

ACTA Nº 5/2012

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10:00 horas** del día **20 de diciembre 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:

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

Dña. **María Luz García Martínez**, 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. **Rafael Abenza López**, en representación de la Administración General del Estado.

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

D. **José Julián Fernández Sánchez**, Alcalde de Villamayor de Santiago (Cuenca), en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

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

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

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

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

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

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

También asisten:

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

SECRETARIO:

D. José Francisco Sánchez Albaladejo, 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. Cristian Alcocer Pastor, Jefe de Sección del Servicio de Obras Hidráulicas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

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

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

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

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

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

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 4/2012** correspondiente a la sesión celebrada el día **4 de octubre 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 RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 20 DE LAS NNSS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA INFORME POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

En relación el expediente que se están tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 20 de las NN.SS. de Tarancón (Cuenca), remitido a estos Servicios Periféricos con fecha de entrada de 8 de noviembre de 2012, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

I. ANTECEDENTES

Población: 15.651 habs.

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

II. ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes:

Las NNSS de Tarancón clasifican SU y SAU. Delimitan ciertas áreas de suelo urbano, a desarrollar en actuaciones asistemáticas (Apartados 3.7 y 3.8 del Tomo II de las NNUU), que permitía regularizar y urbanizar los solares para alcanzar la condición de solar, previo a la solicitud de licencia. Se trata de suelos que cuentan con casi todos los servicios urbanos, y se precisa mejorar la configuración de las fincas (AREG) y/o completar la urbanización (AREU). Son áreas en las que el planeamiento ya ha previsto las vías de acceso y cesiones a realizar y que se han de resolver mediante acuerdo de los particulares.

En este momento muchas de estas Áreas aún no se encuentran regularizadas, como es el caso del AREG-AREU-40 y 48.

Ámbito de actuación:

El ámbito de actuación de la presente MP-Nº 20 lo constituyen el ámbito de SU: AREG-AREU-40 y 48, situados al noroeste del casco.

- AREG/AREU 40: CN-III EXPANSIÓN OESTE DE INCARLOPSA.
- AREG/AREU 48: EXPANSIÓN NORTE DE INCARLOPSA.

Ambas zonas se sitúan al noroeste del núcleo urbano quedando delimitadas al sur por la carretera nacional a Toledo, oeste por SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRATÉGICA (SNUPE), este por Suelo Urbano y norte por el trazado de un sistema general de infraestructura ferroviaria.

Objetivo de la MP:

El objetivo de la innovación que se propone es la modificación de la ordenación detallada existente y la redelimitación de los límites de las Áreas definidos como tales en las NN.SS. vigentes.

2.1.1 MODIFICACIÓN DEL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS CALIFICADO COMO SL-TC.

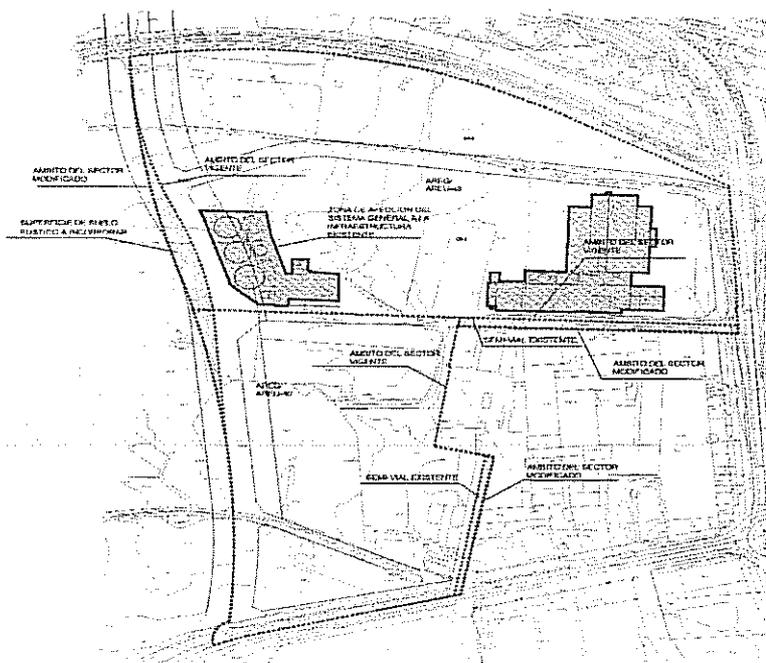
1. EL vial situado al sur del sector AREG-AREU-48 vinculado al sistema local de transportes supone un límite físico con el suelo urbano también de uso industrial y ocupados por la industria INCARLOPSA. Este AREG se denomina en las NN.SS. como: "EXPANSIÓN NORTE DE INCARLOPSA", atendiendo a esta denominación es de suponer que con la definición de este área se persigue posibilitar que una de las industrias más importantes de la localidad pueda ampliar sus instalaciones. La eliminación de este vial y la posterior incorporación del semi-vial de suelo urbano consolidado dentro de la nueva delimitación definida en el punto 2.1.2., responde a la lógica del desarrollo de dicha expansión.
2. En el AREG-AREU 40 existe una estructura viaria de dimensiones insuficientes para el desarrollo de la actividad industrial regulada por la ordenanza aplicable al sector y además contiene un semi-vial (el situado al sureste) en fondo de saco sin continuidad. Por tanto se pretende la reestructuración y redimensionamiento del viario y la posterior incorporación del semi-vial del suelo urbano consolidado dentro de la nueva delimitación definida en el punto 2.1.2.

2.1.2. REDELIMITACIÓN DE LOS LÍMITES DE LAS ÁREAS.

Esta nueva definición de los ámbitos de actuación se realiza con la incorporación de dos tipos de suelos:

- a) Incorporación de una pequeña franja de Suelo No Urbanizable de Protección Estratégica (SNUPE) en el lindero oeste.

La necesidad de incorporar estos suelos surge de la afección sobre el trazado del sistema general SG-TC ante la existencia de la instalación de depuración de aguas residuales de la industria. La imposibilidad de desmontar esta infraestructura motiva la modificación del trazado del sistema general (SG-TC) justo lo imprescindible para evitar esta afección. (fig.1).



Las superficies que se amplían y las fincas afectadas por área se detallan a continuación:

- AREG/AREU 40: Superficie total incluida (SNUPE): 1.130,34 m².

DATOS DE FINCA				TITULAR CATASTRAL		SUPERFICIE INCLUIDA (M ²)
POLIGONO	PARCELA	PARAJE	REF.CATASTRAL	NOMBRE	NIF	
22	29	HOYA RIO. TARANCON	16212A022000290000LP	LORFAM,S.L.	B16133779	801,41
22	30	HOYA RIO. TARANCON	16212A022000300000LG	LUCIANA DOMINGUEZ HERRERA	-	328,93

-AREG/AREU 48: Superficie total incluida (SNUPE): 2.067,80 m².

DATOS DE FINCA				TITULAR CATASTRAL		SUPERFICIE INCLUIDA (M ²)
POLIGONO	PARCELA	PARAJE	REF.CATASTRAL	NOMBRE	NIF	
22	29	HOYA RIO.TARANCON	16212A022000280000LQ	LORFAM,S.L.	B16133779	965,14
22	30	HOYA RIO.TARANCON	16212A022000290000LP	LORFAM,S.L.	B16133779	1.102,66

En conclusión, se minorará la incidencia de la actuación urbanizadora de este vial sobre las infraestructuras existentes en el ámbito (estación de depuración de aguas incluida en el AREG/AREU 48).

Destacar el hecho de que la reclasificación se realiza sobre un suelo calificado por las NN.SS. como SNUPE suelo no urbanizable de protección estratégica destinado a "preservar el suelo de usos y actividades para no afectar al futuro desarrollo de la ciudad" art. 6.4.6. Por tanto, queda justificada la utilización del mismo para la modificación que se tramita.

Esta reclasificación no supone un desequilibrio entre la proporción de superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo y la superficie de dotación pública, todo este incremento se trasladará en la ordenación modificada como ampliación de la dotación de SISTEMA LOCAL VIARIO SL-TC y en la creación de una zona de aparcamiento vinculada al vial.

- b) Incorporación de unos semi-viales linderos cuya urbanización no está totalmente finalizada y que forman parte del Suelo Urbano consolidado del municipio aún cuando no tienen completada su urbanización y equipamiento.

La superficie total incorporada por este concepto a las zonas es:

- AREG/AREU 40: 694,74 m².
- AREG/AREU 48: 1.567,74 m².

De forma análoga al caso anterior, esta reclasificación no supone un desequilibrio entre la proporción de superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo y la superficie de dotación pública, todo este incremento se trasladará en la ordenación modificada como ampliación de la dotación de SISTEMA LOCAL VIARIO SL-TC y creación de zona de aparcamiento vinculada al vial.

Propuesta de la Modificación:

La Modificación consiste principalmente en la redelimitación de dos ámbitos de desarrollo contiguos definidos en las NNSS: El AREG-AREU-40 y 48 de SU.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES CALIFICADAS ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se pretende realizar una comparación cuantitativa de los dos estados de ordenación con el objeto de evaluar las posibles situaciones descompensatorias en cuanto a dotación de equipamientos que pudieran producirse con la modificación.

AREG/AREU 40.	PLANEAMIENTO VIGENTE	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	DIFERENCIA PROPUESTO-VIGENTE
-CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO PENDIENTE DE REGULARIZAR Y REURBANIZAR.	SUELO URBANO PENDIENTE DE REGULARIZAR Y REURBANIZAR.	SUELO URBANO PENDIENTE DE REGULARIZAR Y REURBANIZAR.
-USO GLOBAL:	INDUSTRIAL.	INDUSTRIAL.	INDUSTRIAL.
-USO PORMENORIZADO:	OR-6. INDUSTRIAL.	OR-6. INDUSTRIAL.	OR-6. INDUSTRIAL.
-REGIMEN:	Según lo establecido los apartados 3.7 y 3.8 de las NN.SS.	Según lo establecido los apartados 3.7 y 3.8 de las NN.SS.	Según lo establecido los apartados 3.7 y 3.8 de las NN.SS.
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA (m ²)	47.205,07	49.030,15	1.825,08

SUPERFICIES CALIFICADAS.				
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA GENERAL: SG-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES)(m ²)		12.141,44	12.141,44	0
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTECOMUNICACIONES) (m ²)		3.158,66	4.983,74	1.825,08
INDUSTRIAL OR-6	SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO (m ²)	31.904,97	31.904,97	0,00
	APROVECHAMIENTO (m ² t.)	28.714,47	28.714,47	0,00

SUPERFICIES DE CESIÓN			
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA GENERAL: SG-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES)(m ²)	12.141,44	12.141,44	0
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES) (m ²)	3.158,66	4.983,74	1.825,08
TOTAL CESIONES (m²)	15.300,10	17.125,18	1.825,08

Concluir que con la innovación propuesta:

- No se incrementa el aprovechamiento lucrativo del sector.
- El incremento de superficie delimitada se traduce en un incremento de la superficie de dotación del sistema local.

AREG/AREU 48	PLANEAMIENTO VIGENTE	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	DIFERENCIA PROPUESTO-VIGENTE
-CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO PENDIENTE DE REGULARIZAR Y REURBANIZAR.	SUELO URBANO PENDIENTE DE REGULARIZAR Y REURBANIZAR.	SUELO URBANO PENDIENTE DE REGULARIZAR Y REURBANIZAR.
-USO GLOBAL:	INDUSTRIAL.	INDUSTRIAL.	INDUSTRIAL.
-USO PORMENORIZADO:	OR-6. INDUSTRIAL.	OR-6. INDUSTRIAL.	OR-6. INDUSTRIAL.
-REGIMEN:	Según lo establecido los apartados 3.7 y 3.8 de las NN.SS.	Según lo establecido los apartados 3.7 y 3.8 de las NN.SS.	Según lo establecido los apartados 3.7 y 3.8 de las NN.SS.
SUPERFICIE BRUTA DELIMITADA (m ²)	85.702,00	89.337,54	3.635,54

SUPERFICIES CALIFICADAS.			
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA GENERAL: SG-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES) (m ²)	7.991,84	7.991,84	0
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES) (m ²)	10.058,14	13.693,68	3.365,54
INDUSTRIAL OR-6	SUELO CON DERECHO A APROVECHAMIENTO (m ²)	67.652,02	0,00
	APROVECHAMIENTO (m ² t.)	60.886,82	0,00

SUPERFICIES CALIFICADAS			
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA GENERAL: SG-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES) (m ²)	7.991,84	7.991,84	0
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SISTEMA LOCAL: SL-TC (TRANSPORTE-COMUNICACIONES) (m ²)	10.058,14	13.693,68	3.365,54
TOTAL CESIONES (m²)	18.049,98	21.685,52	3.365,54

Concluir que con la innovación propuesta:

- No se incrementa el aprovechamiento lucrativo del sector.
- El incremento de superficie delimitada se traduce en un incremento de la superficie de dotación del sistema local.

Documentación:

Se presenta memoria informativa y justificativa que relaciona los objetivos de la modificación puntual y las propuestas a introducir en el documento de las NNSS.

Se adjuntan los siguientes planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- **Plano N° 1.** AREG / AREU 48.- Superposición de Ordenación vigente. Edificaciones e infraestructuras existentes.
- **Plano N° 2.** AREG / AREU 40.- Superposición de Ordenación vigente. Edificaciones e infraestructuras existentes.
- **Plano N° 3.** AREG / AREU 48.- Ordenación vigente. Alineaciones y calificación pormenorizada.
- **Plano N° 4.** AREG / AREU 40.- Ordenación vigente. Alineaciones y calificación pormenorizada.
- **Plano N° 5.** AREG / AREU 48.- Estado modificado. Alineaciones y calificación pormenorizada.
- **Plano N° 6.** AREG / AREU 40.- Estado modificado. Alineaciones y calificación pormenorizada.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- **Plano N° 7.** AREG / AREU 48.- Propuesta de Suelos a incluir.
- **Plano N° 8.** AREG / AREU 40.- Propuesta de Suelos a incluir.
- **Plano N° 9.** AREG / AREU 48.- Superposición de planeamiento vigente y modificación propuesta.
- **Plano N° 10.** AREG / AREU 40.- Superposición de planeamiento vigente y modificación propuesta.
- **Plano N° 11.** Integración en la ordenación vigente.

OTROS PLANOS: a modo de refundición.

- **Plano N° 3.** Alineaciones y calificación pormenorizada.
- **Plano N° 4.** Alineaciones y calificación pormenorizada.

En la modificación se justifica el cumplimiento de los artículos 31 y 39 TRLOTAU y 21, 120 y 121 del RPLOTAU. Se indica que según la Disposición Transitoria Primera, 1.3.b) 3ª "... el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento."

Así mismo, identifica las determinaciones que corresponden a la ordenación estructural y a la detallada.

III. CONSIDERACIONES.

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

Respecto al Objeto y Contenido de la Modificación:

Se hacen las siguientes observaciones al contenido de la MP-Nº 20:

1. Deberá concretarse clara y expresamente en el documento, el régimen urbanístico de aplicación para ambos ámbitos tras la modificación puntual, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Quinta del TRLOTAU:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, excepto en lo referido a la participación pública en las plusvalías y a su ejecución que se realizarán conforme a lo dispuesto en esta Ley.

2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

- Para los AREG-AREU 40 y 48 que tienen clasificación de SU, si bien, de no haber innovación correspondería la aplicación de la DT Cuarta, apartado 1.3.b.3ª, al existir innovación de planeamiento, deberá adaptar sus determinaciones al TRLOTAU.

Como consecuencia de la innovación y consiguiente adaptación al TRLOTAU, este suelo se considerará que se encuentra en la situación indicada en el Art. 45.3, y 105.3, debiendo por lo tanto clasificarse como SUNC. Siendo de aplicación el régimen establecido en el Art. 69.1.2. c), que preceptúa: "En el caso de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previsto en el apartado B del número 3 del artículo 45, las propias del suelo urbanizable, aplicándose una metodología análoga a la establecida en la letra b.2 del artículo 68."

2. Se observa en los planos que la MP-20 modifica también la alineación de la edificación correspondiente al ámbito de las AREG-AREU-40 y 48 en su lindero oeste, con respecto a la definida en las NNSS vigentes, para adaptarse a las construcciones existentes (la depuradora).
- Según lo establecido en el Art. 120.2 RPLOTAU, la reclasificación del suelo rústico no urbanizable de especial protección, en nuestro caso, suelo no urbanizable de protección estratégica (SNUPE), requerirá la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores que en su día le hicieron merecedor de protección.
 - Se deberá justificar adecuadamente la mejora para el bienestar de la población, así como el resto de determinaciones establecidas en el Art. 39.7 del TRLOTAU.
 - Las modificaciones de los planes que afecten a la clasificación del suelo deberán comprender la documentación complementaria prevista en el Art. 39.8 del TRLOTAU, incluyendo Documento de Inicio, Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental correspondientes, así como el resto de la documentación establecida en la legislación ambiental, cuando sean legalmente exigibles.

Respecto al Documento presentado:

Se considera que existen las siguientes incorrecciones e indeterminaciones en el Documento:

- En general, respecto a la documentación presentada y su contenido, se deberá adaptar a lo dispuesto en el "*Decreto 178/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales*" (en adelante

NTP), e incluir toda la documentación indicada en éste, que se deberá aportar en los soportes y formatos que se indican en el *punto 3* de la citada norma.

- Se deberá aportar la documentación indicada en el Art. 121 del RPLOTAU *Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU)*.
- Preferiblemente, se encuadernarán independientemente cada uno de los documentos integrantes de la Modificación Puntual, de manera que se facilite su consulta por separado. Los planos, tanto de información como de ordenación, deberán ir individualmente protegidos por forros transparentes, que permitan su identificación y que faciliten su consulta independiente.
- El documento debe presentarse debidamente firmado por los redactores, por lo que deben identificarse.

MEMORIA:

En general, deberá recoger los aspectos especificados en el **art. 41.1 del RP LOTAU**, así como las cuestiones establecidas en el **apartado 2.1.3 del Anexo de la NTP**, para la **Memoria Informativa**; y los aspectos especificados en el **artículo 41.2**, así como las cuestiones establecidas en el **apartado 2.1.6 del Anexo de la NTP**, para la **Memoria Justificativa**.

Se realizan las siguientes observaciones sobre la documentación aportada:

- Dado que estamos en SUNC, deben eliminarse todas las referencias a sectores, denominación que corresponde al suelo urbanizable.
- En el apartado 2.6 *Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana*, donde dice "Disposición Transitoria Primera" debe decir "Disposición Transitoria Cuarta".
- En el apartado 2.8:
 - Clarificar la referencia a la Disposición Adicional Transitoria Segunda del TRLOTAU.
 - Eliminar o clarificar referencias a sectores, disposición adicional transitoria segunda, densidades.
- Los AREG-AREU son SU (SUNC). Los estándares dotacionales mínimos en SU se regulan en el Art. 21 del RP LOTAU.
- Del mismo modo se deberá diferenciar entre OE y OD. En el SUNC debe darse la OD desde el planeamiento general.
- En ningún caso se tomará en consideración dar una OD incompleta y/o no vinculante como pretende la presente modificación, que solo puede inducir a error.
- La cesión de aprovechamiento se establecerá en porcentaje conforme al TRLOTAU. Disposición Transitoria Quinta 1.

PLANOS:

Los planos de información serán los recogidos en el **artículo 42 del RP LOTAU**, así como los especificados en el **apartado 2.1.4 del Anexo de la NTP**.

Los planos de ordenación que deben integrarse serán los recogidos en el **artículo 49 del RP LOTAU**, así como los especificados en el **apartado 2.1.7 del Anexo de la NTP**.

Respecto a los Planos del Documento:

- Los planos de información serán los vigentes en este momento, es decir, los nº 3 y 4. El nº 3 conforme a la modificación puntual nº 19 de las NNSS, aprobadas por la CPOTU el día 1 de marzo de 2011 y el nº 4 conforme a la M.P. nº 5, aprobada por la CPU el día 5 de diciembre de 2001.
- Falta un Documento de Refundición conforme al Art. 121.4 del RP LOTAU. Literatura y Planos a sustituir en el documento vigente. Los planos a sustituir conteniendo la nueva

ordenación deben de ser los correspondientes de las NNSS. (planos 3 y 4 a escala 1/ 1000 y los que correspondan que hayan de reflejar dicho ámbito modificado).

Los planos de Refundición que representen la ordenación propuesta en la presente modificación deberán señalar las nuevas alineaciones y las edificaciones que queden fuera de ordenación, en su caso.

- El plano refundido 03 recoge la depuradora y la fábrica que no aparecen en el AREG/AREU 48.
- En general, Los planos de Refundición deben sustituir a los del planeamiento vigente, por lo que, tanto el formato y escala del plano como la carátula deben ser la misma que en el modificado. La carátula de los planos debe mantener la misma, copiada literalmente, que las NNSS vigentes, incorporando una pequeña carátula, de características análogas a la de las NNSS, que incluya el título de M.P. Nº 20 de las NNSS y redactor de la misma con su firma.

IV. COMPETENCIA

El Decreto 235/2008, de 30-11-2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 10.1.a):

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

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

ACUERDO FINAL

Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta, la Comisión acuerda, por unanimidad, la **asunción** del presente informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en el sentido de que todos los documentos de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra tras la fase de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

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

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE 2/12 RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CERCADO AGRÍCOLA", PROMOVIDO POR DON JESÚS OLIVARES PEÑALVER, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 5 de marzo de 2012, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por el Ayuntamiento de Mota del Cuervo (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se esta tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida por parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, con fecha 12 de marzo de 2012 se requiere al Ayuntamiento de Mota del Cuervo para que complete el expediente.

Tercero.- Con fecha 20 de abril de 2012 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Mota del Cuervo, adjuntado parte de la documentación requerida.

Con fechas 27 de abril de 2012 y 4 de julio de 2012 se requiere al Ayuntamiento la documentación que restaba por remitir. Con fecha 6 de julio de 2012 se recibe solicitud por parte del Ayuntamiento, donde se informa que están a la espera de recibir la documentación que falta y se pide que se mantenga abierto el expediente. La documentación es finalmente remitida el 26 de octubre de 2012.

La documentación remitida es la siguiente:

1. Solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento de Mota del Cuervo para instalar un cerramiento con paneles desmontables de fecha 29 de febrero de 2012.
2. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 26 de septiembre de 2012.
3. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 31 de agosto de 2012, donde se concluye que, con los condicionantes allí expuestos y que ahora damos por reproducidos, no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
4. Presupuesto de la obra.
5. Escrito del promotor de fecha 3 de abril de 2012 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Mota del Cuervo y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la finca objeto del cerramiento.
6. Memoria Técnica Descriptiva.
7. Informe Técnico Municipal de fecha 3 de abril de 2012. En dicho informe se establece lo siguiente:
 - *"Que examinadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal que le son de aplicación, la finca sobre la que se pretende realizar las obras se encuentra clasificada en SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, según terminología de las NNSS).*

- *Que las obras que se pretenden realizar tienen un carácter provisional, son desmontables y demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubican.*
- *Que las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.*
- *Que las obras no impiden la ejecución del planeamiento*
- *La instalación propuesta no es un uso residencial.*
- *Que el solicitante ha aportado el compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Mota del Cuervo.*
- *Que las obras no están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial."*

8. Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 13 de abril de 2012, donde se certifica, entre otros extremos, que la Junta de Gobierno Local de ese Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 3 de abril de 2012, adopto, entre otros, asumir el contenido del Informe Técnico Municipal de fecha 3 de abril de 2012.

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto de instalación de un "Cercado agrícola", promovido por Don Jesús Olivares Peñalver, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto, según consta en la Memoria Técnica Descriptiva, es la instalación de un cercado agrícola de carácter provisional para la guarda ocasional y no permanente de maquinaria agrícola (tractores, remolques, abonadora, arados y demás aperos de labranza), ya que debido al elevado número de robos que los agricultores, como él, están sufriendo en las instalaciones agrícolas ubicadas "lejos" del casco urbano, como le ha ocurrido al propio interesado en una nave situada a dos kilómetros del casco urbano de Mota del Cuervo.

La parcela que se pretende cercar es la parcela 112 del polígono 73 del término municipal de Mota del Cuervo.

Descripción del Proyecto.

Se pretende el cerramiento de la parcela 112 del polígono 73 del término municipal de Mota del Cuervo, mediante una estructura metálica atornillada de placas prefabricadas de hormigón pretensado de 15 cm de espesor, totalmente desmontables y de altura 2,40 metros. La superficie cercada será de 576,00 m². El montaje del cercado será totalmente atornillado, de manera que tanto su instalación como su desmontaje resulten fáciles, no causen perjuicios al entorno y los materiales puedan ser reutilizados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ahora bien, llegados a este punto debemos hacer una consideración, consideración que se refiere al hecho de que la actuación va a ser ejecutada en suelo clasificado como Suelo Rústico (Rústico de Reserva). Pues bien, tal y como hemos visto, la posibilidad de otorgar licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional en Suelo clasificado como Suelo Rústico se encuentra recogida y permitida tanto en el TRLOTAU como en el RDU, pero al encontrarse en Suelo Rústico, entendemos, que además de cumplir con todos los requisitos propios de esta figura jurídica, debemos encontrarnos ante un Uso que este permitido y pueda ser desarrollado en este tipo de Suelo, de acuerdo con lo previsto en los artículos 54 y ss del TRLOTAU y en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR).

Si analizamos lo dispuesto en los preceptos de aplicación (entre otros el artículo 54.1,c) del TRLOTAU y 11.5.b) del RSR), llegamos a la conclusión de que la instalación guarda ocasional y no permanente de maquinaria agrícola (tractores, remolques, abonadora, arados y demás aperos de labranza), se encuentra permitido en el Suelo clasificado como Suelo Rústico.

ACUERDO FINAL

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

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE 5/12, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO DE FINCA EN SUELO URBANIZABLE", PROMOVIDO POR DON LUIS CRESPO SÁNCHEZ, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 21 de marzo de 2012, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se esta tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley

de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida por parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, con fecha 26 de marzo de 2012 se requiere al Ayuntamiento de Las Pedroñeras para que complete el expediente.

Tercero.- Con fechas 8 de agosto de 2012 y 6 de noviembre de 2012 tienen entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escritos remitidos por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, adjuntado la documentación requerida.

La documentación remitida es la siguiente:

9. Solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento de Las Pedroñeras para instalar un vallado metálico de parcela, de fecha 6 de marzo de 2012.
10. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 19 de octubre de 2012.
11. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 2 de mayo de 2012, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
12. Presupuesto de la obra.
13. Escrito del promotor de fecha 5 de marzo de 2012 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Las Pedroñeras y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la finca objeto de vallado.
14. Memoria Técnica Descriptiva.
15. Informe Técnico Municipal de fecha 12 de marzo de 2012. En dicho informe, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:
 - La solicitud de vallado, consiste en vallar una finca situada en SUELO URBANIZABLE, Sector 3 "el Tejar" 2, referencia catastral 7880102WJ2678S0001IP y 78801103WJ2678S0001JP.
 - Las obras que se pretenden realizar tiene la calificación de obras menores al no considerarse como acto edificatorio, sino propio de reconocimiento de delimitación de la propiedad.
 - Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente (art. 4.4.13) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 24.1 del RSR TRLOTAU.
 - Que el Sector donde se encuentra la superficie a vallar, no se ha iniciado, ni se ha aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo y por parte del promotor se ha presentado asunción de inscripción de su obligación de demolición.
 - Esta obra de vallado en suelo urbanizable, realizada con valla metálica y postes metálicos tiene carácter desmontable

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto de instalación de un "Vallado de finca en Suelo Urbanizable", promovido por Don Luis Crespo Sánchez, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto, según consta en la Memoria Técnica Descriptiva, es la instalación de un vallado metálico perimetral en cuyo interior se almacenarán ajos en su fase de secado.

Las parcelas contiguas que se pretenden vallar son las parcelas con referencia catastral 7880102WJ2678S0001IP y 78801103WJ2678S0001JP, correspondientes con los nº 87 y 89 de la calle Fray Luis de León de Las Pedroñeras.

Descripción del Proyecto.

Se pretende el vallado de las parcelas antes descritas situadas en suelo urbanizable sin programar, mediante un vallado metálico perimetral con malla simple de torsión y soportes metálicos cada 4 metros. El vallado tendrá, en la fachada este que da a la calle, un portón abatible de 4 metros de anchura. Se aprovechará para cerramiento la pared de nave contigua existente al sur. El vallado tendrá una longitud de 90 metros y una altura de 2,50 metros, abarcando una superficie total de 850 m².

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las

garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO FINAL

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

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE 9/12 RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CERCADO DESMONTABLE", PROMOVIDO POR DON MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ TINAJERO, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 29 de junio de 2012, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por el Ayuntamiento de Mota del Cuervo (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se esta tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida por parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, con fecha 4 de julio de 2012 se requiere al Ayuntamiento de Mota del Cuervo para que complete el expediente, requerimiento que se repite en fecha 30 de noviembre de 2012.

Tercero.- Con fecha 4 de diciembre de 2012 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Mota del Cuervo, adjuntado la documentación requerida.

La documentación remitida, y que conforma el expediente es la siguiente:

16. Solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento de Mota del Cuervo para instalar un cerramiento con paneles desmontables de fecha 4 de junio de 2012.
17. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 2 de noviembre de 2012.
18. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 6 de noviembre de 2012, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
19. Presupuesto de la obra.
20. Escrito del promotor de fecha 14 de agosto de 2012 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Mota del

Cuervo y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la finca objeto del cerramiento.

21. Memoria Técnica Descriptiva.

22. Informe Técnico Municipal de fecha 16 de noviembre de 2012. En dicho informe se establece lo siguiente:

- *“Que examinadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal que le son de aplicación, la finca sita en calle Toledo nº 3, que forma parte de la referencia catastral 1936042WJ5713N0001WE, sobre la que se pretende ejecutar las obras se encuentra clasificada en SUELO URBANIZABLE, DENTRO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 1.- RESIDENCIAL. (En este sentido indicar que en la documentación remitida consta que no se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora).*
- *Que las obras que se pretenden realizar tienen un carácter provisional, son desmontables y demolibles sin causar perjuicios al entrono ni al medio en el que se ubican.*
- *Que las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.*
- *Que las obras no impiden la ejecución del planeamiento*
- *La instalación propuesta no es un uso residencial.*
- *Que el solicitante ha aportado el compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Mota del Cuervo.*
- *Que las obras no están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.”*

23. Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 29 de noviembre 2012, donde se certifica, entre otros extremos, que la Junta de Gobierno Local de ese Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 19 de noviembre de 2012, adopto, entre otros, asumir el contenido del Informe Técnico Municipal de fecha 16 de noviembre de 2012.

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto de instalación de un “Cercado desmontable”, promovido por Don Miguel Ángel Rodríguez Tinajero, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto, según consta en la Memoria Técnica Descriptiva, es la instalación de un cercado agrícola de carácter provisional para la guarda de maquinaria agrícola y aperos de labranza, debido al elevado número de robos que los agricultores, como él, están sufriendo en la zona.

La parcela que se encuentra ubicada en Suelo Urbanizable Sin Programar y forma parte de la referencia catastral 1936042WJ5713N0001WE del término municipal de Mota del Cuervo.

Descripción del Proyecto.

Se pretende el cerramiento de la parcela señalada del término municipal de Mota del Cuervo, mediante un cercado que se compondrá de pilares metálicos atornillados, placas de hormigón prefabricado encastradas en los pilares y un portón de acceso al mismo. Los pilares serán HEB-180, de tal forma que entre sus alas se encastran placas de hormigón prefabricado de 15 cm. De espesor, con un altura total de 3,60 metros (tres placas de 1,20 metros cada una de ellas). La

superficie cercada será de 195,82 m². El montaje del cercado será totalmente atomillado, de manera que tanto su instalación como su desmontaje resulten fáciles.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe.

La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.”

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

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

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

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

ACUERDO FINAL

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

PUNTO 6.1.- EXPTE. 33/12. “PROYECTO BÁSICO DE PLANTA DE GENERACIÓN ELÉCTRICA CON BIOMASA”, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL “BIOMASA VILLALPARDO S.L.”, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL 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 y tras cumplimentar diferentes y sucesivos requerimientos de cumplimentación de documentación formulados al Ayuntamiento, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia formulada el día 14 de abril de 2010. Con fecha 4 de octubre de 2011 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 178, 9 de septiembre de 2011.
- Periódico "El Día de Cuenca" de fecha 23 de agosto de 2011.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 3 de octubre de 2011.

3. Justificación del cumplimiento del artículo 43.6 del RSR de fecha 25 de mayo de 2012.

4. Informe municipal sobre inexistencia de riesgo de núcleo de población de fecha 16 de febrero de 2012.

5. Informes municipales de fechas 14 de abril de 2010, 16 de diciembre de 2011 y 16 de febrero de 2012, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Uso al que será destinada la instalación.
- Justificación de que la actividad debe desarrollarse en suelo rústico.

6. Certificado municipal sobre la clasificación del Suelo de fecha 25 de mayo de 2012, donde se certifica que la parcela donde se ubicará la planta se clasifica como Suelo Rústico de Reserva.

7. Certificado municipal de fecha 25 de mayo de 2012, donde se certifica que se ha procedido a la notificación de los municipios colindantes afectados por la actividad industrial, conforme al artículo 23.1.b del RSR.

8. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 25 de julio de 2012.

9. Resolución de fecha 1 de agosto de 2011, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, donde se resuelve, con las condiciones allí expuestas y que aquí damos por reproducidas, que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

10. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 4 de mayo de 2012,

11. Justificación del abastecimiento de agua, el saneamiento y el suministro de energía eléctrica.

- Abastecimiento de Agua: Se llevará a cabo desde un abastecimiento directo desde captación propia desde un pozo existente en la parcela. Se aporta documentación de la Confederación Hidrográfica de fecha 17 de noviembre de 2009, donde se comunica que el expediente de cambio en la titularidad de la concesión del pozo que nos ocupa al actual propietario se encuentra en trámite. A fecha de hoy, el promotor nos comunica que el expediente no ha sido finalizado.
- Suministro de energía eléctrica: Se llevará a cabo a través de una conexión a una línea eléctrica propiedad de IBERDROLA denominada "Villarta". Se aporta diversa documentación de la compañía IBERDROLA que así lo corrobora.
- Depuración: Las aguas de condensación y de proceso serán recogidas mediante un gestor autorizado (se informa por el promotor que se encuentran negociando con varios candidatos) y las aguas domésticas procedentes de aseos y servicios serán vertidas a la red general de saneamiento del municipio (se aporta autorización municipal de 19 de septiembre de 2012).

12. Escrito formulado ante la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 25 de enero de 2012, donde se le da traslado del proyecto y se le solicita autorización si fuera necesario.

13. Solicitud de fecha 25 de enero de 2012, sobre autorización relativa a residuos, contaminación atmosférica y cuantas otras que sea necesarias, dirigida a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca.
14. Del mismo modo, por informe municipal de fecha 26 de julio de 2012, se comunica que todavía no se dispone de la autorización administrativa y aprobación relativa a la central de generación eléctrica por parte de la Consejería de Fomento (Industria).

Respecto de la documentación citada como nº 11 (abastecimiento de agua) 12,13 y14,, señalar 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.

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 construcción e instalación en la parcela 74 del polígono 12 del término municipal de Villalpardo, clasificada como Suelo Rústico de Reserva, de una central de generación eléctrica de 2000 KW utilizando biomasa forestal como combustible.

La actividad industrial proyectada consiste en la producción de electricidad y de la fabricación de pellets a partir de rastrojos procedentes de podas agrícolas y restos de podas forestales. Tendrá una capacidad de generación de 2 MWe, con una potencia térmica de 7 MWt y con un consumo de astillas de madera de 19.554 Tm/año.

La producción de la planta será de 2.146 Kg/h de biomasa paletizada.

La planta se construirá en una única planta, distribuida en las siguientes zonas: Zona de Gasificación, zona de administración, zona de media tensión, zona de baja tensión y zona de producción de pellets.

Respecto del Uso en el que se encuadra el proyecto, tanto en el proyecto técnico, como en los posteriores anexos al mismo, así como en los informes municipales que se han enumerado en el punto 5 de la documentación que compone tramitación de este expediente, el proyecto se encuadra dentro del Uso Industrial. En este sentido en los informes municipales citados, se establece al respecto lo siguiente: *"El Uso al que se refiere el proyecto objeto del presente informe se encuentra recogido pro el PDSU de Villalpardo. Se asimilará en todo caso el USO INDUSTRIAL recogido en el artículo 3.4.1 de las Normas de Planeamiento."*

En este sentido, decir que los artículos 11.4.a) del RSR, establece como uno de los usos, actividades y actos que pueden realizarse en Suelo Rústico de Reserva, dentro del Uso Industrial, *"las actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico"*, siendo desarrollado el uso que nos atañe en el artículo 23 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 vinculada es de **27.741 m²**: (La totalidad de parcela 74 del polígono 12).
- La superficie total ocupada por la edificación es de **2.739,40 m²**.
 1. Zona de Gasificación: 1.420,00 m²
 2. Zona de administración: 142,64 m²
 3. Zona de media tensión: 171,40 m²

4. Zona de baja tensión: 68,45 m²
5. Zona de producción de pellets: 936,91 m²

- **La superficie objeto de replantación** es de 16.516 m².
- El acceso se realiza mediante camino rural de gravilla que conecta con la carretera CM-320.

Indicar que en la zona de gasificación la altura de la edificación supera los 8,50 metros, debido a las características técnicas y necesarias de la maquinaria que allí debe ser ubicada, tal y como se justifica en el proyecto (alcanza los 13 metros de altura). En este sentido, 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."*

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 7, apartados 2 y 4 establece superficie mínima de 2 hectáreas y % máximo de ocupación por la edificación del 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 27.741 m² y la edificación supone un % de ocupación del 9,87% (2.739,40 m² sobre 27.741 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) del TRLOTAU, que la actuación se ubica en Suelo Rústico de Reserva.

El Uso es el previsto en los ya citados artículos 11.4.a) del RSR, donde se recoge el Uso Industrial, siendo desarrollado el uso que nos atañe en el artículo 23 del RSR.

A su vez, de acuerdo con lo previsto en el artículo 54.1.3º.b) 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."* 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 16.516 m² (59,53%). 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 RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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 autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, respecto del cambio en la titularidad de la concesión del pozo existente en la parcela, desde donde se va a suministrar el agua.
- La obtención, si fuera necesario, de la autorización solicitada a la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 25 de enero de 2012.
- La obtención de la autorización relativa a residuos, contaminación atmosférica y cuantas otras que sea necesarias, formuladas el 25 de enero de 2012 a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca.
- La obtención de la autorización administrativa y aprobación relativa a la central de generación eléctrica por parte de la Consejería de Fomento (Industria).
- Contratación de un gestor autorizado para la recogida de las aguas de condensación y de proceso.

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 6.2.- EXPTE. 7/12. "CONSTRUCCIÓN DE SILO REFRIGERADOR AUTOPORTANTE EN INDUSTRIA CÁRNICA", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "CÁRNICAS FRIVALL, S.L.", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAR DE OLALLA (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 del promotor al Ayuntamiento de Villar de Olalla de fecha 9 de febrero de 2012.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 39 de 22 de febrero de 2012.
 - Periódico "EL DÍA" de Cuenca de fecha 23 de febrero de 2012.

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

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informes municipales de fechas 18 de abril de 2012, y 16 de noviembre de 2012 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) No existe condicionante conocido que impida la ejecución del proyecto
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
5. Certificado municipal de fecha 5 de junio de 2012, expresando que de conformidad con el POM vigente, aprobado definitivamente en julio de 2007, los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como suelo rústico de reserva.
6. Certificado municipal de fecha 16 de mayo de 2012, donde se expone que los terrenos donde se sitúan las instalaciones se corresponden con las referencias catastrales 001100100 WK62H0000ED y 001100100WK62H0001RF (antiguas parcelas 13 y 14 del polígono 514).
7. Certificado municipal de fecha 16 de mayo de 2012, donde se expresa que en el municipio de Villar de Olalla no existe suelo clasificado como industrial.
8. Resolución de 20 de diciembre de 2011, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre Declaración de Impacto Ambiental del proyecto: Ampliación de licencia de matadero, situado en el término municipal de Villar de Olalla (Cuenca), cuyo promotor es Cárnicas Frivall, S.L. Expediente: PRO-CU-11-0175.

En esta resolución se concluye que *"se considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las limitaciones y determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas (motivo por el cual obviaamos reproducirlas aquí) en la autorización que conceda el correspondiente órgano sustantivo (Ayuntamiento de Villar de Olalla), y siempre que se mantengan las condiciones ambientales actuales."* Del mismo modo señala que *"en el caso de que existiese contradicción entre lo estipulado en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, prevalecerá lo dispuesto en esta última."*

9. Resolución de 21 de diciembre de 2011, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, por la que se otorga la Autorización Ambiental Integrada para un matadero industrial frigorífico de ganado porcino, con sala de despiece e instalaciones de almacenamiento y conservación de la carne, así como para la ampliación de instalaciones ubicado en el término municipal de Villar de Olla (Cuenca), cuyo titular es la empresa CÁRNICAS FRIVALL, S.L.

Indicar que la actividad ya disponía de una Autorización Ambiental Integrada, concretamente de fecha 30 de abril de 2008, Autorización que es sustituida por esta nueva.

10. Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 26 de abril de 2012.
11. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 17 de abril de 2012, para llevar a cabo, las obras de construcción de un silo para almacenamiento refrigerador en zona de policía del arroyo "El Valle".

De las condiciones establecidas en esta autorización, las cuales aquí damos por reproducidas, interesa hacer mención expresamente a dos de ellas. La primera de ellas, es la condición nº 2, donde se establece que esta autorización no supone pronunciamiento sobre la inundabilidad de la zona, sino únicamente de no interferencia del flujo de corrientes en avenidas. Sobre esta cuestión apuntar que en Modificación Puntual nº 1 del POM de Villar de Olalla, actualmente en tramitación y que comprende las parcelas que ahora nos ocupan, existe informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 26 de julio de 2012, donde se contiene lo siguiente: *"En el documento de Inicio se pone de manifiesto que el planeamiento contempla la exclusión de las zonas catalogadas como dominio público hidráulico o susceptible de inundación, considerando para ello las zonas que se pueden ver afectadas por la avenida de período de retorno de 500 años. Así, se ha representado el resultado de un estudio hidráulico realizado para los cauces que limitan los terrenos, mostrando que el ámbito de la Modificación Puntual Nº 1 no se verá afectado como consecuencia de la avenida de período de retomo de 500 años."*

La segunda condición, es la condición nº 3, en virtud de la cual las obras no podrán afectar a la zona de servidumbre fluvial de 5 metros de anchura, contados a partir de la línea más próxima que define el citado cauce.

12. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 25 de mayo de 2012.
13. Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento (fosas sépticas) y energía eléctrica, se aporta la siguiente documentación:
 - Suministro de agua: Se realiza mediante captación de agua en cuatro pozos de su propiedad, según consta en la concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas emitida a favor de CÁRNICAS FRIVALL S.L. por la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 8 de junio de 2011. Igualmente de acredita la tramitación de una modificación de las características de la captación, aportando trámite de información pública de dicha modificación de fecha 7 de mayo de 2012.
 - Suministro de electricidad: Se lleva a cabo a través de un centro de transformación propio.
 - Saneamiento: Existen dos redes de saneamiento diferenciadas. La de aguas fecales y la de pluviales. Las primeras se dirigen a una Estación Depuradora de Aguas Residuales propiedad de CÁRNICAS FRIVALL S.L. con capacidad autorizada suficiente y debidamente autorizada. Las segundas se vierten directamente a la "acequia del Quintanar", habiendo obtenido para ello la correspondiente autorización de vertidos de aguas residuales por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 14 de marzo de 2008.

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

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

ESTUDIO TÉCNICO.

En la empresa CÁRNICAS FRIVALL S.L. se desarrollan las siguientes actividades: Matadero, despiece, almacenamiento y distribución de carne de porcino. Estas actividades se desarrollan en las instalaciones que la empresa dispone en las fincas con referencias catastrales 001100100WK62H0000ED y 001100100WK62H0001RF (antiguas parcelas 13 y 14 del polígono

514) del término municipal de Villar de Olalla (Cuenca). Del desarrollo de estas actividades se concluye que estamos ante un USO INDUSTRIAL.

Dicha empresa, ante las necesidades del mercado actual, en especial del aumento de la demanda de producto congelado, y sobre todo pensando en la exportación con la apertura que ha llevado a cabo de nuevos mercados, como es el caso del mercado chino, necesita de un silo refrigerador adecuado para poder llevar a cabo el almacenamiento de los productos terminados en las condiciones necesarias para ello.

Esta necesidad, en lo que concierne a esta calificación urbanística y que conforma su objeto, se traduce en la construcción de un nuevo silo refrigerador, cuyas dimensiones serán de 95,66 x 15,05 metros y que tendrá una superficie en planta de 1.782,20 m²

La altura a cumbre de la nueva nave abarca desde los 24,50 metros en su lateral sur hasta los 25,70 metros en su lateral norte, siendo la altura en el punto medio de 25,00 metros. En el proyecto se justifica esta altura por los siguientes motivos:

- Proceso de almacenaje estandarizado debido a su automatización.
- No romper en ningún momento la cadena de frío, minimizando el tiempo de manipulación o de carga de los pedidos en los camiones de transporte.
- Maximizar la capacidad de la cámara, mejorando así la eficiencia energética de las máquinas de frío.
- Fácil accesibilidad a la mercancía.
- Garantizar la trazabilidad de las cargas almacenadas de principio a fin.

De acuerdo a las características descritas, en lo que aquí nos interesa, se va a producir un aumento de la superficie ocupada, respecto de la superficie ocupada en la actualidad. Como consecuencia de ello, debe analizarse si se continúa cumpliendo con los requisitos sustantivos establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

En este sentido, señalar los siguientes datos:

- Superficie total vinculada a la instalación: 100.286,79 m².
- Superficie ocupada por las edificaciones existentes: 8.096,88 m² (amparadas por calificaciones urbanísticas otorgadas en fechas 5 de octubre de 1995 y 27 de diciembre de 2011).
- Superficie ocupada por el nuevo silo refrigerador: 1.782,20 m².
- Superficie total ocupada tras la ampliación: 9.879,08 m².
- % de ocupación: 9,85%.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, en su artículo 7, establece para el uso industrial en municipios con una población inferior a 5.000 habitantes, una superficie mínima de 2 hectáreas (20.000 m²) y un % máximo de ocupación del 10%.

En el presente caso, como hemos visto, se vincula una superficie de 100.286,79 m² y se ocupa una superficie total de 9.879,08 m², lo que se traduce en un % de ocupación del 9,85% como hemos visto, por lo que se cumple con lo previsto en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

INFORME JURÍDICO.

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

Llegados a este punto, debe realizarse una aclaración. Como se ha expuesto en el Informe

Técnico, la altura a cumbrera de la nave donde se ubicará el silo refrigerador abarca desde los 24,50 metros en su lateral sur hasta los 25,70 metros en su lateral norte, siendo la altura en el punto medio de 25,00 metros. Sobre este particular, señalar que tras la aprobación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Modificación Puntual nº 2 del POM de Villar de Olalla de fecha 4 de octubre de 2012, respecto a esta cuestión, el POM dispone, respecto de las condiciones de edificabilidad para los Usos definidos en los apartados d) del punto 127.3 del mismo (actividades industriales entre otras), lo siguiente:

...Altura máxima: 8,50 metros a cumbrera/ 2 plantas, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de sus uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos."

Pues bien, en el caso que nos atañe, y por los motivos expuestos anteriormente, en el informe municipal de fecha 16 de noviembre de 2012, se concluye que se dan las características que permiten que sea de aplicación esta salvedad respecto de la altura máxima a cumbrera establecida en el planeamiento municipal.

Del mismo modo, tras la aprobación de la Modificación Puntual nº 2 del POM de Villar de Olalla de fecha 4 de octubre de 2012, este uso y la ubicación de la instalación que se va a ejecutar se encuentran permitidas por el planeamiento municipal.

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

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

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

A la vista de ello se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y 38.1 del RSR, donde se prevé que se deberá *"fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno."*

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

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

Servicio de Áreas Protegidas y Biodiversidad de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca”.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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. 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 6.3.- EXPTE. 21/12. “PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE HOTEL DE TRES ESTRELLAS CON RESTAURANTE”, PROMOVIDO POR DON JOSÉ GARCÍA GARCÍA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA MERCANTIL “JOGARSUES, S.L.”, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZAFRA DE ZÁNCARA (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. No obstante, y antes de proceder a examinar la documentación que ha sido generada en la tramitación del expediente que nos ocupa, deben formularse las siguientes aclaraciones.

La documentación tuvo entrada en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el día 28 de junio de 2012. Tras revisar el proyecto, y ante las dudas de si podíamos encontrarnos ante una Área de Servicio (al encontrarse la instalación en las inmediaciones de la Autovía A-3), se remitió para su estudio el proyecto, con fecha 5 de julio de 2012, a la Consejería. Con fecha 26 de julio de 2012, se recibe informe de la Consejería en el sentido de que no nos encontramos ante un Área de Servicio, por lo que el expediente debe ser tramitado en estos Servicios Periféricos.

Consecuencia de lo anterior, con fecha 6 de agosto de 2012, se le requiere la documentación que restaba para conformar el expediente y se le advierte que las parcelas vinculadas al proyecto no gozan de continuidad. Para solucionar esta cuestión se procede a vincular una nueva parcela, la parcela 87 del polígono 11. Al vincularse una nueva parcela se repite el trámite de información pública (únicamente se hará referencia a esta segunda información pública) y se emiten nuevos informes sectoriales por parte de Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca y por parte de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, adecuando los informes ya emitidos a la nueva superficie vinculada.

Con fecha 8 de noviembre de 2012 tiene entrada en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, la documentación administrativa y técnica requerida, la cual debió ser subsanada por determinados errores materiales que contenía.

Realizadas las anteriores precisiones, decir que en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

15. Solicitud de licencia formulada el 13 de diciembre de 2011. Con fecha 28 de junio de 2012 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, solicitud de calificación urbanística.
16. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 198, 9 de octubre de 2012.
 - Periódico "El Día de Castilla La Mancha" de fecha 21 de septiembre de 2012.

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

17. Justificación del cumplimiento del artículo 43.6 del RSR de fecha 3 de diciembre de 2012.
18. Informe municipal sobre inexistencia de riesgo de núcleo de población de fecha octubre de 2012. Este informe es certificado, mediante certificado municipal de fecha 6 de noviembre de 2012.
19. Informes municipales de fecha 22 de octubre de 2012 y 11 de diciembre de 2012, relativos a las siguientes cuestiones:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Uso al que será destinada la instalación.
 - Justificación de que la actividad debe desarrollarse en suelo rústico.
 - No existe en un radio de cinco kilómetros otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.
20. Certificado municipal sobre la clasificación del Suelo de fecha 6 de noviembre de 2012, donde se certifica que la parcela donde se ubicará el edificio del hotel, se clasifica como Suelo Rústico de reserva, pero que dentro del suelo del resto de parcelas que se vinculan al proyecto existe suelo comprendido dentro de las zonas de protección y de líneas eléctricas, de las que obran en el expediente las correspondientes autorizaciones/ informes sectoriales favorables.
21. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 18 de septiembre de 2012.
22. Resolución de fecha 16 de agosto 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. Del mismo modo existe informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 11 de octubre de 2012, relativo a la inclusión de la parcela 97 del polígono 11.

23. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 10 de octubre de 2012, donde ya se incluye la parcela 97 del polígono 11.
24. Informe favorable, con las condiciones generales y particulares que allí se recogen y que aquí se dan por reproducidas, de la Excm. Diputación de Cuenca de fecha 12 de septiembre de 2012, Administración titular de la carretera CUV-7032.
25. Autorización, con las condiciones que allí se recogen y que aquí se dan por reproducidas, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha de fecha 13 de junio de 2011, Administración titular de la Autovía A-3.
26. Respecto a la zona vinculada, donde se ubica una Línea Eléctrica Alta Tensión: Informe de Red Eléctrica de España donde se dice que "Red Eléctrica de España no se opone a la construcción del hotel proyectado, siempre y cuando este quede fuera de la zona de influencia que se adjunta y se respete el cumplimiento de las condiciones técnicas anteriormente citadas" (las cuales damos por reproducidas en esta resolución de calificación urbanística).
27. Solicitud de registro de proyecto previo a su ejecución de centro de transformación en hotel de tres estrellas, presentada ante el Servicio de Industria y Energía de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 20 de octubre de 2011 y respuesta a dicha solicitud de fecha 18 de noviembre de 2011,
28. Justificación del abastecimiento de agua, el saneamiento y el suministro de energía eléctrica.
 - Abastecimiento de Agua: Certificado municipal de fecha 6 de noviembre 2012, sobre autorización concedida por parte del Ayuntamiento de Zafra de Záncara, para realizar una acometida a la red general de abastecimiento de agua potable al núcleo de urbano de Zafra de Záncara con el objeto de obtener suministro de agua necesario para el proyecto que nos ocupa.
 - Suministro de energía eléctrica: Además de la solicitud para llevar a cabo el Centro de Transformación, señalada en el punto 13 anterior, se aporta propuesta de condiciones técnico-económicas de suministro principal solicitud formulada por la mercantil IBERDROLA el 28 de noviembre de 2011.
 - Depuración: Se llevará a cabo mediante una EDAR propia. Se aporta justificación (escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 8 de noviembre de 2011: Respuesta a la solicitud de autorización) de estar tramitándose expediente de solicitud para el vertido de aguas residuales generadas por hotel- restaurante al cauce de río Záncara.

Sobre este particular, señalar que el TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º a), segundo párrafo que, "*bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.*" En similares términos se expresa el artículo 43.9 del RSR.

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 construcción de un hotel de tres estrellas y restaurante, vinculándose a la actividad las parcelas 82; 84; 85; 86; 87; 88 y 559 del polígono 11 del término municipal de Zafra de Záncara, clasificadas tanto como Suelo Rústico de Reserva como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP).

El hotel se compondrá de planta sótano (1.091,16 m²), planta baja (949,49 m²) y planta primera (949,49 m²). Además se acompañara de una depuradora (72 m²) y de un centro de transformación (10,00 m²), junto con al explanada destinada a aparcamiento.

A la vista del objeto del proyecto, el Uso al que irá destinado la actuación proyectada es, dentro del Uso Terciario, el "Uso hostelero/ hotelero".

En este sentido, decir que los artículos 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 hoteleros y hosteleros", encuadrándolo dentro del Uso Terciario (Usos hosteleros y hoteleros), siendo desarrollado el uso que nos atañe en el artículo 26 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 vinculada** es de **26.917,00 m²**:

1. Parcela 82 del polígono 11:	1.540,00 m ² .
2. Parcela 84 del polígono 11:	6.990,00 m ² .
3. Parcela 85 del polígono 11:	3.349,00 m ² .
4. Parcela 86 del polígono 11:	7.498,00 m ² .
5. Parcela 87 del polígono 11:	3.098,00 m ² .
6. Parcela 88 del polígono 11:	2.906,00 m ² .
7. Parcela 559 del polígono 11:	1.536,00 m ² .
- **La superficie total ocupada por la edificación** es de **1.031, 49 m²**.

6. Hotel:	949,49 m ² .
7. Depuradora:	72,00 m ² .
8. Centro de Transformación:	10,00 m ² .
- **La superficie objeto de replantación** es de **13.458 m²**.
- El acceso se realiza aprovechando un acceso existente de la carretera A-3 Madrid-Valencia km. 124, a la zona de servicios existente, enlazado a través de la carretera CUV-7032.

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 2 y 5 establece superficie mínima y % máximo de ocupación por la edificación para establecimientos hoteleros y hosteleros con una superficie superior a 750 m² situados en municipios de menos de 5.000 habitantes (como es el caso) de 2 hectáreas y un 5% 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 26.917,00 m² y la edificación supone un % de ocupación del 3,83% (1.031,49 m² sobre 26.917,00 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 los ya citados artículos 11.4.b) y 12 del RSR, donde se define el uso previsto en el proyecto como Uso Terciario (Usos hosteleros y hoteleros), siendo desarrollado el uso que nos atañe en el artículo 26 del 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 13.458,00 m² (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. a) y b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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 autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, para llevar a cabo el vertido de aguas residuales generadas por hotel-restaurante al cauce de río Záncara.

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 7º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las **11:30** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

**Vº Bº
EL PRESIDENTE**



Fdo.: Isidro Javier Zapata Romero

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN



Fdo.: José Francisco Sánchez Albaladejo