 529: La superficie de la parcela es de 1.304 m<sup>2</sup>. La superficie vinculada es de 1.304 m<sup>2</sup>.

En lo que aquí interesa, de la suma de todas las superficies vinculadas, resulta una superficie total vinculada de 21.145 m<sup>2</sup>.

Respecto de la superficie ocupada por la edificación, la misma asciende a un total de 748,43 m<sup>2</sup> (478, 43 m<sup>2</sup> correspondientes al edificio y 270,00 m<sup>2</sup> correspondientes al porche del parking).

La Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento), en su artículo 7, establece para el uso industrial, en municipios con una población inferior a 5.000 habitantes una superficie mínima de 2 hectáreas (20.000 m<sup>2</sup>) y un % máximo de ocupación del 10%.

En el presente caso se vincula una superficie 21.145 m<sup>2</sup>, y se ocupa una superficie total de 748,43 m<sup>2</sup>, lo que se traduce en un % de ocupación del 3,54%

### **INFORME JURÍDICO**

Comenzar efectuando dos aclaraciones.

La primera de ellas viene dada por el hecho de que, según Catastro, la instalación se ubica en una única parcela catastral donde se ubica también una gasolinera. Ahora bien, se ha aportado por el promotor en el expediente Escritura Pública de Compraventa de 30 de junio de 2011, donde se acredita que la parcela donde se ubica la gasolinera y la parcela donde se ubican las instalaciones que nos ocupan son, jurídicamente, dos parcelas diferenciadas.

La segunda de las aclaraciones, esta motivada por la circunstancia de que el promotor inicial del proyecto era la mercantil "EL PANADERO S.L.", habiéndose producido a lo largo del procedimiento un cambio de titularidad, a favor del actual promotor, la mercantil "EL PANADERO DE VILLARES S.L."

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60.f) del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en suelo rústico de reserva, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TR LOTAU. Este precepto establece que *"previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:..."*

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, en el proyecto se indica que la misma será de 10.572,50 (50% de la superficie vinculada). A la vista de ello se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá *“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.”*

Con el objeto de que sea otorgada resolución de autorización administrativa y aprobación de proyecto, añadir que 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 la 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 al otorgamiento de la licencia municipal.” En similares términos se expresa el artículo 43.9 del RSR.

### **ACUERDO FINAL**

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que otorgue la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia a la obtención del informe favorable del cambio de titularidad para aprovechamiento de aguas privadas anteriores a 1/1/86 por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana**, lo que será comprobado con el otorgamiento de licencia municipal por el Ayuntamiento de Villares del Saz. Una vez concedida la licencia lo comunicará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 4.6.- EXPTE. 2/2012: “LEGALIZACIÓN DE ESTRUCTURA Y REHABILITACIÓN DE UN MOLINO”, PROMOVIDO POR DON FERNANDO RAMIRO IBAÑEZ, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAÑETE (CUENCA).**

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación.

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

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

- 1.- Solicitud de licencia urbanística para ejecutar obras de rehabilitación en el “Molino de San Roque” de fecha 20 de enero de 2012.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 31, de 10 de febrero de 2012.
  - Periódico “EL DÍA” de Cuenca de fecha 10 de febrero de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 6 de marzo de 2012.

Del mismo modo se justifica que en fecha 7 de marzo de 2012 se ha cumplido con lo previsto en el artículo 43.6 del RSR, comunicándole al interesado la remisión del expediente a estos Servicios Periféricos y otorgándole el correspondiente plazo de alegaciones ante el órgano autonómico, sin que conste que se haya producido alegación alguna.

- 3.- Informes/certificados municipales de fecha 27 de enero de 2012, relativos 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.
  - d) A la vista del Estudio Hidrológico existente, se concluye que la canalización de la lámina de agua (en caso de avenidas) se encuentra por debajo de la cota inferior de la construcción.
- 4.- Certificado municipal de fecha 27 de enero de 2012, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados por el Plan de Delimitación de Suelo Urbano vigente en el municipio, como Suelo Rústico de Protección Ambiental, Natural e Interés Cultural y

Arqueológico.

- 5.- Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de 6 de marzo de 2012, en el sentido de que no es necesario someter el proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental.

No obstante en este informe, y en lo que aquí nos ocupa, se realizan las siguientes indicaciones:

- *“Se debe tener en cuenta que solamente se ha evaluado la rehabilitación del molino como vivienda, por lo que otras posibles construcciones como sendas, cerramientos, canalizaciones, líneas eléctricas, infraestructuras de servicios asociadas a la vivienda, etc que puedan surgir en el futuro a raíz del presente proyecto, también deberán consultarse a este Servicio.*
  - *Para la mayor integración de la actuación con el paisaje natural, los acabados exteriores deberán mantener los patrones arquitectónicos de la zona y usar materiales naturales. En ningún caso permanecerán sin tratar superficies de colores brillantes o que produzcan reflejos.”*
- 6.- Autorización de Intervención Arqueológica de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 1 de febrero de 2012.
- 7.- Acuerdo de 16 de febrero de 2012 de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, por la que se autoriza la ejecución del proyecto que nos atañe.
- 8.- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 15 de diciembre de 2011 para llevar a cabo las obras de rehabilitación de molino en al zona de policía del arroyo de las Fuentes (margen derecha), en el lugar “Molino de San Roque”, en el término municipal de Cañete (Cuenca).
- 9.- Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, se aporta la siguiente documentación:
- El saneamiento, según consta en proyecto, se llevará a cabo a través de fosa séptica estanca con una capacidad para 1.500 litros. Igualmente se dispondrá de un depósito adicional de acumulación para su posterior recogida.
  - El abastecimiento de agua potable se llevará a cabo desde la red municipal. Según certificado municipal de 11 de enero de 2012, por Acuerdo de Pleno municipal de 9 de enero de 2012, se autorizó la toma de agua en el punto denominado “La Puerta de la Virgen”.
  - Suministro de electricidad: Se llevará a cabo a partir de la línea de distribución de baja tensión que discurre frente a la parcela. Se aporta solicitud de acometida y condiciones técnicas, con la compañía suministradora UNIÓN FENOSA distribución SA, con expediente de solicitud N° 348311100082. Del mismo modo, según certificado municipal de 11 de enero de 2012, por Acuerdo de Pleno municipal de 9 de enero de 2012 se autoriza la línea de servicio eléctrico por el margen izquierdo del camino.

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

## **ESTUDIO TÉCNICO**

El objeto de la presente calificación urbanística viene dado por el proyecto para llevar a cabo la rehabilitación del molino de agua denominado "Molino de san Roque" y la legalización de las obras llevadas a cabo en su estructura. El Molino se ubica, según el proyecto, en las parcelas 7, 8, y 9 del polígono 30 del término municipal de Cañete (Cuenca).

Lo primero que debe establecerse es el Uso al que irá destinado las instalaciones proyectadas. El objeto de la presente calificación es la rehabilitación (y legalización) de un antiguo molino de agua. Cuando funcionaba, la actividad de molino se desarrollaba en su planta inferior, la más cercana al arroyo de las Fuentes. Las otras plantas se dedicaban a vivienda. Pues bien, según consta en el Anexo al proyecto de fecha febrero de 2012, el objeto de la actuación que nos ocupa es la rehabilitación del molino de agua, incluida la vivienda, pero siempre manteniendo las características propias de la instalación objeto de rehabilitación.

Dicho en otras palabras, el Uso al que irá destinado la actuación proyectada es el de vivienda familiar aislada, rehabilitando para ello la estructura existente del antiguo molino de agua de San Roque.

En este sentido el artículo 12 del RSR en relación con lo previsto en el artículo 11.2 del RSR, establece como uno de los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección (como es el caso) las viviendas familiares aisladas, encuadrándolas dentro del Uso residencial familiar, siendo desarrollado dicho uso en el artículo 20 del RSR.

Definido el Uso al que será destinada la instalación objeto de calificación urbanística, pasamos a describir la misma:

- Actualmente existen dos edificaciones. La primera edificación, de mayores dimensiones, forma irregular y con tres plantas, era la destinada a molino de agua. El exterior se encuentra en defectuoso estado de conservación (el cual se detalla en el proyecto). La estructura interior ha sido objeto de obras de reforma, que también se detallan en el proyecto, y que son las actuaciones ahora objeto de legalización. La segunda edificación, de inferior tamaño y planta rectangular, en su día, era destinada a almacén del molino.
- La superficie total de las parcelas, según el proyecto, donde se ubica el molino es de 672,00 m<sup>2</sup>.
- La superficie construida por las edificaciones ocupa un total 175,60 m<sup>2</sup> (el edificio donde se ubica el molino ocupa 134,70 m<sup>2</sup> y 40,90 m<sup>2</sup> el destinado a almacén).
- El acceso a la parcela se efectuará a través de un camino rural.

Retomando la cuestión del uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 5 establece superficie mínima y % máximo de ocupación para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar. Ahora bien en la disposición adicional única de la Instrucción Técnica de Planeamiento, se prevé la posibilidad de que no sean de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca y superficie ocupada por la edificación, cuando los usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas....) siempre que se mantengan las características propias del mismo.

Por lo tanto, en el presente caso se cumple con lo previsto en la Instrucción Técnica de

Planeamiento.

## **INFORME JURÍDICO**

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

En relación con los requisitos exigidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, y a mayor abundamiento respecto de las excepciones previstas en la estudiada disposición adicional única de dicha Norma, indicar que en la disposición adicional sexta del RSR (reguladora de la rehabilitación del Patrimonio arquitectónico) se dispone que, *“podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca, superficie ocupada por la edificación, así como otros requisitos establecidos en el presente Reglamento, a las construcciones vinculadas a usos o actividades relacionados en el artículo 11, ya sean de titularidad pública o privada, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.”*

Como puede apreciarse, esta disposición prevé la misma excepción que la establecida en la Instrucción Técnica de Planeamiento, añadiendo que también podrán ser exceptuados “otros requisitos establecidos en el presente Reglamento”. Como consecuencia de esta previsión, se exceptúa del requisito de fijar una superficie objeto de replantación, requisito establecido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR.

Ahora bien, la disposición adicional sexta del RSR continua estableciendo que, *“la no aplicación de dichos requisitos deberá ser motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea preceptiva de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística”, y que “cuando el requisito que se exceptione sea el de superficie mínima de la finca, la resolución deberá indicar qué parte de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.”*

Pues a la vista de lo expuesto, sirve de fundamento para ser de aplicación las excepciones previstas en la disposición adicional sexta del RSR y en la disposición adicional única de la Instrucción Técnica de Planeamiento, el hecho de que, tal y como ha sido relatado en el apartado referido a la tramitación de esta calificación, todos los informes sectoriales dictados por la Administración competente en los el ámbitos sectoriales objeto de protección, son favorables. A saber: Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca; Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca y Confederación Hidrográfica del Júcar. Del mismo modo el Ayuntamiento de Cañete emite certificado donde se establece que el uso se encuentra permitido por el planeamiento. Es decir se cumple con lo exigido en el artículo 12 del RSR, que a su vez desarrolla lo previsto en los preceptos 61 y 64.1 del TRLOTAU, reguladores ambos, de la calificación urbanística del suelo no urbanizable de especial protección.

Por último, respecto a lo regulado en estas disposiciones, señalar, que en cumplimiento de lo señalado en la disposición adicional sexta “in fine” del RSR, se indica que la parte de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, deberá ser la totalidad de la superficie de las parcelas afectadas, la cual asciende a 672,00 m².

Continuar informando que ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico no urbanizable de

especial protección. Poniendo en relación lo previsto en los artículos 54.1.f) y 64.1 del TRLOTAU, se concluye que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística.

Así el artículo 64.1 prevé que *“en el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia todos los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en su apartado 1 y en la letra a del apartado 2.”* Pues bien, el apartado 2º.f) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU recoge como uno de los actos que se pueden realizar en suelo rústico: *“La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.”* En similares términos se expresa el artículo 37.2 del RSR.

### **ACUERDO FINAL**

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- 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.
- Incoar, en su caso, el pertinente expediente sancionador respecto de las obras objeto de legalización.

### **PUNTO 4.7.- EXPTE. 9/12. “VALLADO DE FINCA RÚSTICA”, SOLICITADO POR DON MIGUEL ONATE ESCRIBANO, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA).**

Se cede el turno de la palabra al ponente de la Comisión quien procede a la explicación del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación.

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el

Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

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

- 1.- Solicitud de licencia de obras de fecha 9 de febrero de 2011.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 36, de 17 de febrero de 2012.
  - Periódico “EL DÍA” de Cuenca de fecha 13 de febrero de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 17 de abril de 2012.

- 3.- Acreditación municipal de fecha 3 de mayo de 2012 de que se ha efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
- 4.- Informe municipal favorable al otorgamiento de la calificación urbanística de fecha 17 de abril de 2012.
- 5.- Certificado municipal de fecha 17 de abril de 2012, expresando que los terrenos donde se va situar el vallado gozan de la siguiente clasificación:
  - Una zona se clasifica como Suelo No urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (la parcela se encuentra dentro de la zona de afección de la antigua Carretera Nacional 320 que unía a Cuenca con Albacete).
  - Una zona se clasifica como Suelo No urbanizable de Especial Protección Cultural.
  - Una zona se clasifica como Suelo No urbanizable de Especial Protección Forestal.
  - Una zona se clasifica como Suelo Rústico de Reserva.
- 6.- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 7 de febrero de 2012, donde se concluye que no es necesario que el proyecto sea sometido a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental y que, a nivel ambiental, no existe impedimento alguno para el vallado propuesto.

No obstante señalar, que en dicho informe se prevén una serie de recomendaciones, cuya conveniencia, en su caso, deberá ser estudiada por el Ayuntamiento.

- 7.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 25 de abril de 2012.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de aparecer restos durante la ejecución del proyecto, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico) y, así, antes de continuar con la ejecución de dicho proyecto, garantizarse su control arqueológico.

- 8.- Informes del Ayuntamiento de fechas 28 de marzo de 2012 y 24 de abril de 2012, donde se informa que:
  - El tramo de carretera donde se ubica la parcela que nos ocupa fue cedido por el Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Quintanar del Rey mediante Convenio de fecha 10 de junio de 2008.
  - Por lo tanto el titular de la carretera es el Ayuntamiento de Quintanar del Rey.

- Emite informe favorable a la ejecución del vallado.

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

### **ESTUDIO TÉCNICO**

El objeto de la presente calificación urbanística viene conformado por el vallado de la parcela 51 del polígono 6 del término municipal de Quintanar del Rey, con fines propios del sector primario, solicitado por Don Miguel Onate Escribano. La descripción del vallado es la siguiente:

- Vallado de longitud 249,41 metros (lineales).
- Se realizará mediante malla metálica formando cuadrícula de 30 x 0 cm, que permita el tránsito de animales.
- Se situarán postes de tubo de acero galvanizado de 1,60 metros de altura, anclados directamente al suelo.
- La malla dejará un espacio inferior de 20 cm libres para el paso de animales.

### **INFORME JURÍDICO**

Comenzar señalando que en el artículo 388 de nuestro Código Civil se reconoce el derecho de todo propietario a cerrar sus fincas rústicas, al establecer que, *“todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquiera otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas.”* Ahora bien, el reconocimiento de este derecho no exime que en su ejercicio no deban respetarse los requisitos legales y procedimentales establecidos, entre los que se encuentra, para el caso que nos ocupa, la obtención de la previa calificación urbanística según lo prevén, entre otros, los artículos 11 y 37 del RSR.

Dicho esto, continuar informando de que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, como los administrativos, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Igualmente ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico no urbanizable de especial protección y de reserva.

A su vez, poniendo en relación lo previsto en los artículos 11, 12 y 37 del RSR, se concluye que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística.

### **ACUERDO FINAL**

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- 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 5º.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las 12:30 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

**Vº Bº**  
**EL PRESIDENTE**

**EL SECRETARIO PROVINCIAL**

Fdo.: D. Isidro Javier Zapata Romero

Fdo. José Antonio Valdés Ruiz