ACTA Nº 4/2011

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **11,00 horas** del día **27 de diciembre de 2011**, 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^a. Arteaga Galindo**, Coordinadora Provincial de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Fomento en Cuenca.

VOCALES:

D. **Pedro Gómez Escribano**, representante en materia de Bienestar Social de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

D. **José Ramón Encinas**, representante en materia de Sanidad de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

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

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

D. **Joaquín Ulpiano Losa Cabañero**, representante en materia de Industria y Energía de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

D. **Cristian Alcocer Pastor**, representante del Servicio de Obras Hidráulicas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

D. **Luís Ayllón Oliva**, en representación de la Administración General del Estado.

Dña. **Ana Belén Izquierdo Estirado**, Concejal 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. **Juventino Menéndez Barrero**, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

D. **Martín Saiz López**, representante en materia de protección ciudadana de la Delegación de la JCCM.

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

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

También asisten:

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

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.

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

No asisten:

VOCALES:

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

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 3/2011 correspondiente a la sesión celebrada el día 9 de noviembre de 2011, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL PROVENCIO (CUENCA) PARA APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 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 de entrada 21 de diciembre de 2011 se recibe en estos Servicios Periféricos el expediente referente a la Modificación Puntual nº 10 de las Normas Subsidiarias, remitido por el ayuntamiento de El Provencio para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe:

INFORME TÉCNICO

TRAMITACIÓN

FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TR LOTAU. Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, se somete a:

- A) Trámite de Información Pública por un período de un mes, en:
- D.O.C.M. nº 138 15-07-2011
 - Periódico "El Día" 24-09-2011
 - Tablón de anuncios
 - Certificado municipal sobre resultado del trámite 28-10-2011
(Sin alegaciones)

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 30 de mayo de 2011:

- Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social.
- Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura.
- Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- COCEMFE.

Se aportan los siguientes informes:

- Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social. Sanidad 15-06-2011. Accesibilidad. 07-06-2011.
- Consejería de Educación, Ciencia y Cultura.
Comisión Provincial de Patrimonio Histórico: 16-06-2011.
Dotacional educativo: 14-07-2011.
- Consejería de Fomento.
 - Delegación Provincial: 7-7-2011: Servicios de Planeamiento y de Industria y Energía.
 - Agencia del Agua: abastecimiento (22-07-2011) y saneamiento y depuración (15-11-2011).
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. Servicio de Evaluación Ambiental: 28-6-2011.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de El Provencio de fecha 9-11-2011.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 22-11-2011: emite el informe único de concertación interadministrativa.

C) Dictamen de los Municipios colindantes

- Notificación y petición de informes a los municipios Las Pedroñeras, Villarrobledo, La Alberca de Záncara, San Clemente y Socuéllamos. Emiten informe los municipios de Las Pedroñeras (10-6-2011) y La Alberca de Záncara (8-6-2011).

II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión ordinaria celebrada el 13 de diciembre de 2011, y remite el expediente interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONOMICA

III. Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha **21 de diciembre de 2011** y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos consideran que el expediente sometido a consideración está completo.

ESTUDIO TÉCNICO

Ámbito de actuación:

El ámbito de actuación de la presente MP-Nº 10 lo constituyen las dos manzanas de suelo urbano situadas entre las calles Los Pasos, La Villa, Tercia y Casanova, en las que es de aplicación la Ordenanza 1ª Casco urbano consolidado. Así como el documento íntegro de las vigentes NNSS en lo referente a la aclaración de alturas.

Objetivo de la MP:

El objeto de la presente modificación puntual es doble:

- En primer lugar, adecuar los terrenos recayentes a las calles Los Pasos, La Villa, Tercia y Casanova del casco urbano de El Provencio. En concreto, se trata de sustituir una calle proyectada en las vigentes NNSS, de difícil ejecución en la práctica ya que se encuentra edificada en ambos extremos, modificando el trazado de ésta y, por lo tanto, modificando las alineaciones de dicha calle y reordenando las manzanas proyectadas.

- En segundo lugar, hacer una aclaración sobre las alturas máximas permitidas en el municipio a partir de la MP-2 (Bis) aprobada con fecha 28-09-1993 por la CPU. En dicha modificación puntual se modifica la tabla de *CONDICIONES DE VOLUMEN PARA EL SUELO URBANO*, pero no se incluyen las modificaciones correspondientes a los planos *P.03 Estructura urbana 2, Alineaciones y Alturas*, ni a las Ordenanzas.

Propuesta de la Modificación:

En cuanto al primer objeto de la Modificación Puntual nº 10, se propone sustituir una calle con una superficie proyectada de 670,34 m², realizando un nuevo trazado de ésta y contando el nuevo vial con una superficie de 670,37 m². Por lo tanto, se incrementa la dotación de viario en 0,03 m², por lo que no se reducen las dotaciones existentes. Por otro lado, la reordenación de las manzanas supone una disminución de la edificabilidad existente en 4,56 m² de techo, pasando de los 19.901,63 m² de techo actuales a 19.897,07 m² de techo de la propuesta de la Modificación Puntual, por lo que no es necesario prever un aumento de las dotaciones estandarizadas en compensación.

En cuanto al segundo objeto de la Modificación Puntual nº 10, se modifican el Art. 69 de las Normas Generales de la Edificación de las vigentes NNSS, así como el texto de las Ordenanzas 1º y 3ª y los planos *P.03 Estructura urbana 2. Alineaciones y Alturas*, adecuándolos a las condiciones establecidas por la MP-2 Bis.

Documentación

Se presenta Memoria informativa y Memoria Justificativa que relaciona los objetivos de la modificación puntual y las propuestas a introducir en el documento de las NNSS, así como Normas Urbanísticas, Planos de Información, Planos de Ordenación y Documento de Refundición.

INFORME

El planeamiento vigente en El Provencio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 16 de junio de 1982, así como las posteriores Modificaciones Puntuales.

Se ha justificado el cumplimiento de los Artículos 39.2 y 39.7 del TRLOTAU.

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

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TR LOTAU, tanto en procedimiento como en 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 **Modificación Puntual nº 10 de las Normas Subsidiarias de El Provencio** (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 3.1.- EXPTE. 2/11. INSTALACIONES PARA LA FABRICACIÓN DE DULCES ARTESANOS, MUSEO, CASA RURAL Y CENTRO DE FORMACIÓN EN JÁBAGA (CUENCA), PROMOVIDO POR EL GRUPO ABADÍA DE JÁBAGA S.L., EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE FUENTENAVA DE JÁBAGA (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.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe:

INFORME TÉCNICO

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 del promotor al Ayuntamiento de Fuentenava de Jábaga de fecha 15 de julio de 2009, para que someta el proyecto al trámite de calificación urbanística (se entienden implícita la solicitud de licencia).
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 212, de 28 de octubre de 2011.
 - Periódico “EL DÍA” de Cuenca de fecha 24 de septiembre de 2011.Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificados municipales emitidos en fechas 25 de noviembre de 2011 (referente a la información en el D.O.C.M.) y 12 de diciembre de 2011 (en relación al anuncio publicado en el periódico “EL DÍA” de Cuenca).
- 3.- Informes municipales de fechas 23 de noviembre de 2011 y 7 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.
 - d) Que en el municipio de Fuentenava de Jábaga no existe suelo clasificado como industrial.

- 4.- Certificado municipal de fecha 14 de junio de 2011, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como suelo rústico de reserva.
- 5.- Declaración responsable sobre el cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 2 de diciembre 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.
- 6.- Resolución de 27 de octubre de 2010 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca por la que se resuelve que no es necesario someter el proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental.
- 7.- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía de Cuenca de fecha 26 de febrero de 2010.
- 8.- Autorización del Servicio de Obras de la Diputación Provincial de Cuenca, de fecha 3 de septiembre de 2009, como titular de la carretera CUV-2174. En dicha autorización, a lo que aquí interesa, se exponen las siguientes condiciones:
“...
8ª.- En caso de que el vallado este constituido por malla y postes galvanizados, la distancia mínima desde el eje de la carretera será de 8 mts.
9ª.- En el caso de que el vallado incluya cualquier tipo de fábrica (mampostería, hormigón, etc.) la distancia mínima desde el eje de la carretera será de 18 mts.
10ª.- La línea de fachada de la edificación estará a una distancias mínima de 18 mts. medidos desde el eje del camino.
....”
- 9.- Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento (fosas sépticas) y energía eléctrica, se aporta la siguiente documentación:
 - Suministro de agua: Se realiza mediante bombeo de agua de pozo.
Se justifica mediante: 1.- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre inscripción en el Registro de Aguas de un aprovechamiento de aguas subterráneas o de manantiales de fecha 20 de octubre de 2010 y 2.- Análisis del agua llevado a cabo por la empresa “Central Laboratorios” de Cuenca, donde se concluye que el agua es desde el punto de vista físico- químico y microbiológico apta para el consumo humano. El análisis del agua es de fecha 24 de marzo de 2011 y el correspondiente informe de fecha 25 de marzo de 2011.
 - Suministro de electricidad: Mediante derivación de línea área de media tensión.
Se justifica con autorización de conexión de la Compañía eléctrica Unión FENOSA de fecha 3 de octubre de 2011.
 - Saneamiento: Se llevará a cabo por medio de fosa séptica.
Se justifica con certificado de recogida de residuos emitido por la empresa Limpiezas Fernández S.A. de fecha 17 de octubre de 2011.

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 la construcción de instalaciones para la fabricación de dulces artesanos, museo, casa rural y centro de formación promovido por el “Grupo Abadía de Jábaga S.L”. La actividad se ubicará en la parcela 13 del polígono 508 del término municipal de Fuentenava de Jábaga, parcela clasificada como suelo rústico de reserva, con una superficie total de 20.125,58 m².

En la documentación aportada (y más concretamente por informe técnico de fecha 7 de diciembre de 2011) se justifica que el uso principal del proyecto, es el uso industrial (concretamente la fabricación de dulces artesanos), 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 dos edificaciones.

En la edificación principal se desarrollará la actividad de elaboración de dulces artesanos, el museo etnográfico y de los dulces, así como el centro de formación para la impartición de cursos relacionados con la elaboración de dulces. Cada una de estas actividades contará con espacios diferenciados, pero a la vez interrelacionados dentro de la edificación. Así, por ejemplo, los alumnos podrán realizar sus prácticas en la propia fábrica de elaboración de los dulces. Del mismo modo, parte de los dulces fabricados se podrán vender directamente al público, así como utilizar las instalaciones para realizar alguna actividad cultural como pueden ser conciertos o conferencias.

En la edificación secundaria se desarrollará la actividad de alojamiento rural, tanto destinado a los huéspedes alojados, como a huéspedes ocasionales. Dicho alojamiento se completa con la posibilidad de restauración.

La edificación principal tiene la apariencia exterior de una iglesia medieval, lo que hace que se adapte completamente a su entorno natural. Es la mayor edificación y tendrá una planta de cruz latina, ocupando una superficie de 1.381,40 m². Esta edificación tendrá dos alturas, plantas baja y primera. La altura hasta el alero será de 9,03 metros, mientras que la altura total desde el suelo hasta la cumbre será de 12,39. Esta altura en la zona del crucero y el ábside se eleva hasta los 16,89 metros.

Estas alturas se justifican por motivos técnicos del proyecto relacionados con las dimensiones de la maquinaria y con las condiciones ambientales necesarias para llevar a cabo la óptima elaboración y conservación de los productos elaborados. Igualmente se facilitará la evacuación descendente del edificio en caso de ser necesaria llevarla a cabo.

La edificación secundaria, tendrá planta cuadrada, ocupando una superficie de 557,40 m². Se desarrollará en dos plantas con una altura al alero de 6 metros y una altura máxima a cumbre de 8,50 metros. En la planta baja se ubicará la recepción y la zona de restauración y tienda. En la planta primera se ubicarán trece dormitorios con sus respectivos baños y un cuarto de instalaciones.

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

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, para municipios con una población inferior a 5.000 habitantes una superficie mínima de 2 hectáreas (20.000 m²) y un % máximo de ocupación del 10%.

En el presente caso se vincula una superficie de 20.125,58 m², y se ocupa una superficie total de 1.938,80 m² (1.381,40 m² de la edificación principal + 557,40 m² de la edificación secundaria), lo que se traduce en un % de ocupación del 9,63%.

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.

Únicamente, llegados a este punto, debe realizarse una aclaración. Como se ha expuesto en el Informe Técnico, en la edificación principal, *“la altura total desde el suelo hasta la cumbre será de 12,39. Esta altura en la zona del cruce y el ábside se eleva hasta los 16,89 metros”*. Sobre este particular el artículo 55.2.c) del TRLOTAU prevé, en tanto que no exista regulación expresa en el planeamiento, que las construcciones y las edificaciones en suelo rústico, *“no podrán tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a 8 metros y medio medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas de su uso hicieran imprescindible superarlas en algunos de sus puntos.”*

Pues bien, en el caso que nos atañe, se considera que puede ser de aplicación esta salvedad de acuerdo con las características y necesidades propias del proyecto enunciadas en el Informe Técnico.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60.f) del TRLOTAU, 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 TRLOTAU. Este precepto establece que *“previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:...*

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, en el proyecto se indica que la misma será de 14.558,36 m², superficie que será ajardinada, siguiendo criterios de jardinería y paisajismo y respetándose la masa forestal, la topografía y la tierra vegetal existente. 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.”*

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.

PUNTO 3.2.- EXPTE. 20/11. EXPLOTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DEDICADA A LA EXTRACCIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ÁRIDOS EN LA CANTERA “LA ENSANCHA”, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL FABRIBROX S.L., EN EL MUNICIPIO DE 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.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe:

INFORME TÉCNICO

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

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

- 1.- Solicitud de licencia municipal de fecha 16 de mayo de 2011.

- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
D.O.C.M. nº 112, de 10 de junio de 2011.
Periódico "EL DÍA" de Cuenca de fecha 21 de mayo de 2011.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 7 de julio de 2011.

- 3.- Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
- 4.- Informes municipales de fechas 12 de julio de 2011; 2 de diciembre de 2011 y 9 de diciembre de 2011, 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.
- 5.- Certificado municipal de fecha 7 de julio de 2011, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como suelo rústico de reserva.
- 6.- Declaración responsable sobre el cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 15 de diciembre de 2011, donde se afirma que se cumple con lo previsto por 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.- Resolución de 27 de marzo de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de Impacto Ambiental del proyecto: "Cantera de áridos denominada la Ensancha", donde se considera la actuación proyectada como ambientalmente viable de acuerdo con lo previsto en dicha resolución y en el Estudio de Impacto Ambiental.
- 8.- Autorización de aprovechamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información de Cuenca de fecha 2 de julio de 2008, para el recurso minero clasificado en la Sección "A".
- 9.- Resolución de 5 de septiembre de 2011, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca sobre Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto denominado "Instalación de planta móvil de clasificación en la cantera la Ensancha, situado en el término municipal de Casas de los Pinos. En esta resolución se concluye que el impacto ambiental de esta actividad es compatible con el medio, de acuerdo con lo previsto en dicha resolución y con las medidas correctoras propuestas por el promotor en el proyecto.
- 10.- Informe favorable de la Sección de Minas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca de fecha 7 de octubre de 2011, sobre la solicitud de autorización para la Instalación de planta móvil de tratamientos de áridos en la explotación minera titulada la Ensancha.
- 11.- Informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura de Cuenca de fecha 19 de junio de 2007.
- 12.- Comunicación por parte del Ayuntamiento a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura de la tramitación del expediente que nos atañe de fecha 20 de mayo de 2011.

13.- Comunicación por parte del Ayuntamiento a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura de la fecha 7 de julio de 2011, comunicándoles que la documentación que les han solicitado ya les fue remitida en el año 2007.

Indicar, para finalizar con el apartado de la tramitación del expediente, que en el proyecto presentado se justifica que no es necesaria la emisión de otros informes y autorizaciones que las arriba enumeradas.

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 conformado por la extracción y clasificación de áridos (grava y arena) llevada a cabo por la promotora de la misma, la mercantil FABRIBROX S.L., en la cantera denominada "La Ensancha" (explotación minera nº 360), sita en las parcelas nº 93, 94, 95 y 169 del polígono 21 del termino municipal de Casas de los Pinos (Cuenca).

La superficie total de las parcelas afectadas es de 32.433 m², mientras que de ellos son objeto de explotación un total de 17.415 m² autorizados.

Del mismo modo, para llevar a cabo adecuadamente la explotación de los recursos mineros, se hace necesaria la instalación en la cantera de una planta móvil de clasificación de áridos modelo Extec S-5, que cubra las necesidades del promotor a pie de la cantera, y evite el traslado del material para ser tratado en otro lugar. Concretamente la planta se ubica en la parcela nº 95 del polígono 21. Esta planta es de carácter desmontable, por lo que una vez terminado el proceso de cribado del material, la instalación se desmantela y se transporta mediante una cabeza tractora a otro lugar.

También se proyecta la construcción de una nave para guardar la planta móvil de clasificación de áridos. Esta nave se ubicará en la parcela nº 93 del polígono 21, y se alzará a base de placas alveolares, teniendo igualmente la condición de desmontable, ocupando una superficie de 500 m² de dicha parcela.

Por último señalar las siguientes características técnicas:

- Producción anual 16.000m³/año.
- Arranque mecánico.
- Se autoriza la explotación en dos bancos de 3,5 metros de altura cada uno (en las parcelas 93 y 94 será un banco de 3 metros).
- Los taludes de explotación serán de 3V/1H y los de restauración de 1V/3H.
- Los áridos se destinarán a las necesidades particulares del explotador según demanda, con un valor anual de 13.809 euros y un límite geográfico de comercialización de 60 Km. desde los límites del término municipal.
- La duración de la autorización de aprovechamiento es de 10 años.

INFORME JURÍDICO.

Comenzar indicando que la presente calificación urbanística se solicita dentro de la tramitación por parte del Ayuntamiento de Casas de los Pinos, del procedimiento de legalización establecido en el artículo 178 del TRLOTAU y el artículo 79 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, a los efectos de legalizar, otorgando la correspondiente licencia municipal de actividad para llevar a cabo por parte la mercantil FABRIBROX S.L. las actuaciones antes descritas.

Esta legalización se lleva a cabo como consecuencia de que una vez autorizada la actividad extractiva por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Sociedad de la

Información de Cuenca en fecha 2 de julio de 2008, se comenzó a desarrollar la misma, sin contar con la preceptiva licencia urbanística.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad extractiva y minera (art. 7.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.c) 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 TRLOTAU. Este precepto establece que *“previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:...*

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la misma se desarrollará de conformidad con la resolución de 27 de marzo de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de Impacto Ambiental del proyecto: “Cantera de áridos denominada la Ensancha” y con la resolución de 5 de septiembre de 2011, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca sobre Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto denominado “Instalación de planta móvil de clasificación en la cantera la Ensancha, situado en el término municipal de Casas de los Pinos

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).
- 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.

- Incoar el pertinente expediente sancionador, al tratarse de un expediente de legalización.

PUNTO 3.3.- EXPTE. 38/11. AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL DE MATADERO, SALA DE DESPIECE Y ALMACENAMIENTO FRIGORÍFICO, PROMOVIDO POR LA CÁRNICAS FRIVALL S.L., EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAR DE OLALLA (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.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe:

INFORME TÉCNICO

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 del promotor al Ayuntamiento de Villar de Olalla de fecha 29 de julio de 2011, sobre la concesión de calificación urbanística, licencia de obra y licencia de actividad para el “proyecto de ampliación de actividad de matadero, sala de despiece y almacenamiento frigorífico”, referido únicamente a la fase de construcción de la nave de estabilización.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
D.O.C.M. nº 175, de 6 de septiembre de 2011.
Periódico “EL DÍA” de Cuenca de fecha 9 de septiembre de 2011.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fechas 3 de octubre de 2011.
- 3.- Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
- 4.- Informe municipal de fecha 3 de octubre de 2011 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.
- 5.- Certificado municipal de fecha 25 de noviembre de 2011, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como suelo rústico de reserva.
- 6.- Certificado municipal de fecha 5 de diciembre de 2011, donde se expone que los terrenos donde se sitúan las instalaciones se corresponden con las referencias catastrales 001100100 WK62H0000ED y 001100100WK62H0001RF (antiguas parcelas 13 y 14 del polígono 514).
- 7.- Informe municipal de fecha 24 de noviembre de 2011, donde se expresa que en el municipio de Villar de Olalla no existe suelo clasificado como industrial.
- 8.- Resolución de 20 de diciembre de 2011, de la Dirección General de calidad e Impacto Ambiental, sobre Declaración de Impacto Ambiental del proyecto: Ampliación de licencia de matadero, situado en el término municipal de Villar de Olalla (Cuenca), cuyo promotor es CÁRNICAS FRIVALL S.L. Expediente: PRO-CU-11-0175.
En esta resolución se concluye que *“se considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las limitaciones y determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas (motivo por el cual obviamos reproducirlas aquí) en la autorización que conceda el correspondiente órgano sustantivo (Ayuntamiento de Villar de Olalla), y siempre que se mantengan las condiciones ambientales actuales.”* Del mismo modo señala que *“en el caso de que existiese contradicción entre lo estipulado en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, prevalecerá lo dispuesto en esta última.”*
- 9.- Resolución de 21 de diciembre de 2011, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, por la que se otorga la Autorización Ambiental Integrada para un matadero industrial frigorífico de ganado porcino, con sala de despiece e instalaciones de almacenamiento y conservación de la carne, así como para la ampliación de instalaciones ubicado en el término municipal de Villar de Olla (Cuenca), cuyo titular es la empresa CÁRNICAS FRIVALL S.L.
Indicar que la actividad ya disponía de una Autorización Ambiental Integrada, concretamente de fecha 30 de abril de 2008, Autorización que es sustituida por esta nueva.
- 10.-Solicitud de Informe/ Autorización a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 30 de noviembre de 2011.
- 11.-Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento (fosas sépticas) y energía eléctrica, se aporta la siguiente documentación:
- Suministro de agua: Se realiza mediante captación de agua en cuatro pozos de su propiedad, según consta en la concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas emitida a favor de CÁRNICAS FRIVALL S.L. por la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 8 de junio de 2011. Igualmente se acredita una nueva solicitud de autorización de obras de construcción de depósito agua y caseta de bombeo a la Confederación Hidrográfica del Júcar.
 - Suministro de electricidad: Se lleva a cabo a través de un centro de transformación propio. En este sentido se aporta certificado de instalación eléctrica de baja tensión nº de expediente 161100-09708 de fecha 11 de agosto de 2011.
 - Saneamiento: Existen dos redes de saneamiento diferenciadas. La de aguas fecales y la de pluviales. Las primeras se dirigen a una Estación Depuradora de Aguas Residuales propiedad de CÁRNICAS FRIVALL S.L. con capacidad autorizada suficiente y debidamente autorizada. Las segundas se vierten directamente a la

“acequia del Quintanar”, habiendo obtenido para ello la correspondiente autorización de vertidos de aguas residuales por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 14 de marzo de 2008.

En el proyecto queda justificado que no es necesaria la emisión de otros informes sectoriales.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

En la empresa CÁRNICAS FRIVALL S.L. se desarrollan las siguientes actividades: Matadero, despiece, almacenamiento y distribución de carne de porcino. Estas actividades se desarrollan en las instalaciones que la empresa dispone en las fincas con referencias catastrales 001100100WK62H0000ED y 001100100WK62H0001RF (antiguas parcelas 13 y 14 del polígono 514) del término municipal de Villar de Olalla (Cuenca). Del desarrollo de estas actividades se concluye que estamos ante un USO INDUSTRIAL.

Dicha empresa, con el objeto de mejorar la gestión de las canales y satisfacer las necesidades de los nuevos mercados, considera necesaria una ampliación de las instalaciones existentes para poder aumentar la producción anual, pasando de las 36.000 Tm/año actuales a 82.000 Tm/año, lo que equivale al sacrificio de 4.000 cerdos/día.

Esta ampliación, en lo que concierne a esta calificación urbanística y que conforma su objeto, se traduce en una ampliación de la nave donde se ubica la sala de estabilización. Concretamente se prevé la construcción de una nueva nave con dimensiones de 22,50 x 28,80 metros, que tendrá una superficie en planta de 648,28 m², más un voladizo de 3 metros de ancho, cuya función principal es la de separar la nave de estabilización del edificio de servicios por motivos justificados en el Plan contra Incendios (superficie total del voladizo: 88m²).

La altura a cumbrera de la nueva nave asciende a 9,90 metros. En el proyecto se justifica esta altura por motivos de operatividad de producción y para efectuar correctamente la carga y descarga de los productos cárnicos, continuando a su vez con la altura que ya tiene la nave existente.

Además, como consecuencia de tener que incrementar la potencia eléctrica, se va a construir igualmente un nuevo Centro de Transformación, que se situará en una nueva caseta de 8 m² en planta.

Respecto a ampliación de la instalación frigorífica existente en la planta, la misma no supone aumento alguno de superficie.

Es decir, en lo que aquí nos interesa, se va a producir un aumento de la superficie ocupada, respecto de la superficie ocupada en la actualidad. Como consecuencia de ello, debe analizarse si se continúa cumpliendo con los requisitos sustantivos 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).

En este sentido, señalar los siguientes datos:

- Superficie total vinculada a la instalación: 100.286,79 m².
- Superficie ocupada por las edificaciones existentes: 7.352,60 m².
- Superficie ocupada por la ampliación de la sala de estabilización y el Centro de Transformación: 744,28 m² (648,28 m² de la nave + 88 m² del voladizo de la nave + 8 m² del Centro de Transformación).

- Superficie total ocupada tras la ampliación: 8.096,88 m²
- % de ocupación: 8,07%.

La 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 m²) y un % máximo de ocupación del 10%.

En el presente caso, como hemos visto, se vincula una superficie de 100.286,79 m² y se ocupa una superficie total de 8.096,88 m², lo que se traduce en un % de ocupación del 8,07%.

INFORME JURÍDICO.

Antes de comenzar indicar que las instalaciones ya existentes, ahora ampliadas cuentan con la correspondiente calificación urbanística, otorgada en fecha 5 de octubre de 1995 por la Comisión Provincial de urbanismo

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.

Llegados a este punto, debe realizarse una aclaración. Como se ha expuesto en el Informe Técnico, la altura a cumbre de la nave donde se ubicará la sala de estabilización asciende a 9,90 metros, superándose la altura máxima que, como regla general, establece para las actuaciones como las desarrolladas por CÁRNICAS FRIVALL S.L. el planeamiento del municipio (8 metros según se dispone en la Ordenanza 2.1.4, incluida en las Normas Urbanísticas del POM, reguladora de las Condiciones particulares para el suelo rústico de reserva). Ahora bien, esta misma disposición "in fine" establece que, "*en general todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 55 TRLOTAU y del RSR.*" A su vez, el artículo 55.2.c) del TRLOTAU establece que en tanto que no exista regulación expresa en el planeamiento, las construcciones y las edificaciones en suelo rústico, "*no podrán tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a 8 metros y medio medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas de su uso hicieran imprescindible superarlas en algunos de sus puntos.*"

Sobre este particular se expide informe municipal de fecha 21 de diciembre de 2011, cuyo contenido, en lo que a esta cuestión atañe, transcribimos a continuación:

"...las NNUU del POM de Villar de Olalla establecen una altura máxima de 8 m a cumbre, altura que se supera en la nave proyectada destinada a la sala de estabilización, la cual alcanza una altura de 9,90 metros, justificada en el Proyecto por motivos de operatividad de producción, junto con las labores de carga y descarga, argumentándose así mismo, que las construcciones existentes y que ahora son ampliadas, tiene dicha altura...."

Vistas las Normas Urbanísticas del POM de Villar de Olalla, y en concreto con las condiciones particulares para el Suelo Rústico de Reserva, en la Ordenanza 2.1.4, se determina que, en general todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 55 TRLOTAU y del RSR.

Visto que el artículo 55 del TRLOTAU, y concretamente lo dispuesto en su apartado 55.2.c), prevé la salvedad de una altura superior por las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Esta Alcaldía, en base a todo lo anteriormente expuesto, por la presente informa:

Que este Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 55.2.c) del TRLOTAU, por el que se prevé una salvedad a la altura máxima y que las Normas Urbanísticas del POM, aunque establecen una altura máxima se remiten a lo allí previsto, considerando las edificaciones existentes, que son las que se amplían, y la actividad que se desarrolla debido a las características específicas derivadas de su uso, concretamente por motivos de operatividad y carga y descarga, considera justificado el exceso de altura en la nave proyectada.”

Pues bien, en el caso que nos atañe, a la vista del contenido del informe municipal donde el Ayuntamiento de Villar de Olalla según lo previsto en su planeamiento y en el artículo 55.2.c) del TRLOTAU considera justificado el exceso de altura en la nave proyectada, entendemos que puede ser de aplicación esta salvedad respecto de la altura máxima a cumbre establecida en el planeamiento municipal.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60.f)) del TRLOTAU, 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 TRLOTAU. Este precepto establece que *“previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:...*

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, en el proyecto se indica que la misma será de 50.143,395 m² (el 50% del total de la superficie vinculada) y que se llevará a cabo con especies autóctonas.

A la vista de ello se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y 38.1 del RSR, donde se prevé 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.”*

No obstante, para finalizar, y en relación con esta materia, conviene indicar expresamente lo que recoge la Resolución de 20 de diciembre de 2011, de la Dirección General de calidad e Impacto Ambiental, sobre Declaración de Impacto Ambiental en su Condición Tercer, sobre Medidas Compensatorias:

*“...Para mejorar la calidad de las aguas y asegurar su evacuación, evitando la proliferación de especies heliófilas, como el carrizo, que obstruyan el cauce reteniendo sedimentos, como medida compensatoria se recomienda la recuperación del arbolado de ribera en los arroyos que llevan los efluentes de la depuradora, desde el punto de vertido, aguas abajo hasta el río Júcar, utilizando especies autóctonas arbóreas y arbustivas de carácter ripícola en el tercio superior de las riberas, como pudiera ser *Fraxinus angustifolia*, *Populus alba*, *Salix alba*, *Crataegus monogyna*. La actuación deberá concretarse en coordinación con el Servicio de Áreas Protegidas y Biodiversidad de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca”.*

Por último, puesto que únicamente consta que se haya solicitado informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, 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 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.”*

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 correspondiente autorización/ informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca**, lo que será comprobado con el otorgamiento de licencia municipal por el Ayuntamiento de Villar de Olalla. 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 4º.- 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