

ACTA Nº 3/2012

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **11,00 horas** del día **17 de julio 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^a. 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.

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

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

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

D. **Fernando Ortega Pozuelo**, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D. **Antonio Senís Muñiz**, en representación de la Administración General del Estado.

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

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

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.

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 Luis 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. **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. **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. **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.

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

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 2/2012 correspondiente a la sesión celebrada el día 21 de mayo 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 EL ACEBRÓN (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Con fecha de entrada 2 de febrero de 2010 se recibe en esta Consejería el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el ayuntamiento de El Acebrón 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 18-1-07:

Horcajo de Santiago, Tarancón, Villarrubio, Torrubia del Campo, y Fuente de Pedro Naharro.

B) Administraciones:

Se solicitan los siguientes informes, con fecha 18-1-2007:

- Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad
- Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología
- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y 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. AENA.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.
- Ministerio de Defensa

Se aportan los siguientes informes:

- | | |
|--|------------|
| - Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. | 2-2-2007. |
| - Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura. | 22-2-2007. |
| - Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo. | 8-2-2007. |

- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. 2-2-07.
- Consejería de Agricultura. 27-2-2007.
- Consejería de Obras Públicas. 7-6-2007.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 24-1-2008.
- Ministerio de Fomento. AENA. 26-2-2007.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado. 26-1-2007.
- Ministerio de Defensa. 7-2-2007.

II. Art. 36.2 TRLATAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica y de conformidad con el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 25-9-2007, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 213 12-10-2007
- Periódico "El Día" 03-10-2007
- Tablón de anuncios

Certificado municipal de la Secretaría de fecha 16 de febrero de 2010, según el cual se presentaron diez reclamaciones de particulares, que fueron debidamente tenidas en cuenta.

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 8-10-2007:

- Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad
- Delegación Provincial de la Consejería Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología
- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura
- Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo
- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Obras Públicas.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana
- Diputación Provincial
- Ministerio de Fomento. AENA.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.
- Ministerio de Defensa

Se aportan los siguientes informes:

- Delegación Provincial de la Consejería Medio Ambiente y Desarrollo Rural. 15-2-2008
- Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología. 22-10-2007.
- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura. 24-10-2007.
- Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo. CPU 14-12-2007.
- Consejería de Agricultura. 29-10-2007.
- Consejería de Obras Públicas.
 - Dirección General de Carreteras 11-12-2007.
 - Dirección General del Agua 18-12-2007.
- Ministerio de Fomento. AENA. 15-11-2007.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado. 16-10-2007.
- Ministerio de Defensa 27-10-2007.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana 21-1-2008

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitado con fecha 8-10-20007:

Horcajo de Santiago, Tarancón, Villarrubio, Torrubia del Campo, y Fuente de Pedro Naharro.

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

Asimismo, en la información pública realizada, la memoria informativa del Plan no incluyó el informe de sostenibilidad ambiental.

Por lo indicado en los dos párrafos anteriores, el Ayuntamiento de El Acebrón acordó realizar de nuevo la tramitación establecida en el art. 36.2 del TRLOTAU.

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

- | | |
|----------------------|-----------|
| - D.O.C.M. nº 246 | 1-12-2008 |
| - Periódico "El Día" | 25-2-2010 |

Certificados Municipales de fechas 9-6-2009 y 5-5-2010, según, los cuales, no se han producido reclamaciones ni sugerencias.

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 7-1-2009:

- Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social.
- COCEMFE.
- Consejería de Administraciones Públicas y Justicia.
- Delegación Provincial de la Consejería Agricultura y Desarrollo Rural.
- Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
- Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
- Confederación Hidrográfica del Guadiana
- Diputación Provincial
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras y Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias.
- Ministerio de Economía y Hacienda.

Se aportan los siguientes informes:

- Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social.
 - Sanidad. 22-7-2009.
 - Bienestar Social. 27-8-2009.
- COCEMFE. 14-5-2009.
- Consejería Agricultura y Desarrollo Rural.
 - Delegación Provincial. 11-2-2009.
 - Dirección General de Política Forestal. 27-3-2009.
- Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
 - Delegación Provincial. 5-2-2009.
 - Dirección General de Evaluación Ambiental. 29-7-2009.
 - Organismo Autónomo de Espacios Naturales. 21-1-2009.
- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia. 16-2-2009.
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.

- Dirección General de Patrimonio y Museos. 22-7-2009.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
 - Dirección General del Agua.
 - Saneamiento y depuración. 19-1-2009." *La Estación depuradora de aguas residuales de El Acebrón es suficiente para las necesidades actuales, en tanto que para las futuras dependerá del crecimiento real de este municipio y del resto de vertido a tratar, dado que en el diseño de esta EDAR no se contempla el crecimiento estimado en el Plan que se informa, ni otros crecimientos previstos con posterioridad a la redacción del proyecto correspondientes a la localidad de El Acebrón.*"
 - Abastecimiento. 23-2-2009.
 - Dirección General de Carreteras. 22-4-2009.
 - Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. 23-3-2009.
- Diputación Provincial. 11-2-2009
- Ministerio de Fomento.
 - Unidad de Carreteras del Estado. 13-1-2009.
 - Dirección General de Ferrocarriles. 3-2-2009.
- Ministerio de Economía y Hacienda. 3-3-2009

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitado con fecha 7-1-2009:

Horcajo de Santiago, Tarancón, Villarrubio, Torrubia del Campo, y Fuente de Pedro Naharro.

III. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la Aprobación inicial en Pleno celebrado el 27 de noviembre de 2009 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) segundo párrafo:

- Publicación de Aprobación Inicial:

Periódico "El Día"	11-12-2009
DOCM nº 252	29-12-2009

B. FASE AUTONÓMICA

IV. Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, **con fecha 2 de febrero de 2010** 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 4-2-2010:

- Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente

Adecuación a la Memoria Ambiental. Con observaciones.	08-04-2010
---	------------
- Consejería de Salud y Bienestar Social. Accesibilidad. Con observaciones 02-03-2010
- Consejería de Educación y Ciencia. Con observaciones 02-03-2010
- Organismo Autónomo de Espacios Naturales. Favorable. 02-03-2010
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 02-03-2010

"En conclusión estamos conformes con el Estudio de Inundabilidad citado y sus consecuencias en el PDSU y lo informamos favorablemente, como continuación a nuestro informe de 21-01-2008"

- b) Requiere al Ayuntamiento de El Acebrón para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escritos de 4 y 11 de febrero y 4 de marzo de 2010.

Atendidos los requerimientos efectuados, con fecha **12 y 19 de febrero, 5 de marzo y 6 de mayo de 2010** se recibe nuevamente el expediente del PDSU de El Acebrón.

El Ayuntamiento de El Acebrón aporta la siguiente documentación:

- Informe de la Entidad Aguas de Castilla –La Mancha, de fecha 23 de febrero de 2009: Informe sobre disponibilidad de suministro de agua del sistema del Girasol para abastecimiento del municipio de El Acebrón.
 - *El municipio de El Acebrón recibe su abastecimiento de agua potable en alta del Sistema de Girasol. Desde el 1 de enero de 2004 la Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La Mancha tiene encomendada la gestión, mantenimiento y explotación del citado sistema.*
 - *El sistema de Girasol se abastece desde el embalse de Almoguera a partir de una Estación de Tratamiento de Agua potable que tiene una capacidad máxima de 150 l/seg. Teniendo en cuenta esa capacidad límite, y sobre la base del consumo registrado durante el año 2007, se ha calculado la dotación máxima de caudal asignable a cada uno de los municipios integrados en el Sistema, a los solos efectos de informar, en cumplimiento del artículo 10 del Texto Refundido de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, sobre la compatibilidad del incremento de la demanda de agua derivado de los Planes Municipales de Ordenación Urbanística con los recursos disponibles.*
 - *De acuerdo con dicho cálculo, la dotación máxima de caudal asignable al municipio de El Acebrón es de 2,16 litros por segundo. En consecuencia, dado el actual límite de capacidad de tratamiento de la ETAP, la demanda máxima del municipio de El Acebrón - incluida la que derivaría del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de dicho municipio – susceptible de ser atendida desde el Sistema de Girasol se sitúa en los citados 2,16 litros de por segundo.*
 - *Como dato adicional, se hace constar que el volumen de agua suministrado en 2008 al Municipio de El Acebrón desde el Sistema de Girasol fue de 35.462 m³.*
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 17-12-2008 sobre el impacto ambiental del PDSU.

“Con el fin de poder dar cumplimiento a lo especificado en el Art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y puesto que el proyecto en estudio comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.”
- Informe de la Unidad de Patrimonio Histórico de Cuenca de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía de fecha 22-7-09.

Examinada la documentación, 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 11-05-2010:

- Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
Adecuación a la Evaluación Ambiental. Favorable. 23-06-2010
- Consejería de Salud y Bienestar Social. Accesibilidad. Observaciones. 24-05-2010
- Consejería de Educación y Ciencia. Observaciones. 25-05-2010

- b) Requiere al Ayuntamiento de El Acebrón para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escritos de 11 y 27 de mayo de 2010.

Con fecha **15 de febrero de 2011** el Ayuntamiento aporta un Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 3 de febrero de 2011, que es del siguiente tenor literal:

“ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO en virtud de las competencias otorgadas, con base en las precedentes consideraciones y a tenor de lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001,

*de 20 de julio, en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, **informa favorablemente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano en el término municipal de El Acebrón (Cuenca)**, significando no obstante que con respecto a las posibles afecciones a cauces públicos que se puedan producir como consecuencia del planeamiento urbanístico, se deberá solicitar el pertinente informe a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, puesto que el término municipal de El Acebrón se ubica en la citada cuenca hidrográfica.”*

En el DOCM nº 102 de fecha 27 de mayo de 2011, aparece publicado :” Anuncio de 04/05/2011, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la realización de la evaluación ambiental del plan denominado PDSU de El Acebrón (PL/OT/CU/1021), situado en el término municipal de El Acebrón (Cuenca), cuyo promotor es el Ayuntamiento de El Acebrón. En el se concluye:

“En conclusión, desde el punto de vista ambiental, no se encuentra objeción al Plan “Plan de Delimitación de Suelo Urbano El Acebrón (Expte.: PL/OT/CU/1021)”, por lo que se muestra el Acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor.”

Con **fecha 23 de mayo de 2012** el Ayuntamiento remite la resolución, de fecha 2 de mayo de 2012, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en la que se acuerda informar favorablemente el PDSU de El Acebrón, una vez visto el informe del Servicio de Patrimonio Cultural y el acuerdo nº 57/12 de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 19 de abril de 2012.

Atendidos los requerimientos efectuados, con fecha **6 de julio de 2012** se recibe nuevamente el expediente del PDSU de El Acebrón.

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

Recaba los siguientes informes, con fecha 6-7-2012:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Accesibilidad. Favorable 09-07-2012
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Favorable 11-07-2012

I. ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de El Acebrón 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.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Catálogo de Suelo Residencial Público.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

II. ANTECEDENTES

En el municipio de El Acebrón no existe ninguna figura de planeamiento específica, por lo que se rige por las Normas de Planeamiento Urbanístico 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 267 habitantes según padrón del año 2011. El término municipal de El Acebrón se encuentra situado en la zona oeste de la franja central de la provincia de Cuenca, pertenece a la comarca denominada “La Mancha”. Se encuentra a 95 km. de Cuenca y a 13 Km. de Tarancón

(término judicial en el que está incluido). Tiene una extensión de 21,11 Km² y limita con los siguientes términos municipales:

Al norte: Tarancón.
 Al noreste: Villarrubio.
 Al sureste: Torrubia del Campo.
 Al suroeste: Horcajo de Santiago.
 Al noroeste: Fuente de Pedro Naharro.

La carretera por la que se accede al núcleo urbano es la provincial CU-3032, por el término municipal atraviesan también la carretera autonómica CM-200 (que lo hace de norte a sur) y la provincial CU- 3031 (en sentido transversal por el sur).

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			121.333	
RESIDENCIAL			83.836	
VIARIO			35.557	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			0	
DOTACIONES SUELO URBANO	ADMINISTRATIVO	924	1.940	12.040
	EDUCATIVO	706		
	SANITARIO-ASISTENCIAL	290		
	EQUIPAMIENTOS	20		
DOTACIONES SUELO RÚSTICO	DEPORTIVO	6.335	10.100	
	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	2.362		
	SANITARIO-ASISTENCIAL	1.403		
	Nº VIVIENDAS ACTUALES			198
Nº HABITANTES ACTUALES			267	

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.
5. 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.
6. Adaptar las nuevas condiciones de habitabilidad a la edificación tradicional y acondicionar los espacios públicos.

7. 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.
8. Proteger el suelo rústico que por sus especiales características naturales es merecedor de especial protección, impidiendo desarrollos urbanísticos en el mismo.
9. Adecuar la capacidad de gestión municipal a la problemática urbanística existente en el municipio de El Acebrón.

IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

SUELO URBANO	SUC		138.227 m²	204.534 m²
	SUR		66.307 m²	
SUELO RÚSTICO	SRNUEP	SRNUEP-N	11.109.627 m²	21.905.466 m²
		SRNUEP-ADPH	1.243.751 m²	
		SRNUEP-I	134.559 m²	
		SRNUEP-C	303.212 m²	
	SRR		9.114.317 m²	
TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL				22.110.000 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 **138.227 m²**.

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 **66.307 m²**.

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

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

- ZOU-1 CASCO ANTIGUO
Corresponde casi en su totalidad con el casco urbano de El Acebrón. Se caracteriza por una tipología de manzana cerrada alineada al vial, con viviendas unifamiliares principalmente de dos, preferentemente con patio interior.
- ZOU-2 ENSANCHE
Comprende las áreas circundantes al casco urbano tanto en suelo urbano consolidado como en suelo urbano de reserva. Se caracteriza por edificaciones aisladas sin ninguna relación entre si, con variedad de usos y tipologías.
- ZOU-3 DOTACIONAL Y ZONAS VERDES
Comprende las áreas donde se proyectan o ya se han construido edificaciones para dotaciones y zonas verdes.

ZOU-4 INDUSTRIAL

Corresponde con dos manzanas situadas al suroeste del casco urbano donde se prevén usos industriales.

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

	Superficie	Uso global mayoritario	Intensidad Edificatoria Ámbito	Densidad Poblacional
ZOU-1	103.733 m ² s	Residencial	0,87 m ² t/m ² s	BAJA (70 hab/ha)
ZOU-2	80.404 m ² s	Residencial	0,79 m ² t/m ² s	BAJA (64 hab/ha)
ZOU-3	13.409 m ² s	Dotacional	1,00 m ² t/m ² s	-----
ZOU-4	6.988 m ² s	Industrial	0,64 m ² t/m ² s	-----

NÚMERO DE VIVIENDAS

Actualmente existen en el casco urbano 198 viviendas. En los solares libres dentro del suelo urbano, se pueden construir 17 viviendas más. A esta cantidad habría que añadir 239 viviendas que se pueden construir en Suelo Urbano de Reserva (35.792 m²/150 m²). El total de viviendas ascendería **a 454 viviendas**.

Al tener más de 350 viviendas, según el Anexo IV del RP LOTAU, se ha solicitado informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia. En base a este informe se ha previsto una nueva reserva para dotacional educativo de 5.406 m².

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 tres manzanas correspondientes a la ZOU 1 y dos manzanas correspondientes a la ZOU 2.

En la ZOU-1, según los cálculos, se ha obtenido una densidad poblacional de 0,008 hab/m² y se toma una cifra al alza de 1hab/100 m²const.

En la ZOU-2, según los cálculos, se ha obtenido una densidad poblacional de 0,0027 hab/m² y se toma una cifra al alza de 1hab/100 m²const.

Aplicando los parámetros urbanísticos de la ORD 1 en la ZOU-1, obtenemos una superficie bruta de 86.802 m²t, estimando un porcentaje de usos compatibles de 0,8, obtendríamos una superficie neta de 69.442 m²t y aplicando el parámetro de densidad poblacional obtenida para la ZOU-1 obtenemos un máximo de 695 habitantes.

Si aplicamos los parámetros urbanísticos de la ORD 2 en la ZOU-2, obtenemos una superficie bruta de 63.660 m²t, estimando un porcentaje de usos compatibles de 0,8, obtendríamos una superficie neta de 50.928 m²t y aplicando el parámetro de densidad poblacional obtenida para la ZOU-2 obtenemos un máximo de 510 habitantes.

Sumadas las dos cantidades anteriormente obtenidas, observamos que el número total de habitantes en El Acebrón ascendería a **1.205 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 1.205 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 0,87 m²/m²s para la ZOU 1 y de 0,79 m²/m²s 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 66.307 m², por lo que el cumplimiento del artículo 48 TRLOTAU y artículo 23 del RP LOTAU, exige un mínimo de 22.102 m² (un tercio del total) a destinar para viario y dotaciones. Por tanto, queda justificado el estándar con la reserva de 20.630 m² de superficie de viario y 2.650 m² de superficie de zonas verdes, total 23.280 m².

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 5 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 acompañan planos que reflejan la ubicación de los elementos catalogados.

CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

Obra en el expediente certificado municipal de fecha 17 de diciembre de 2008 relativo a la inexistencia de este tipo de suelo público en el término municipal.

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS

Los volúmenes de agua necesarios, según estimaciones del Plan Hidrológico del Tajo, serían de 15.919,2 m³ (268 habitantes y 270 días) en invierno y 11.637,5 m³ (350 habitantes y 95 días) en verano. Esto implica un volumen anual teórico de consumo de 27.556,7 m³/año (0,87 l/seg).

La demanda de agua 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
Industrial	15 m ³ /ha/día
Equipamientos	8 m ³ /ha/día
Zonas verdes	10 m ³ /ha/día

DEMANDA HÍDRICA ACTUAL (268 hab)	DEMANDA HÍDRICA PREVISTA (928 hab)	DEMANDA HÍDRICA FUTURA TOTAL (1.205 hab)
27.556,7 m ³ /año	34.312,75 m ³ /año	46.636,45 m ³ /año
0,87 l/seg	1,09 l/seg	1,48 l/seg

La **demanda hídrica futura**, obtenida por la suma de todos los usos previstos, considerando una población potencial de 1205 habitantes, asciende a **46.636,45 m³/año**.

La **demanda hídrica actual prevista**, considerando una población permanente de 286 habitantes y estacional de 642 habitantes, asciende a **34.312,75 m³/año**.

EJECUCIÓN DEL PDSU

El PDSU debe tener en cuenta todos los condicionantes reflejados en los distintos informes sectoriales.

Teniendo en cuenta que las necesidades hídricas de la población actual, de acuerdo con los cálculos que recoge la Memoria Justificativa del Plan, suponen un volumen de 27.556,7 m³/año (0,87 l/seg), se concluye que existen recursos suficientes para satisfacer una demanda adicional de agua de hasta 2,16 l/seg (68.416,6 m³/año).

En consecuencia, la dotación de 68.416,6 m³/año cubre la totalidad de la demanda generada por el conjunto del PDSU.

V. INFORME

El municipio de El Acebrón no contaba con planeamiento propio, eran 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 m² 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 El Acebrón** (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.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUETE (CUENCA) PARA APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 29 de Mayo de 2012 se recibe en estos Servicios Periféricos el expediente referente a la Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias, remitido por el ayuntamiento de

Huete 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

FASE MUNICIPAL

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

Solicitud de la mercantil NOALLES Y BALANZA S.A. al Ayuntamiento de Huete de fecha 25 de mayo de 2010 para reclasificar suelo rústico a urbanizable de uso industrial.

Acuerdo del pleno del ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 23 de junio de 2010 de iniciar la modificación puntual de las NNSS de Huete.

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 147 | 02-08-2010 |
| - Periódico "El Día" | 30-07-2010 |
| • Certificado municipal sobre resultado del trámite
(Sin alegaciones) | 15-09-2010 |

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 27 de julio de 2010, según certificado de secretaría de fecha 5 de agosto de 2010:

- 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.
- Unidad de Carreteras del Estado.
- ADIF.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Subdelegación del Gobierno.
- COCEMFE.

Se aportan los siguientes informes:

- Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social. Sanidad 2-08-2010. Accesibilidad. 10-08-2010.
- Consejería de Educación, Ciencia y Cultura: informe de 14-10-2010 y Resolución de 7-4-2011, favorable, vistos los informes del Servicio de Patrimonio y de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
 - Delegación Provincial: 20-08-2010: Servicios de Planeamiento y de Industria y Energía.
- Agencia del Agua: 06-04-2011: abastecimiento y saneamiento y depuración.

"8. De acuerdo con las obligaciones de vertido para las industrias, Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha indica que estas instalaciones deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se haga a la red de alcantarillado municipal tenga las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicándoseles, si fuese necesario, los tratamientos previos oportunos. De manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración que se instalará.

9. Así mismo, se aconseja que los nuevos desarrollos dispongan redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, de manera que se optimice el funcionamiento de la depuradora, no sobrecargándola por caudales de aguas pluviales, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.”

- Dirección General de Carreteras: 28-10-2010:
“.... Por lo tanto se emite **informe favorable** a la Modificación Puntual nº 8 de las NNSS de Huete, con el siguiente condicionado:

Los nuevos viales y obras previstos deberán respetar la Definición y las Restricciones de las zonas de uso de la carretera (dominio público, servidumbre, línea de edificación, protección), recogidos en los apartados anteriores.

Si se plantean nuevos accesos, éstos requerirán una autorización expresa. La solicitud se presentará en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia. El documento definitivo incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.”

- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de fecha 2-10-2010, según la cual, no es necesario someter el expediente a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental. Cabe resaltar:
“4.b) Hábitats protegidos y elementos geomorfológicos de protección especial: la actuación no presenta afecciones negativas de consideración a recursos naturales protegidos ni a áreas protegidas, siempre y cuando todas las labores derivadas del proyecto se limiten exclusivamente a la superficie solicitada y se extremen las medidas preventivas para evitar la alteración sobre el ecosistema asociado al río Borbotón,...”
- Unidad de Carreteras del Estado: 29-07-2010.
- ADIF: 27-09-2010 y 16-05-2011.

“OCTAVA: el agente urbanizador que resulte adjudicatario para desarrollar el sector mencionado deberá, como requisito previo a la ejecución de cualquier obra, solicitar autorización a ADIF...”

- Confederación Hidrográfica del Tajo: 5-4-2011 y 14-02-2012, en este último se indica:
“...En lo relativo a la demanda de abastecimiento se deberá cuantificar la demanda necesaria para el desarrollo. No obstante, se estará a lo que se resuelva en la concesión solicitada, en el expediente con número de referencia 51.694/10.

Asimismo, cuando se desarrollen los proyectos de urbanización correspondientes para solicitar la autorización del Organismo de Cuenca se deberá presentar un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para el período de retorno de 500 años, con respecto a la ordenación propuesta, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas.”

C) Dictamen de los Municipios colindantes

- Notificación y petición de informes, con fecha 29-07-2010, a los municipios:
Saelices, El Hito, Campos del Paraíso, Vellisca, Palomares del Campo, La Peraleja, Portarubio de Guadamejud, Los Valdecolumenas, Pineda de Cigüela, Montalbo y Valle de Altomira.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Huete de fecha 17-03-2011.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 07-04-2011: emite el informe único de concertación interadministrativa.

II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión ordinaria celebrada el 3 de mayo de 2012, 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 **29 de mayo de 2012** y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

Recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 04-06-2012:

- ADIF 10-7-2012
- Confederación Hidrográfica del Tajo

Requiere al Ayuntamiento de Huete 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 fecha 8 de junio de 2012.

Con fecha 4 de julio de 2012, el Ayuntamiento remite un escrito en el que manifiesta:

"Le informo que este Ayuntamiento esta en proceso de tramitación de los expedientes de legalización ante la Confederación Hidrográfica del Tajo de los puntos de abastecimiento de agua correspondiente a captaciones y manantiales de "Laguna del Saz", pozo "Fuente Dulce" y manantial "Valdecabras".

La redacción de la documentación y la tramitación directa de los citados expedientes se realiza por la empresa contratada al efecto por la Excm. Diputación Provincial de Cuenca.

Según los datos suministrados por esa empresa los aforos de los distintos abastecimientos son suficientes, tras la legalización, para ampliaciones futuras del casco urbano de este municipio".

Atendidos los requerimientos efectuados, con fecha **10 de julio de 2012** remite el expediente de la Modificación Puntual nº 8 de las NNSS de Huete, completo, para su aprobación definitiva.

Entre la documentación obra una certificación de la Secretaría del Ayuntamiento de Huete de fecha 10 de julio de 2012, para dar cumplimiento al artículo 70 ter.3. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, en redacción dada por la Disposición adicional novena. Modificación de la Ley de Bases de Régimen Local, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, que dispone:

" 3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia".

ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes:

Las NNSS de Huete clasifican SU, SUB y SNU. Dentro del SNU distingue 5 zonas (7-11) de las cuales la zona 8 es SNUEP (Pg. 105; punto 2.3.06 de las NNSS) en el que: *“Es uso permitido el de producción agropecuaria en aquellas actividades que no supongan un menoscabo del medio natural; Es uso permitido el ocio y las actividades lúdicas y culturales siempre que se desarrollen al aire libre y bajo control del Ayuntamiento, de modo que el disfrute de la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideraran también usos permitidos los usos ligados al mantenimiento de servicios e infraestructuras”.*

Estas zonas parecen disponerse en torno al curso de ríos y arroyos.

Las NNSS clasifican un área de SU en torno a la estación de ferrocarril.

Las sucesivas Modificaciones puntuales incrementan el SUB con dos polígonos Industriales (UR-2 y UR-3) de pequeñas dimensiones situados al sureste del casco, además del UR-I previsto en las NNSS.

Ámbito de actuación:

El ámbito de actuación de la presente M.P. Nº 8 lo constituye un área de suelo clasificada actualmente en parte como SNUEP y en parte como SNU, situada al este del casco urbano actual y colindante con el área de SU correspondiente a la Estación de ferrocarril.

Se halla delimitado: al Oeste por el Arroyo del Borbotón, la Carretera CM-2019 de Huete a Cuenca y las parcelas 3, 4, 5, 9 y 9015 del polígono 535; al Este por la red ferroviaria, Suelo Urbano y la parcela 9000 del polígono 535; al Norte por la parcela 3 del polígono 535; y al Sur por las parcelas 5032 y 5033 del polígono 535 y Suelo Urbano.

Comprende, en parte o en su totalidad, las parcelas 3 a 9, 1002, 1018, 9000, 9015, 9018, 9019 del polígono 535 y parcelas con referencia catastral 7243002WK2474S0001LH, 7243001WK2474S0001PH, 7142002WK2474S0001XH y 7142001WK2474S0001DH. Tienen una superficie de 56.335,73 m²s.

Es una zona de relieve suave-moderado situado entre las cotas 795-810 con pendiente ascendente hacia el este. La práctica totalidad del terreno se destina a tierras de labor a excepción de una Industria, situada en las parcelas con referencia catastral 7243002WK2474S0001LH y 7243001WK2474S0001PH, pertenecientes a la empresa Noalles y Balanza SA.

Objetivo de la MP:

Se plantea la reclasificación como SUB, de un área de suelo situada al este del casco urbano y clasificado en parte como SNUEP y en parte como SNU en las presentes NNSS, para posibilitar su posterior desarrollo como suelo Industrial mediante PAU.

Se indica expresamente en el *punto 1.2*, de la *Memoria Justificativa*: *“el desarrollo se concebirá desde la sostenibilidad ambiental de manera que se compatibilizarán los diferentes usos con la protección ambiental y paisajística, llevando a cabo una utilización racional del espacio asociado a la puesta en valor de los recursos naturales y culturales”.*

Propuesta de la Modificación:

Se establece la ordenación estructural del Sector denominado UR-I.4 en la correspondiente ficha:

FICHA DEL SECTOR UR-I.4:

SUPERFICIE TOTAL Y DEL ÁMBITO	56.335,73 m ² s
USO MAYORITARIO	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO	0,595 m ² / m ² s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	33.519,56 m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,595 m ² / m ² s
% CESIÓN DE APROVECHAMIENTO TIPO	15%

El desarrollo del sector quedará condicionado a que esté garantizado el servicio de abastecimiento de agua y la suficiencia de la EDAR para recibir los vertidos generados por la actuación.

La ordenanza se establecerá en el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector.

Documentación:

Se presentan Memoria Informativa, Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas, que relacionan los objetivos de la modificación puntual y las propuestas a introducir en el documento de las NNSS. Se aporta también, en este sentido, Documento de refundición.

Se adjuntan los siguientes planos de información, ordenación y refundición:

I-01/06	Ordenación vigente: clasificación y calificación del suelo
I-1	Encuadre territorial
I-2	Estado actual del ámbito
I-3	Estado actual del ámbito. Fotografía aérea.
I-4	Redes existentes
I-5	Edificios y espacios a conservar. Huete.
OE-1	Delimitación, clasificación y área de reparto.
OE-2	Comparativa
R1	Sustituye al plano 01P
R2	Sustituye al plano 02P
R3	Sustituye al plano 03P
R4	Sustituye al plano 07P
R5	Sustituye al plano 25P

INFORME

El planeamiento vigente en Huete es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 25 de mayo de 1993, así como las posteriores Modificaciones Puntuales.

Se ha justificado el cumplimiento de los artículos 39 y 41 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 8 de las Normas Subsidiarias de Huate (Cuenca), en los siguientes términos y condiciones:

La Modificación quedará definitivamente aprobada, si bien en suspenso. Para el levantamiento de esta suspensión, la actuación urbanizadora, referida al Sector UR-I.4, en el seno del procedimiento para su programación, deberá acreditar debidamente, por medio del informe(s) del correspondiente organismo competente, la suficiencia de recursos hídricos, depuración y la dotación de infraestructuras, incluyendo, en su caso, soluciones en cuanto a la proyección y ejecución de las mismas, para servir suficiente y adecuadamente al nuevo desarrollo.

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 4.1.- EXPTE. 4/12: “PARQUE DE OCIO Y AVENTURA”, SOLICITADO POR DON JOSÉ FRANCISCO ROCHER LÓPEZ, EN EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA).

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

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

- 1.- Solicitud de licencia y tramitación de calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de Villanueva de la Jara de fecha 26 de enero de 2012.
- 2.- El Ayuntamiento remitió estas solicitudes a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 29 de mayo de 2012, teniendo entrada la documentación en el registro de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 4 de junio de 2012.
- 3.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.
- 4.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 88, de 4 de mayo de 2012.
 - Periódico “EL DÍA” de Castilla La Mancha de fecha 27 de abril de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificados municipales emitidos en fechas 25 y 29 de mayo de 2012.

- 5.- Informes municipales de fecha 2 de febrero de 2012, 29 de mayo de 2012 y 25 de junio de 2012, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.

- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- 6.- Certificado municipal de fecha 19 de abril de 2012, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como "Suelo No Urbanizable de Reserva" (Suelo Rústico de Reserva).
- 7.- Declaración Responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 28 de junio de 2012. Señalar en este momento, que también figura en el expediente solicitud de informe de la Comisión Provincial de Saneamiento en fecha 15 de junio de 2012. No obstante, debido a la naturaleza de la actividad que nos ocupa se considera suficiente y correcto, para el otorgamiento de la calificación Urbanística, la Declaración Responsable formulada por el interesado.
- 8.- Informe de fecha 24 de febrero de 2012 del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, donde se establece que no es necesario que el proyecto sea sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. No obstante se establecen una serie de recomendaciones y requisitos, estos últimos que deberán ser cumplidos. De estas recomendaciones y requisitos interesa aquí destacar, debido a la naturaleza del proyecto y la actividad que se va a desarrollar el siguiente requisito: *"En caso de ser necesaria, la corta, desguace o poda de pies arbóreos o vegetación natural se deberá contar con el permiso del Servicio de Montes y Espacios Naturales de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca."*
- 9.- Solicitud de informe formulada a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 15 de junio 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 lo conforma el proyecto para proceder a la instalación de un "Parque de Ocio y Aventura" en el parcela 63 d) del polígono 33 del término municipal de Villanueva de la Jara. La parcela se clasifica como Suelo Rústico de Reserva y tiene una superficie de 17.581 m², toda la cual queda vinculada a la actividad. El acceso a la parcela se efectúa por un camino y la misma esta poblada por pinos piñoneros.

Según proyecto, y a los efectos que aquí interesan, la instalación se compone de los siguientes espacios o zonas:

- A) Zona de recepción: Donde se ubicará una caseta provisional de 20 m², con el objeto de custodiar el material (arneses, mosquetones, cascos...). Del mismo modo se colocará un espacio de tarimas de madera donde los usuarios se pongan el material.
- B) Zona de formación: En esta zona se informará a los usuarios sobre las actividades a desarrollar y se les instruirá en el correcto uso del material y de las instrucciones de seguridad a al ahora de llevar a cabo las actividades.
- C) Circuitos: Existirán dos circuitos. Un circuito infantil y un circuito superior o de adultos. En ambos se ubicarán distintas tirolinas, puentes y pasos, adecuados todos ellos a la edad y características de sus usuarios, cumpliendo las respectivas normas de seguridad y calidad, tal y como se detalla en el proyecto.

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

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 10 establece para este Uso, una superficie mínima de 1,5 hectáreas (15.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 5%.

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 17.581 m² y la edificación ocupa 20 m², lo que supone un 0,11%. 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 28 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 la superficie a reforestar es de 8.791 m²

Por último, puesto que únicamente consta que se haya formulado solicitud de informe a la Consejería de educación, Cultura y Deportes el 15 de junio de 2012, añadir que el TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º a), segundo párrafo que, “*bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de 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 informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes**, lo que será comprobado con el otorgamiento de licencia municipal por el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara. 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. 6/12: “BODEGA DE VINOS DE CALIDAD”, SOLICITADO POR DON TOMÁS ALARCÓN ZAMORA, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA MERCANTIL “TJ AGRICULTURA S.L.”, EN EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA).

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

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

- 1.- Solicitud de licencia y tramitación de calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de Villanueva de la Jara de fecha 14 de enero de 2011.
- 2.- El Ayuntamiento remitió estas solicitudes a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 29 de mayo de 2012, teniendo entrada la documentación en el registro de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 20 de junio de 2012.
- 3.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.
- 4.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 88, de 4 de mayo de 2012.
 - Periódico “EL DÍA” de Castilla La Mancha de fecha 27 de abril de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificados municipales emitidos en fecha 29 de mayo de 2012.

- 5.- Informes municipales de fecha 19 de abril de 2012 y 3 de mayo de 2012, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - d) Justificación de la instalación en suelo rústico tal y como establece el artículo 23.1 del RSR.
- 6.- Certificado municipal de fecha 13 de abril de 2012, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como “Suelo No Urbanizable de Especial Protección”, ya que el mismo se encuentra incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del municipio.
- 7.- Declaración Responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 22 de junio de 2012. Señalar en este momento, que también figura en el expediente de informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 16 de febrero de 2012, donde se concluye que no procede la emisión de su informe, ya que la actividad no está incluida dentro de las enumeradas en el artículo 2.2 de la Directiva Comunitaria 2006/123/CE., y el informe ha sido solicitado con posterioridad al 26 de diciembre de 2009, fecha de entrada en vigor de la Leyes españolas que trasponen al Derecho Interno al citada Directiva Comunitaria.
- 8.- Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 10 de abril de 2012 (DOCM nº 80, de 23 de abril), donde se establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando se realice conforme a la solicitud presentada, y a las prescripciones contenidas en esa resolución (las cuales damos aquí por reproducidas).
- 9.- Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 21 de febrero de 2012 y resolución de esos mismos Servicios Periféricos de fecha 3 de mayo de 2012, de corrección de error material (en la primera resolución no se había incluido una de las parcelas afectadas). Dichas resoluciones son favorables. No obstante, se señala que *“cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto de obra civil autorizado en este momento deberá contar con el visado y la autorización de estos servicios Periféricos.”*
- 10.- Al tratarse de una actividad industrial, justificación de las notificaciones efectuadas a los Municipios colindantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.1.b) del RSR.

11.- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, consta la siguiente documentación:

- Abastecimiento de agua: Según proyecto, en un futuro se pretende obtener la concesión para un uso industrial de un pozo situado en la finca. Hasta ese momento el agua será suministrada desde un pozo municipal y será transportada a las instalaciones mediante camiones cisterna. Una vez el agua en las instalaciones, la misma se almacenará en un aljibe de agua bruta de unos 100 m³. Se aporta copia del aprovechamiento del pozo municipal.
- Suministro de electricidad: Se prevé alimentar a la bodega mediante línea enterrada de baja tensión procedente de un transformador ubicado a 650 metros. Se aporta factura con al compañía eléctrica Iberdrola.
- Saneamiento: Se llevará a cabo mediante la construcción de un depósito de recogida de aguas residuales y posterior retirada por gestor autorizado. Se aporta contrato para la retirada de restos y residuos de la fosa séptica, suscrito con la empresa "ARU Obras y Servicios S.L."

12.- Del mismo modo se aporta al expediente la siguiente documentación justificativa de determinados extremos:

- Se aporta certificado municipal del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 10 de mayo de 2007, por el cual se aprueba la modificación del trazado del camino público denominado "Camino de Motilla del Palancar", que transcurre por las fincas afectadas, con el objeto de instalar la bodega que nos atañe.
- Con el objeto de justificar la legalidad de una edificación existente en la parcela 5 del polígono 4, se aporta informe municipal de fecha 25 de junio de 2012, en el que junto con la documentación que lo acompaña, se justifica que la edificación denominada "El Palacio", existente en la parcela 5 del polígono 4, se encuentra catalogada dentro del catalogo de Bienes y Espacios protegidos del municipio, con el código 7162510062, edificación de la que ya se tiene noticias documentadas del año 1794.

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 "Bodega de Vinos de Calidad" en las parcelas 1 y 5 del polígono 4 del término municipal de Villanueva de la Jara. Las parcelas se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (en adelante SRNUEP). En concreto de Protección Cultural.

La Bodega se destinará a la elaboración de vinos de alta calidad, utilizando el sistema FLASH DETENTE, como elemento innovador que permitirá diferenciar sus productos de los del entorno. Este elemento facilitará la comercialización y la posibilidad de asegurar la viabilidad del proyecto.

Establecido el objeto del proyecto, pasamos a indicar los aspectos del proyecto que, a efectos de determinar si se cumplen los requisitos urbanísticos sustantivos, aquí nos interesan (según Anexo visado el 25 de junio de 2012):

- La superficie total de las parcelas 1 y 5 del polígono 4 es de 103.598 m².
- De esta superficie, se vincula a la actividad un total de 46.985 m² (casi 4,7 hectáreas).
- La superficie total ocupada por las edificaciones que componen la bodega es de 3.360 m².

- En la zona de depósitos de almacenamiento la altura a cumbre, en algunos puntos, será de 21,31 metros.
- La superficie objeto de replantación se fija en 30.384 m².

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

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 7 establece para este Uso y en municipios con una población inferior a 5.000 habitantes, tanto para Suelo Rústico de Reserva, como para SRNUEP, una superficie mínima de 2 hectáreas (20.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 10%.

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 46.985 m² y la edificación ocupa 3.360 m², lo que supone un 7,15%. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

Indicar aquí, que tal y como se ha señalado, en algunos puntos de la zona de depósitos de almacenamiento la altura a cumbre será de 21,31 metros (superándose así, los 8,50 metros de altura a cumbre permitidos en el municipio). Según el proyecto esta altura se justifica por la altura que tiene los propios depósitos (13,25 metros), más la altura que debe existir sobre ellos, para poder circular e instalar el alumbrado.

Sobre este particular decir que, 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”*, como se ha justificado en el presente caso.

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 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en SRNUEP, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 53.4 del TRLOTAU y 37.2 del RSR. El último de los preceptos citados establece lo siguiente: *“En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes:*

- a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.*
- b) La división de fincas o la segregación de terrenos.*

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.”

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 superficie a reforestar es de 30.384 m², por lo que supera el 50% exigido en dichos preceptos.

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 4.3.- EXPTE. 8/12: “CONSTRUCCIÓN DE UNA CENTRAL HORTÍCOLA Y LEGALIZACIÓN DE DOS NAVES EXISTENTES”, SOLICITADO POR DON TOMÁS ALARCÓN ZAMORA, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA MERCANTIL “TJ AGRICULTURA S.L.”, EN EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA).

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

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

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

- 1.- Solicitud de licencia y tramitación de calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de Villanueva de la Jara de fecha 11 de mayo de 2011.
- 2.- El Ayuntamiento remitió estas solicitudes a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 29 de mayo de 2012, teniendo entrada la documentación en el registro de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 20 de junio de 2012.
- 3.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.
- 4.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 88, de 4 de mayo de 2012.
 - Periódico “EL DÍA” de Castilla La Mancha de fecha 27 de abril de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificados municipales emitidos en fecha 29 de mayo de 2012.

- 5.- Informes municipales de fechas 29 de mayo de 2012 y 9 de julio de 2012, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - d) Justificación de la instalación de la actividad en suelo rústico, tal y como lo prevé el artículo 23.1 del RSR.
- 6.- Certificado municipal de fecha 29 de mayo de 2012, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como “Suelo No Urbanizable de Especial Protección”, ya que el mismo se encuentra incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del municipio.
- 7.- Declaración Responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 22 de junio de 2012. Señalar en este momento, que también figura en el expediente de informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 24 de agosto de 2011, donde se concluye que no procede la emisión de su informe, ya que la actividad no está incluida dentro de las enumeradas en el artículo 2.2 de la Directiva Comunitaria 2006/123/CE., y el informe ha sido solicitado con posterioridad al 26 de diciembre de 2009, fecha de entrada en vigor de la Leyes españolas que trasponen al Derecho Interno al citada Directiva Comunitaria.
- 8.- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 28 de abril de 2011, donde se establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. No obstante se establecen una serie de requisitos, que se dan aquí por reproducidos, indicándose únicamente en este momento los siguientes:
 - *“Se recuerda que en el caso de obtener en las instalaciones una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral de mayor producción), la actuación estaría incluida en el Anexo II, Grupo 2 de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha.*
 - *En caso de generarse residuos peligrosos durante las actividades de construcción, deberá solicitarse la inscripción en el Registro de Pequeños Productores de la*

Secretaría Provincial de Agricultura de Cuenca.”

- 9.- Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura de Cuenca de fecha 8 de agosto de 2011. Esta resolución es favorable, sin perjuicio de que en caso de que aparecieran restos durante la ejecución del proyecto, se deberá comunicar este extremo a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico, y así, antes de continuar con la ejecución del proyecto, deberá garantizarse su control arqueológico.
- 10.- Al tratarse de una actividad industrial, justificación de las notificaciones efectuadas a los Municipios colindantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.1.b) del RSR.
- 11.- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, consta la siguiente documentación:
- Abastecimiento de agua: Se aporta copia del aprovechamiento del pozo municipal. En un futuro se tramitará la concesión de aguas para un pozo. Hasta ese momento se trasladará el agua desde el pozo municipal en camiones cisterna.
 - Suministro de electricidad: Se aporta factura con al compañía eléctrica Iberdrola.
 - Saneamiento: Se aporta contrato para la retirada de restos y residuos de la fosa séptica, suscrito con la empresa “ARU Obras y Servicios S.L.”

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 construcción de una Central Hortícola y a la legalización de dos naves existentes, todo ello en la parcela 1 del polígono 4 del término municipal de Villanueva de la Jara. La parcela se clasifica como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (en adelante SRNUEP). En concreto de Protección Cultural.

Entre otras, una de las actividades a que se dedica la mercantil “TJ AGRICULTURA S.L”, es al cultivo y comercialización de la cebolla. Precisamente a esta finalidad se destinan las naves existentes que son objeto de legalización (no contaban con licencia municipal) y la Central Hortícola que se pretende construir. El objeto de la Central Hortícola es albergar dos cámaras frigoríficas y una sala de máquinas para conservar la cebolla a una temperatura adecuada hasta su comercialización.

Respecto de las naves objeto de legalización, la primera de ellas (la denominaremos nave 1), se encuentra adosada a la Central Hortícola que se va a construir, y alberga la línea de clasificación.

La segunda nave (nave 2) se encuentra independiente de las otras, y sirve para almacenar palots de cebollas.

Los datos urbanísticos que ahora nos interesan son los siguientes:

- Superficie total de la parcela 1 del polígono 4:	741.374,00 m ² .
- Superficie vinculada a la actividad:	70.000,00 m²
- Superficie ocupada por la edificación de la nave 1:	1.750,00 m ²
- Superficie ocupada por la edificación de la nave 2:	918,98 m ²
- Superficie ocupada por la edificación de la Central Hortícola:	755,43 m ²
- Superficie total ocupada por la edificación:	3.424,41 m²
- <u>Superficie objeto de replantación:</u>	<u>35.000,00 m²</u>

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

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 7 establece para este Uso (industrial y productivo) en municipios con una población inferior a 5.000 habitantes, tanto para Suelo Rústico de Reserva, como para SRNUEP, una superficie mínima de 2 hectáreas (20.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 10%.

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 70.000 m² y la edificación ocupa 3.424,41 m², lo que supone un 4,90%. 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 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en SRNUEP, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 53.4 del TR LOTAU y 37.2 del RSR. El último de los preceptos citados establece lo siguiente: *“En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes:*

- a) *Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.*
- b) *La división de fincas o la segregación de terrenos.*

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.”

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 la superficie a reforestar es de 35.000 m², mediante 10.150 viñas en espaldera, por lo que supera el 50% exigido en dichos preceptos.

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.
- Incoar, en su caso, el pertinente expediente sancionador respecto de las obras objeto de legalización.

PUNTO 4.4.- EXPTE. 11/12: “PROYECTO DE COSTRUCCIÓN DE Balsa para Almacenamiento de Orujos de Almazara”, Solicitado por Don Fernando Martínez Bautista, en nombre y representación de la Mercantil “Aceites Alarcón S.L.”, en el Municipio de Buenache de Alarcón (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior 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 del promotor al Ayuntamiento de Buenache de Alarcón de fecha 15 de marzo de 2011.
- 2.- El Ayuntamiento como formuló la solicitud de otorgamiento de Calificación Urbanística a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 10 de mayo de 2012, teniendo entrada la documentación en el registro de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 15 de mayo de 2012.
- 3.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.
- 4.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 70, de 4 de abril de 2012.

- Periódico “EL DÍA” de Cuenca de fecha 15 de septiembre de 2011.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 9 de mayo de 2012.

- 5.- Informes municipales de fechas 10 de mayo de 2012 y 12 de junio de 2012, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - d) Justificación de la instalación en suelo rústico según lo establecido en el artículo 23.1 del RSR.
- 6.- Certificado municipal de fecha 12 de junio de 2012, donde se hace constar que el suelo donde se ubicará la balsa, se clasifica como “Suelo Rústico de Reserva.”
- 7.- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 26 de junio de 2012, donde se concluye que no procede la emisión de su informe, ya que la actividad no esta incluida dentro de las enumeradas en el artículo 2.2 de la Directiva Comunitaria 2006/123/CE., y el informe ha sido solicitado con posterioridad al 26 de diciembre de 2009, fecha de entrada en vigor de la Leyes españolas que trasponen al Derecho Interno al citada Directiva Comunitaria. Como consecuencia de ello deberá ser emitida por el promotor Declaración Responsable del cumplimiento del a Directiva de Servicios.
- 8.- Resolución de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 24 de agosto de 2011 (DOCM nº 178, de 9 de septiembre), donde se resuelve que el impacto ambiental de la actividad resulta compatible con el medio y que por lo tanto no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando el proyecto se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones contenidas en esa resolución (prescripciones que damos aquí por reproducidas).
- 9.- Solicitud de informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca, de fecha 29 de mayo de 2012.
- 10.- Informe favorable al proyecto formulado por la Mancomunidad e servicios de la Manchuela Conquense de fecha 29 de marzo de 2011.
- 11.- Al tratarse de una actividad industrial, justificación de las notificaciones efectuadas a los Municipios colindantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.1.b) del RSR. Los Ayuntamientos de los municipios de Barchín del Hoyo y Piqueras del Castillo, contestaron expresamente a la notificación, informando que en su municipio no existe suelo clasificado como Suelo Industrial.
- 12.- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, según consta en el proyecto no son necesarios.

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 construcción de una Balsa para el almacenamiento de orujos de Almazara en la parcela 63 del polígono 525 del término municipal de Buenache de Alarcón. La parcela se clasifica como Suelo Rústico de Reserva.

El objeto social de la empresa "ACEITES ALARCÓN S.L." lo constituye la elaboración y comercialización del aceite de oliva y sus productos. Una de las actividades que conforman este objeto social es el repaso de los subproductos del aceite de oliva (alperujos) para la obtención de aceite de orujo y al secado de estos subproductos para la obtención de orujillo para su posterior utilización como combustible sólido. En este proceso el alperujo debe ser almacenado en balsas para su posterior proceso de secado. Pues bien, la mercantil necesita la construcción de una nueva balsa para esta finalidad, debido al aumento en la cantidad de materia prima que recibe.

La nueva balsa tendrá unas dimensiones en su parte superior de 50 x 40, metros y una profundidad de 6 metros, con taludes de 40°. Para proceder a su impermeabilización se compactará el terreno natural hasta el 90% del Proctor y se extenderá una lámina de polietileno que se anclará en su parte superior, prolongándola hasta el fondo de una zanja en el que se verterá hormigón de limpieza HM-20 N/mm², lo que garantizará su inmovilización. En el fondo de la balsa se ejecutará una solera de hormigón armado de HA-25 N/mm².

En el perímetro de la parte superior de la balsa se realizará un cerramiento con malla lacada simple de torsión, con dos puertas de 7 metros de anchura (entrada al interior de la balsa) y 5 metros de anchura (para el desembarco de materia prima con desde los camiones que la transportan). A su vez para evitar al erosión de las partes de la balsa no protegidas por la lámina impermeable, en la coronación de la Balsa se ejecutará una solera de hormigón armado de 15 cm.

La superficie de la parcela a 63 del polígono 525 es de 30.120 m², de los cuales **vinculan a la actividad 20.000 m², no existiendo edificación alguna.** Del mismo modo destinan una superficie de 10.000 m² con objeto de proceder a su repoblación.

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

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 7 establece para este Uso (industrial y productivo) en municipios con una población inferior a 5.000 habitantes, tanto para Suelo Rústico de Reserva, como para SRNUEP, una superficie mínima de 2 hectáreas (20.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 10%.

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 20.000 m² y no se proyecta edificación. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con 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 TRLOTAU y 37.1.b) del RSR. En concreto el segundo de los preceptos, que as u ves desarrolla al primero, dispone que: *“En suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística previa a al licencia municipal.”*:

...

b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.”

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 superficie a repoblar es de 10.000 m², por lo que supera el 50% exigido en dichos preceptos.

Por último, puesto que únicamente consta que se haya formulado solicitud de informe a la Consejería de educación, Cultura y Deportes el 29 de mayo de 2012, 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 correspondiente autorización/informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca y a formulación por el promotor de la Declaración Responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios**. El cumplimiento de estos condicionantes deberá ser puesto en conocimiento de esta Comisión.

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 4.5.- EXPTE. 18/11. “PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE BUNGALOWS RURALES”, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLALPARDO (CUENCA).

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

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

1.- Solicitud de licencia formulada 20 de mayo de 2010. Con fecha 4 de junio de 2012 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, solicitud de calificación urbanística.

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

D.O.C.M. nº 51, de 9 de marzo de 2012.

Periódico “EL DÍA DEPORTIVO” de fecha 16 de abril de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 22 de mayo de 2012.

3.- Certificado 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.
- d) Uso al que será destinada la instalación.
- e) Justificación de que la actividad debe desarrollarse en suelo rústico.
- f) Certificado de clasificación del suelo: La parcela 94 del polígono 9 es Suelo Rústico de Reserva; y la parcela 221 del polígono 12 es Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)

4.- Certificado municipal de fecha 28 de mayo de 2012, en el sentido de que no existe en un radio de cinco kilómetros otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.

5.- Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 22 de mayo de 2012

6.- Resolución de fecha 26 de octubre de 2011, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, donde se resuelve 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 los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 18 de junio de 2012.
- 8.- Se justifica el abastecimiento de agua, el saneamiento (fosas sépticas) y el suministro de energía eléctrica.

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 instalación de dos Bungalows Rurales situados en la parcela 94 del polígono 9, clasificada como Suelo Rústico de Reserva, aunque también vincula en el proyecto la parcela 221 del polígono 12, clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP).

Ambos bungalows son independientes el uno del otro y constan ambos de cocina, salón, comedor y aseo. Ahora bien uno de ellos cuenta con tres dormitorios y el otro con dos dormitorios. La edificación supone una ocupación total de 158,22 m².

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) y 12 del RSR, establece como uno de los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva y en SRNUEP respectivamente, 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 los datos urbanísticos que aquí nos interesan:

- La superficie total de las parcelas afectadas es de 15.760,00 m² (8.392,00 m² de la parcela 94 del polígono 9 y 7.368,00 m² de la parcela 221 del polígono 12).
- La superficie total vinculada es de 15.760,00 m²
- La superficie total ocupada por la edificación es de 158,22 m²
- La superficie objeto de replantación es de 11.564,00 m².
- 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 15.760 m² y la edificación supone un % de ocupación del 1 % (158,22 m² sobre 15.760 m²).

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) y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico de reserva y en el SRNUEP.

El Uso es el previsto 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 –Establecimiento de Turismo rural-), siendo desarrollado, tal y como ya fue adelantado en el Estudio Técnico en el artículo 27 de dicho RSR.

A su vez, de acuerdo con lo previsto en el artículo 54.1.3º.b) y 54.4 del TRLOTAU, se concluye que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística. Así el primer 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.”* A su vez el segundo artículo establece que, *“en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando 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.”*

En similares términos se expresa el artículo 37.1.b) y 37.2 del 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 11.564 m² (superior al 50%). 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 5º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Toma la palabra el Presidente para informar a la Comisión de las Ayudas al Planeamiento que van a recibir diversos municipios de la Comunidad Autónoma y entre ellos varios de la Provincia de Cuenca. Pone de manifiesto que el Gobierno Regional esta haciendo un esfuerzo presupuestario importante. Habrá que intentar agilizar al máximo todos los trámites para que, cumpliendo los plazos, no se vean perjudicadas la ejecución de estas ayudas.

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