

ACTA N° 1/2013

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10:30 horas** del día **7 de marzo de 2013**, 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 Egidio Herraiz**, representante en materia de Medio Ambiente de los Servicios Periféricos de la Consejería Agricultura.

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

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

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

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

D. **José Antonio Soria Gómez**, 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.

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

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

D. **María Teresa Carrasco Verde**, representante en materia de Bienestar Social de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

Se incorpora durante la exposición del Punto 7.6... Dña. **Laura Segarra Cañamares**, experta en Urbanismo.

También asisten:

D. José García Ibáñez, el representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

SECRETARIO:

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

PONENTES:

D. José Luis García Morillas, Jefe de Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

No asisten:

VOCALES:

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

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 5/2012** correspondiente a la sesión celebrada el día **20 de diciembre de 2012**, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE DE PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE POZOAMARGO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Con fecha de entrada **3 de enero de 2013** se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el **Ayuntamiento de Pozoamargo**, para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

ANTECEDENTES:

Inicio del procedimiento de elaboración del Plan: Providencia de Alcaldía de fecha 19 de diciembre de 2007.

PRELIMINARES:

Solicitud de información de fecha **21 de febrero de 2008** a las siguientes Administraciones:

- Consejería de Obras Públicas → D.G. del Agua.
- Consejería de Bienestar Social.
- Asociación de Discapacitados Físicos.
- Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda → D.G. Planificación Territorial.
- Diputación Provincial.
- Ministerio de Economía y Hacienda.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Ministerio de Fomento. Carreteras del Estado.
- Consejería de Obras Públicas → D.G. de Carreteras.
- Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información.
- Delegación Provincial de Sanidad.
- Delegación Provincial de Cultura.
- Delegación Provincial de Educación y Ciencia.
- Delegación Provincial de Medio Ambiente
- Delegación Provincial de Agricultura.
- Consejería de Administraciones Públicas → D.G. de Administración Local.
- Organismo Autónomo de Espacios Naturales.

Emiten informes las siguientes Administraciones:

- Consejería de Obras Públicas → D.G. del Agua. 22-04-2008.
- Consejería de Bienestar Social. 03-03-2008.
- Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda. 03-03-2008.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda → D.G. Planificación Territorial. 25-03-2008.
- Diputación Provincial. 05-03-2008.
- Ministerio de Economía y Hacienda. 03-10-2008.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 08-04-2008.
- Ministerio de Fomento. Carreteras del Estado. 27-03-2008.
- Consejería de Obras Públicas → D.G. de Carreteras. 17-06-2009.
- Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información. 03-03-2008.
- Delegación Provincial de Cultura. 12-03-2008.
- Delegación Provincial de Educación y Ciencia. 25-08-2008.
- Delegación Provincial de Agricultura. 13-03-2008.
- Organismo Autónomo de Espacios Naturales. 12-06-2008.

Solicitud de información a los municipios colindantes, con fecha 21 de febrero de 2008: La Roda, Vara de Rey, Casas de Benítez, Casas de Guijarro, Casas de Haro y Sisante.

Documento de Inicio Ambiental: escritos de fechas 13-11-2008, 02-12-2009 y 28-01-2010.

I. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica

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

Petición de informes a distintas Administraciones Públicas, con fecha 18 de febrero de 2010:

- Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Excm. Diputación Provincial de Cuenca.
- Consejería de Salud y Bienestar Social.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Consejería de Educación y Ciencia.
- Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras.
- Consejería de Administraciones Públicas.
- Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

Informes recibidos:

- Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural. 17-03-2010.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda:
 - o Delegación Provincial → Servicio de Planeamiento: 18-03-2010
 - o D. G. Carreteras: 17-03-2010.
 - o D.G. del Agua: 31-01-2011.
- Excm. Diputación Provincial de Cuenca. 26-02-2010.
- Consejería de Salud y Bienestar Social. 25-03-2010.

- Confederación Hidrográfica del Júcar. 15-04-2010.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 23-12-2010.
- Consejería de Educación y Ciencia. 15-04-2010.
- Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía. 09-04-2010.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras. 15-03-2010.
- Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente. 05-05-2010.

Solicitud de informe a los municipios colindantes, con fecha 18 de febrero de 2010: La Roda, Vara de Rey, Casas de Benítez, Casas de Guijarro, Casas de Haro y Sisante.

La Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 18-06-2010 elabora el documento de referencia.

II. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, se somete a los siguientes trámites, según Resolución de Alcaldía de fecha 10-10-2011:

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

- D.O.C.M. nº 224 16/11/2011
- Periódico "El Día" 18-10-2011
- Tablón de edictos

Certificado municipal de la Secretaría de fecha **19 de enero de 2013** según el cual se presentaron 13 alegaciones que fueron debidamente informadas por el equipo redactor en julio de 2012 y resueltas en base a las motivaciones técnicas por acuerdo plenario de fecha 18 de diciembre de 2012 y debidamente notificadas.

Número	Nombre y Apellidos	Fecha Alegación	Alegaciones	Fecha Notificación
1	Juan Carlos Afán Padilla, (en nombre de TIAN)	07-12-2011	Estimada	22-1-13
2	José Vicente Parreño Paños	07-12-2011	Estimada Parcialmente	22-1-13
3	José González-Sandoval Buedo	30-12-2011	Desestimada	28-1-13
4	M.ª Ángeles González-Sandoval Buedo Pedro Antonio Talavera González-Sandoval Federico Talavera González-Sandoval Tomás Talavera González-Sandoval M.ª Ángeles Talavera González-Sandoval Enrique Talavera González-Sandoval (Componentes de la Entidad Talavera González-Sandoval, C.B.)	09-01-2012	Desestimada	22-1-13
5	José González-Sandoval Buedo M.ª Ángeles González-Sandoval Buedo Marta González-Sandoval Juanas	09-01-2012	Estimada Parcialmente	Certificado 24-1-13
6	Ángel Gabaldón Jareño	13-01-2012	Estimada	22-1-13
7	Marta González-Sandoval Juanas.	13-01-2012	Desestimada	Certificado 24-1-13
8	Ramiro Manubens González-Sandoval Ascensión Manubens González-Sandoval	11-01-2012	Estimada Parcialmente	Certificado 25-1-13
9	Jaime Jareño Huerta Julián Jareño Huerta Jorge Jareño Huerta M.ª Elena Huerta Cervera	16-01-2012	Estimada Parcialmente	Certificado 25-1-13

Resultando fuera de plazo, las siguientes alegaciones:

Número	Nombre y Apellidos	Fecha Alegación	Alegaciones	Fecha Notificación
1	Pedro Cañavate de la Casa Apolonia Olmeda Domingo	24-01-2012	Estimada	22-1-13
2	Tomás Talavera Talavera	25-01-2012	Estimada	25-1-13
3	Paulino Germán Villanueva Talavera	31-01-2012	Estimada	Certificado 29-1-13
4	Carmen Talavera Domingo	31-01-2012	Estimada	22-1-13

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

Solicitud de Informes de fecha **13 de octubre de 2011**:

- M.º de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha.
- Consejería de Agricultura.
- Ministerio de Economía y Hacienda.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Excm. Diputación Provincial de Cuenca.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Economía y Hacienda. Secretaría General.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha → Servicio de Protección Ciudadana.
- Diputación Provincial.
- COCEMFE.

Documentación recibida:

- M.º de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha. 14-12-2011.
- Consejería de Agricultura. 23-12-2011.
- Ministerio de Economía y Hacienda. 14-11-2011. No dispone de bienes inmuebles.
- Confederación Hidrográfica del Júcar. 23-11-2011. Favorable.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 21-12-2011.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
 - Sanidad: 04-11-2011.
 - Accesibilidad: 26-10-2011. Favorable.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Dotacional Educativo: 18-01-2012.
 - Cultura: 16-01-2012.
- Consejería de Economía y Hacienda. Secretaría General. 27-10-2011.

- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Servicio de Protección Ciudadana. 19-01-2012.
- Diputación Provincial. 25-10-2011.
- Consejería de Fomento.
 - Carreteras: 19-12-2011. Favorable.
 - Agencia del Agua: saneamiento 18-01-2012 y abastecimiento 15-12-2011.
 - Industria y Energía: 29-11-2011.
 - Planeamiento: 02-12-2011.
 - Planificación Territorial. 22-12-2011.

C) Dictamen de municipios colindantes

El Ayuntamiento lo solicita con fecha 13 de octubre de 2011 a los siguientes municipios: La Roda, Vara de Rey, Casas de Benítez, Casas de Guizarro, Casas de Haro y Sisante.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Pozoamargo de fecha 29-12-2011.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 20-01-2012: emite el informe único de concertación interadministrativa.

III. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno, sesión ordinaria, celebrado el 18 de diciembre de 2012 y remite el expediente a Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, interesando la aprobación definitiva.

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

- Publicación de Aprobación Inicial:

Periódico "El Día de Castilla La Mancha"	25-01-2013
DOCM nº 12	17-01-2013

Se ha realizado la notificación a los interesados personados, según escritos de 21 de enero de 2013, debidamente recibidos por los alegantes (bien vía recibís, bien acuses de recibo).

OTROS DOCUMENTOS OBRANTES EN EL EXPEDIENTE:

1º.- Certificado municipal de fecha 18 de diciembre de 2012, relativo al abastecimiento de agua:

"Que de las lecturas de los contadores de agua efectuadas durante el año 2011, se comprueba que el volumen real empleado en dicho año para el consumo de la población, así como por las actividades urbanas y los equipamientos existentes, fue de 26.051 m³".

Que en consecuencia, se puede afirmar que la concesión de agua actual (Clave 04.166.16...01.10.09507), limitada a un volumen anual de 32.500 m³, es suficiente para satisfacer las necesidades actuales del núcleo urbano de Pozoamargo.

2º.- Certificado municipal de fecha 18 de diciembre de 2012, relativo a la exención de elaborar un POM:

"Que según los datos que obran en esta Secretaría, en los últimos cuatro años consecutivos, no se ha dado la circunstancia de superar en el municipio la promoción de

mas de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año, estando, por el contrario, muy lejos de dichas cifras.”

3º.- Informes de la Confederación Hidrográfica del Guadiana:

Uno de fecha 10 de octubre de 2012.

1. Dado que el abastecimiento de este municipio además de efectuarse desde la captación actualmente existente en el ámbito territorial de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, se prevé realizar desde el embalse de El Picazo, perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Júcar, la disponibilidad de recursos hídricos quedará supeditada a la autorización de transferencias de recursos que debe otorgar el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente conforme a lo dispuesto en el Art. 14 de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, al tratarse de una transferencia de recursos hídricos entre ámbitos territoriales de distintos Planes Hidrológicos de cuenca.
2. Con respecto a la red de saneamiento y depuración, la nueva EDARU prevista para el núcleo urbano de Pozoamargo, que actualmente se encuentra en trámite en este Organismo, tendrá capacidad suficiente para tratar el caudal previsto en el PDSU.
3. El resto de modificaciones introducidas en el documento del PDSU, cumplen con lo establecido en nuestro informe de fecha 21-12-11, por lo que estamos conformes.

Otro de fecha 6 de noviembre de 2012: Concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Expediente 9507/2010:

“OTORGAR la concesión de aguas públicas solicitada con las características y condiciones que a continuación se indican:

- **CLAVE:** 04.166.16...01.10.09507
- **CORRIENTE O ACUÍFERO:** UNIDAD HIDROGEOLOGICA: Fuera de Unidad Hidrogeológica oficialmente delimitada.
- **LUGAR, TÉRMINO MUNICIPAL, PROVINCIA Y CARACTERÍSTICAS DE LA TOMA:**

TOMA nº 1

TÉRMINO MUNICIPAL: Pozoamargo.

PROVINCIA: Cuenca.

PARAJE: CAMINO DE POZOAMARGO.

POLÍGONO: 1.

PARCELA: 9006.

COORDENADAS (UTM): X=569.115, Y=4.358.077

HUSO: 30.

SISTEMA DE REFERENCIA GEODÉSICO: ED-50.

DESTINADA A: Abastecimiento.

CAUDAL MÁXIMO INSTANTÁNEO (l/seg): 10.

VOLUMEN MÁXIMO ANUAL POR TOMA (m³): 32.500

PROFUNDIDAD (m): 166

DIÁMETRO/SECCIÓN (mm): 385

POTENCIA INSTALADA (C.V.): 50

* Los valores reflejados para el caudal máximo instantáneo, diámetro de la captación y potencia instalada son aproximados, pueden variar en función de las características técnicas del equipo de perforación y equipo el de impulsión instalado. En todo caso, los valores reales de los mismos quedaran fijados en el acta de reconocimiento final de las obras, no siendo admisibles variaciones sustanciales de los mismos en la ejecución e instalación de captación que se autoriza.

OBSERVACIONES: De conformidad con el artículo 192 del RDPH, los datos catastrales de número de parcela y polígono no forman parte de la inscripción, siendo meramente informativos. Cualquier modificación en catastro no supondrá ningún cambio de la presente resolución.

- **TITULAR/ES:** AYUNTAMIENTO DE POZOAMARGO (P1617500B)
- **TIPO DE APROVECHAMIENTO**
1 captación/es con destino a Abastecimiento de Pozoamargo
- **DESCRIPCIÓN DEL USO DEL AGUA Y SU LUGAR DE APLICACIÓN**
USO n° 1: Abastecimiento de Pozoamargo
- **RELACIÓN ENTRE TOMAS Y USOS:**
Toma n° 1 destinada a uso n° 1
- **VOLUMEN MÁXIMO ANUAL DEL APROVECHAMIENTO:** 32.500,00 m³, distribuidos por captación y uso según se detalla en los apartados correspondientes.

4º.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 9 de noviembre de 2012.

"Respecto al abastecimiento desde el Embalse de El Picazo el Ayuntamiento de Pozoamargo en su escrito de fecha 17 de septiembre de 2012 hace referencia al proyecto "Abastecimiento desde el embalse de El Picazo a distintos municipios del sur de la provincia de Cuenca y del norte de la de Albacete-1 Fase", competencia de esta Confederación Hidrográfica, indicando que parte de los recursos previstos para abastecer a la población del municipio tendrán su origen en el embalse de El Picazo.

En relación a ello, este Organismo considera que, el único derecho con el que cuenta el Ayuntamiento de Pozoamargo (Cuenca) para abastecer a la población en la actualidad, es el procedente de aguas subterráneas, competencia de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, no existiendo título habilitante que acredite el empleo de agua procedente del embalse del Picazo.

Por tanto, esta Confederación Hidrográfica se reitera en el informe de fecha 23 de noviembre de 2011, del cual se adjunta copia, para su conocimiento y efectos oportunos."

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 3 de enero de 2013 y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

- a) Recaba los siguientes informes, con fecha 14-01-2013:
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras. Favorable. 22-01-2013
 - Confederación Hidrográfica del Guadiana. Favorable. 06-02-2013
 - Consejería de Agricultura.
 - Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Dot. Edu. Favorable. 04-02-2013
- b) Requiere al Ayuntamiento de Pozoamargo para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escritos de 14 de de enero y 13 de febrero de 2013.

Atendido el requerimiento efectuado, con fechas **14 y 25 de enero y 18 y 27 de febrero de 2013**, el Ayuntamiento de Pozoamargo va aportando la documentación precisa, entre ella: El informe de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, de la Consejería de Agricultura, de fecha 21 de diciembre de 2012:

"INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD E IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL ACUERDO A LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN DENOMINADO "PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE POZOAMARGO" (EXPEDIENTE PLA-SC-10-0071), SITUADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZOAMARGO (CUENCA), Y CUYO ÓRGANO PROMOTOR ES EL AYUNTAMIENTO DE POZOAMARGO. [...] CONTENIDO DE LA MEMORIA AMBIENTAL

[...] De esta forma, se ha estimado suficiente el establecimiento de una condicionalidad basada en la ejecución de esa infraestructura y en la disponibilidad de ese abastecimiento de agua adicional para el desarrollo de las actuaciones en el suelo urbano de reserva, de forma que se ha dado prioridad a la colmatación del suelo urbano consolidado frente a los desarrollos sobre suelo urbano de reserva y, dentro de éste, se condiciona su aprobación a la acreditación de disponibilidad de agua suficiente para el abastecimiento.

ACUERDO CON LA MEMORIA AMBIENTAL

[...] En conclusión, desde el punto de vista ambiental, no se encuentra objeción al Plan "Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Pozoamargo (Expediente PLA-SC-10-0071)", por lo que se muestra el Acuerdo con la Memoria Ambiental Presentada por el órgano promotor."

Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 29 de enero de 2013, en la que informan favorablemente el PDSU de Pozoamargo, tras los informes favorables del Servicio de Patrimonio Cultural y de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 24 de enero de 2013.

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Pozoamargo se plantea por iniciativa municipal, según proyecto del Equipo Redactor "GRUPO TREBOL 5, Servicios de Arquitectura e Ingeniería, S.L.", firmado por el Arquitecto Rubén Amigo Álvaro. La estructura del documento es la siguiente:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Catálogo de Suelo Residencial Público.
- Memoria Ambiental.

I. ANTECEDENTES

El municipio de Pozoamargo cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en su reunión celebrada el 28 de julio de 1977 y actualmente se rige por Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 14 de diciembre de 1994.

Cuenta con una población de 394 habitantes según padrón del año 2012. El término municipal de Pozoamargo se encuentra situado en el límite sur de la provincia de Cuenca y pertenece a la comarca denominada "Manchuela Conquense".

Se encuentra a 108 km. de Cuenca y a 58,70 Km. de Albacete, siendo el municipio cercano más importante La Roda (Albacete) a 16,50 Km.; encontrándose muy bien comunicado por la A-31 (Autovía de Alicante) y por la CM-3124 (Eje de La Manchuela). Tiene una extensión aproximada de 53 Km² y limita con los siguientes términos municipales:

Norte.- Vara de Rey y Sisante.
 Este.- Casas de Guijarro y Casas de Benítez.
 Sur.- La Roda (Albacete).
 Oeste.- Casas de Haro.

La carretera por la que se accede al núcleo urbano es la CUV-8305, que permite la comunicación con Casas de Haro; además, por el término municipal circundan también la CUV-8306, así como las antes mencionadas CM-3124 y A-31.

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

SUPERFICIES (en m²) POR USOS DEL SUELO URBANO EXISTENTE			
SUELO URBANO			246.098,62
VIARIO			47.838,92
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			2.028,75
DOTACIONES SUELO URBANO	EDUCATIVO	1.225,85	1.509,47
	ADMINISTRATIVO INSTIT.	196,11	
	EQUIPAMIENTOS-INFRAEST	87,51	
	DOTACIONES ESTRUCTURANTES		473,78
SUELO VACANTE			41.143,92

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

II. ORDENACIÓN PROPUESTA

MODELOS TERRITORIAL Y URBANO

El análisis de la información urbanística aportada permite realizar un diagnóstico de la problemática más relevante existente en el municipio, que posibilita al PDSU plantear soluciones concretas. Por tanto, la problemática detectada, así como las necesidades a satisfacer, son:

1. Dificultad en el acceso al pueblo desde el sur, por la estrechez y trazado de la calle Canto.
2. Perímetro irregular del SUC, especialmente en la zona sur, como consecuencia del crecimiento desordenado de la ciudad al otro lado de las vías que antiguamente limitaban la población, y que genera una imagen urbana de elevado deterioro.
3. Persistencia en el interior del suelo urbano consolidado, de usos clasificados como molestos e insalubres (instalaciones agrícolas y ganaderas).
4. Cabe mencionar también la problemática existente en materia de accesibilidad. Recorriendo la población es fácil apreciar que las calles y espacios públicos dotacionales y de esparcimiento existentes, se han proyectado y construido ajenos a

criterios de diseño universal. La dimensión de las aceras y demás itinerarios peatonales, el diseño y ubicación del mobiliario urbano, la inexistencia de vados peatonales, etc., nos hablan de la falta de consideración de la accesibilidad en el diseño de los espacios públicos y privados de la población.

5. También se ha detectado un problema que es común prácticamente a todos los pueblos de la provincia, y que no es sino la pérdida de la arquitectura popular que lleva aparejado un importante deterioro de la imagen urbana, como resultado de una política prácticamente inexistente de preservación de la identidad arquitectónica y urbanística de los pueblos, que se refleja tanto en la falta de conciencia social al respecto como en la falta de eficacia del planeamiento vigente en esta materia.
6. Este problema lleva asociado otro más, que lo agrava y complementa: el levantamiento de edificios de nueva planta sin atender a criterio estético alguno que busque respetar las señas identificativas de la arquitectura tradicional. Así, es frecuente ver nuevas edificaciones con volumetrías, formas y materiales totalmente ajenos a la arquitectura y el urbanismo originales.
7. La falta de criterio estético mencionada en el punto anterior, se agrava por las condiciones del marco normativo existente (NSPMAP), pues, en lo referente a las condiciones de ubicación de la edificación en la parcela, autoriza de forma indistinta la edificación alineada a vial y la edificación aislada, lo cual ha dado como resultado una falta de coherencia en la imagen urbana, que se ha visto desestructurada por la introducción de edificaciones exentas o adosadas en el seno de manzanas cerradas tradicionales, de manera indiscriminada, atendiendo exclusivamente a la voluntad del promotor de la edificación. Además, en lo referente al volumen autorizado, la voluntad de integración de las nuevas edificaciones en los conjuntos edificados existentes, a través de la fijación de la altura máxima como media de la de los edificios ya construidos, se ha visto eclipsada por lo mencionado antes en referencia a la posición de la edificación en la parcela, así como por no haber fijado el número de plantas como único edificable sino como máximo autorizable.
8. Ausencia de suelos de uso dotacional con las características necesarias para la implantación de actividades demandadas por la población.
9. Deterioro importante de inmuebles con valores histórico artísticos.
10. Abandono y falta de protección urbanística de asentamientos urbanos y vinculados a explotaciones agropecuarias, en suelo rústico, que presentan edificaciones con interés histórico, arquitectónico y antropológico.
11. Ausencia de protección urbanística de inmuebles y elementos con interés histórico, arquitectónico y antropológico (edificaciones de arquitectura popular y elementos singulares como chimeneas, cucos, pozos romanos, norias, etc).
12. Ausencia de depuración de las aguas residuales.

III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

SUELO URBANO	SUC		252.301,44 m ²	318.737,29 m ²	
	SUR		66.435,85 m ²		
SUELO RÚSTICO	SRNUEP	SRNUEP-N	12.193.038,49 m ²	14.728.637,89 m ²	53.055.369,80 m ²
		SRNUEP-A	400.285,33 m ²		
		SRNUEP-I	2.010.073,80 m ²		
		SRNUEP-C	125.240,27 m ²		
	SRR		38.326.731,91 m ²		
TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL				53.374.107,09 m ²	

SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): se ha procedido al incremento de su superficie, con el objetivo de regularizar los solares que cuentan con todos los servicios necesarios y ya ampliamente edificados en el momento de redacción del presente Plan. Este suelo coincide parcialmente con el casco urbano que se recoge en los planos de Catastro como suelo urbano. El SUC ocupa una superficie de **252.301,44 m²**.

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

Este suelo se clasifica para garantizar la expansión del núcleo y absorber la demanda a medio y largo plazo. El SUR delimitado ocupará una superficie de **66.435,85 m²**.

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

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

ZOU 1: R.EMC.

Residencial con Edificación en Manzana Cerrada.

ZOU continúa conformada por los suelos de uso global residencial y tipología edificatoria en manzana cerrada (EMC). Integra en su superficie el núcleo original de la población, de uso mayoritario residencial y tipología predominante alineada a vial en manzana cerrada, más los crecimientos posteriores llevados a cabo y los nuevos previstos en el presente PDSU, con igual uso y tipología.

ZOU 2: R.EAE.

Residencial con Edificación Aislada Exenta.

ZOU discontinua conformada por los suelos de uso global residencial y tipología edificatoria aislada exenta (EAE).

ZOU 3: R.EAA.

Residencial con Edificación Aislada Adosada.

ZOU continua conformada por los suelos de uso global residencial y tipología edificatoria aislada adosada (EAA). Se ubica exclusivamente en SUC y en una única manzana.

ZOU 4: I.ETE.

Industrial con Edificación Tipología Específica.

ZOU continúa conformada por los suelos de uso global industrial y tipología edificatoria específica (ETE). Se ubica exclusivamente en SUC y en una única manzana.

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

	Superficie	Uso global mayoritario	Intensidad Edificatoria Ámbito	Densidad Poblacional
ZOU-1	223.042,00 m ² s	Residencial	0,9219277 m ² /m ² s	64,37 hab/ha
ZOU-2	81.749,68 m ² s	Residencial	0,8092144 m ² /m ² s	56,70 hab/ha
ZOU-3	1.646,10 m ² s	Residencial	1,153518 m ² /m ² s	133,65 hab/ha
ZOU-4	12.299,51 m ² s	Industrial	0,7255475 m ² /m ² s	—

NÚMERO DE VIVIENDAS

Actualmente existen en el casco urbano 248 viviendas, en los solares libres dentro del suelo urbano se pueden construir 198 viviendas más, a esta cantidad habría que añadir 146 viviendas que se pueden construir en Suelo Urbano de Reserva. El total de viviendas ascendería a **592 viviendas**.

Se ha solicitado informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes; en base a este informe se ha previsto una reserva para dotacional educativo de 4.948,63 m².

POBLACIÓN POTENCIAL

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

En la ZOU-1, según los cálculos, se ha obtenido una densidad poblacional de 0,98 hab/100m²c y se toma una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

En la ZOU-2, según los cálculos, se ha obtenido una densidad poblacional de 0,93 hab/100m²c y se toma también una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

En la ZOU-3, según los cálculos, se ha obtenido una densidad poblacional de 1,62 hab/100m²c y se toma dicha cifra de 1,62 hab/100 m²const.

Aplicando los parámetros urbanísticos de la ORD 1 en la ZOU-1, obtenemos unas edificabilidades máximas tanto para SUC como para SUR, estimando un porcentaje de usos compatibles del 30 % (aplicamos 0,7), obtendríamos una edificabilidad corregida y aplicando el parámetro de densidad poblacional obtenida para la ZOU-1 obtenemos un máximo de 1.360 habitantes.

Siguiendo los mismos criterios, tanto para ZOU-2 como para ZOU-3, obtenemos respectivamente, una población de 400 y 22 habitantes.

Sumadas las tres cantidades anteriormente obtenidas, observamos que el número total de habitantes en Pozoamargo ascendería a **1.782 habitantes potenciales** a lo largo de los doce años previstos para su desarrollo.

ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

Sistema general de espacios libres

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

Según los cálculos realizados por el equipo redactor, se obtienen un total de 1.782 habitantes potenciales a lo largo de los 12 años de desarrollo del PDSU, por tanto, están exentos de esta exigencia.

Edificabilidad en suelo urbano consolidado

La edificabilidad residencial previa al PDSU se calcula de acuerdo con lo previsto en el artículo 33.2 RP LOTAU, comprobando que no se supera el límite del artículo 31.1.a) TR LOTAU, ya que resulta de 0,92 m²t/m²s para la ZOU 1, de 0,81 m²t/m²s para la ZOU 2 y de 1,15 m²t/m²s para la ZOU 3.

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

Suelo urbano de reserva

La superficie total del SUR es de 66.435,85 m², por lo que el cumplimiento del artículo 48 TRLOTAU y artículo 23 del RP LOTAU, exige un mínimo de 22.145,28 m² (un tercio del total) a destinar para viario y dotaciones. Por tanto, queda justificado el estándar con la reserva de 12.959,12 m² de superficie de viario, 5.484,65 m² de superficie de zonas verdes y espacios libres y 3.768,29 m² de superficie de equipamientos; total 22.212,06 m².

ORDENANZAS TIPOLOGICAS

Debido a la reducida dimensión del casco urbano y a la uniformidad existente en los usos del suelo y en las tipologías edificatorias, se han establecido 6 Ordenanzas Regulatoras para el Suelo Urbano.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

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

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS

Según el número de habitantes actuales (394 hab. permanentes + 460 hab. estacionales) y los equipamientos existentes, el consumo previsto actual es de 42.937,40 m³/año.

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

Residencial	220 l/hab/día
Equipamientos	8 m ³ /ha/día
Industrial	15 m ³ /ha/día

DEMANDA HÍDRICA ACTUAL (394 hab. permanentes + 460 hab. estacionales)	DEMANDA HÍDRICA FUTURA (822 hab. permanentes + 960 hab. estacionales)
42.937,40 m ³ /año	91.854,60 m ³ /año

En resumen:

La **demanda hídrica futura**, obtenida por la suma de todos los usos previstos, considerando una población potencial de 1.782 habitantes, asciende a **91.854,60 m³/año**.

La **demanda hídrica actual**, asciende a **42.937,40 m³/año**.

INFORME:

El municipio de Pozoamargo cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en su reunión celebrada el 28 de julio de 1977.

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

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

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

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

De conformidad con la Disposición Preliminar nº 13 del TRLOTAU que define el concepto de densidad poblacional, se ha justificado de forma específica el cálculo a razón de un habitante cada 100 m² edificables residenciales en las ZOUs 1 y 2 y 1,62 hab/100 m²c en la ZOU 3, por lo que se informa favorablemente.

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

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) 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, acuerda, por unanimidad, la **aprobación definitiva** del expediente de **Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Pozoamargo** (Cuenca).

La aprobación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano se sujeta a la siguiente **condición**: Cualquier desarrollo del Plan que sobrepase la concesión de agua actual que tiene el Ayuntamiento necesitará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana o, en su caso, de la del Júcar.

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

PUNTO 3º.- CIRCULAR 01/2013 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO SOBRE LA NECESIDAD DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA VALLADOS Y CERRAMIENTOS DE PARCELA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Toma la palabra el ponente quién procede a hacer una breve exposición sobre el contenido de la circular. Se entrega copia a todos los asistentes.

El artículo 50.1.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece que los derechos de los propietarios en suelo rústico *comprenden "cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o*

análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas."

El artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico establece que *"En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes: a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados. b) La división de fincas o la segregación de terrenos.*

El artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico establece que los vallados y cerramientos de parcelas son actividades asociadas a los usos establecidos en dicho artículo, y en el artículo 34 del mismo se establece la obligación del planeamiento general de definir sus características, debiendo realizarse en todo caso de conformidad con la normativa medioambiental y cinegética aplicables, ya que, sin perjuicio de los condicionantes establecidos en la legislación y el planeamiento, el artículo 388 del Código Civil reconoce derecho a cerrar las fincas en suelo rústico, al señalar: *"todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquiera otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre los mismos."*, por lo que debemos interpretar la legislación urbanística de forma acorde al derecho de la propiedad.

Dado que los vallados y cerramientos son una actividad asociada a otros usos, cuando no tengan carácter constructivo y su finalidad sea la utilización y explotación agrícola ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos conforme a su naturaleza y se realicen mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad y salud públicas, deberán entenderse incluidos en la salvedad establecida en el artículo 37.2.a) del Reglamento de Suelo Rústico y no requerirán calificación en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

En todo caso, se entiende que no se considerarán cerramientos de carácter constructivo los conformados por mallas metálicas o asimilables, así como tampoco los de escasa altura realizados en piedra o similar con la finalidad exclusiva de delimitar las parcelas o impedir el paso de ganado, sin perjuicio de los requisitos o autorizaciones que otras administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

Por el contrario se considerarán cerramientos de carácter constructivo los realizados con fábrica de ladrillo, mampostería, hormigón u otras análogas.

Por todo lo anterior, en uso de las facultades que otorga el artículo 9.2.e) del Decreto 125/2011, de 7 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento, tengo a bien remitir a los servicios urbanísticos de los Servicios Centrales y Periféricos, dependientes de esta Dirección General, la siguiente circular:

No requerirán calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con el artículo 37.2.a) del Reglamento de Suelo Rústico, los cerramientos de parcela de carácter no constructivo asociados a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos conforme a su naturaleza, considerando que no tienen carácter constructivo los conformados por elementos metálicos o asimilables así como tampoco los de escasa altura realizados en piedra o similar con la finalidad exclusiva de delimitar las parcelas o impedir el paso de ganado, sin perjuicio de

los requisitos o autorizaciones que otras administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

En todo caso, se consideran constructivos y requerirán calificación urbanística de acuerdo con el artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico, los cerramientos realizados con fábrica de ladrillo, mampostería, hormigón u otras análogas.

El contenido de la presente circular se expondrá en las próximas Comisiones Provinciales y Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su conocimiento por los miembros, y se hará constar en el acta de las mismas para que tenga la máxima difusión.

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE 3/12, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CERCADO DE TERRENO CON VALLA METÁLICA DE 68,90 METROS LINEALES", PROMOVIDO POR DON ANTONIO OÑATE ALARCÓN, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 9 de marzo de 2012, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Quintanar del Rey (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 15 de marzo de 2012 se requiere al Ayuntamiento de Quintanar del Rey para que complete el expediente. Con fecha 30 de noviembre de 2012 se reitera el requerimiento al Ayuntamiento de Quintanar del Rey para que complete el expediente.

Tercero.- Con fecha 25 de enero de 2013 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Quintanar del Rey, adjuntado la documentación requerida.

La documentación remitida, en lo que aquí interesa, es la siguiente:

1. Solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento de Quintanar del Rey de fecha 5 de mayo de 2011.
2. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 9 de enero de 2013.
3. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 4 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.
4. Presupuesto de la obra.

5. Compromiso del promotor 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 Quintanar del Rey y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la parcela objeto de vallado.
6. Memoria Técnica Descriptiva.
7. Informe Técnico Municipal de fecha 20 de abril de 2012. En dicho informe, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:
 - *“El planeamiento urbanístico de aplicación en la parcela es el Plan de Ordenación Municipal de Quintanar del Rey, aprobado definitivamente con fecha 15 de junio de 2005. El planeamiento califica a esta parcela del siguiente modo:*
 - *Una parte de la superficie como suelo urbano.*
 - *El resto de la superficie, como suelo urbanizable, incluida en el Área de reparto A “Don Quijote”. Hasta la fecha no se ha presentado en el Ayuntamiento ningún PAU que afecta a este sector. Se trata por tanto de SUB no programado.*
 - *La actuación solicitada -vallado de la finca- no tiene uso específico. La actuación es de carácter provisional, es desmontable y no causa perjuicios al entorno.*
 - *Las obras a ejecutar son únicamente la colocación de postes metálicos en el terreno, que permiten una instalación fácilmente desmontable del vallado.*
 - *La actuación no impide la ejecución del planeamiento.*
 - *No se trata de un uso residencial.*
 - *La actuación no está prohibida por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.”*

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto de instalación de un “cercado de terreno con valla metálica de 68,90 metros lineales”, promovido por Don Antonio Oñate Alarcón, 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, es la instalación de un vallado metálico perimetral en una parte de la parcela que se corresponde con la calle Olmo nº 74 de Quintanar del Rey (referencia catastral 3047353WJ9525S0001JK). En concreto se va a vallar la parte de parcela clasificada por el planeamiento como suelo urbanizable, incluida en el Área de reparto A “Don Quijote”, donde hasta la fecha no se ha presentado ningún PAU por lo que se trata de SUB no programado.

Descripción del Proyecto.

Se pretende el vallado del perímetro de la parte de la parcela antes descrita, situada en suelo urbanizable sin programar, mediante un vallado metálico perimetral con malla galvanizada de simple de torsión de 1,50 metros de altura y una longitud lineal de 68,90 metros.

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, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda por unanimidad, que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo.

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE 13/12, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "UNIDAD DE SUMINISTRO PROVISIONAL DE CARBURANTES PARA CENTRO DE LAVADO", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL INVERGESTIÓN VALERO, S.L., DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 21 de septiembre de 2012, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Quintanar del Rey (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se está 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 17 de octubre de 2012 se requiere al Ayuntamiento de Quintanar del Rey para que complete el expediente, haciendo a la vez la observación, de que para que pudiera considerarse la actividad como "provisional", se deberían realizar modificaciones en el proyecto, ya que la instalación de un tanque enterrado de almacenamiento de combustible compartimentado con una capacidad de 60.000 litros no reuniría la nota de "provisionalidad".

Tercero.- Con fecha 1 de marzo de 2013 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Quintanar del Rey, adjuntado la documentación requerida; así como Anejo visado (Anejo II) al proyecto, adaptando la instalación a lo requerido por parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística.

La documentación remitida, en lo que aquí interesa, es la siguiente:

1. Solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento de Quintanar del Rey de fecha 30 de julio 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 6 de febrero de 2013.
3. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 18 de enero de 2013, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. No obstante se realizan las siguientes consideraciones:
 - *"El promotor obtendrá las autorizaciones administrativas del Ayuntamiento de Quintanar del Rey (Cuenca) y de otros organismos oficiales, según legislación sectorial o específica.*
 - *Se deberá prestar especial atención a la correcta gestión de los residuos producidos durante la obra, debiendo acatar las directrices de la Ley 22/2011, de 28 de julio, y en especial, el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, debiendo remitirse a la autoridad competente en un plazo no superior a dos años el informe preliminar de situación del suelo."*
4. Compromiso del promotor 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 Quintanar del Rey y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la parcela objeto de vallado.
5. Proyecto, y Anejos I y II al mismo: En el Anejo I se subsanan aspectos indicados por el Ayuntamiento; y en el Anejo II lo señalado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística.
6. Informes Técnicos Municipales de fechas 23 de enero de 2013 y 17 de septiembre de 2012. En dichos informes, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:
 - "...
 - *El proyecto incluye la justificación del cumplimiento del artículo 18 del Decreto 34/2011, regulador del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU. De conformidad con este artículo se considera además lo siguiente:*
 - *El planeamiento urbanístico aplicable al terreno donde se pretende realizar la referida instalación es el Plan de Ordenación Municipal -POM- aprobado definitivamente con fecha*

15 de junio de 2005. La parcela está clasificada como Suelo Urbanizable. Está incluida en el ámbito del Área de Reparto-Q, en el Sector-Q "Príncipe". Tiene uso global industrial y Norma Urbanística Clave 11 -productivo Intensivo-.

- *El proyecto incluye una justificación según la cual los usos y las obras tienen carácter provisional, y las obras son las mínimas imprescindibles.*
- *La instalación no impide la ejecución del planeamiento.*
- *La instalación propuesta no es un uso residencial.*
- *...*
- *La actuación no está prohibida por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento.*
- *A fecha de hoy no se ha presentado en este Ayuntamiento documentación alguna para el desarrollo del sector de suelo urbanizable donde se localiza la parcela."*

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada el proyecto que nos ocupa y el Anejo II del mismo, 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 es la ampliación y complementación del "centro de lavado a presión con carácter provisional" en un solar sito en la Calle Príncipe nº 207 del municipio de Quintanar del Rey, clasificada como suelo urbanizable, incluida en el ámbito del Área de Reparto-Q, en el Sector-Q "Príncipe" del POM Quintanar del Rey. Tiene un uso global industrial, Norma Urbanística Clave 11-Productivo Intensivo.

El centro de lavado, según consta en la memoria del proyecto, obtuvo licencia municipal el 7 de marzo de 2012, tras obtener previamente informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 6 de marzo de 2012 (Comisión nº 1 celebrada en el año 2012).

La ampliación y complementación que se pretende llevar a cabo consiste en la instalación de poste de suministro provisional de gasóleo A y gasolina 95 para venta a terceros, ampliación para la cual se destinará una superficie de 276 m² situados en el fondo de la parcela actual.

Descripción del Proyecto.

El proyecto que nos ocupa se compone de los siguientes elementos según el Anejo II del proyecto:

- Depósito enterrado de almacenamiento de combustible con una capacidad de 15.000.
- Equipo surtidor multiproducto.
- Equipo automático de extinción de incendios.
- Marquesina.
- Isletas y áreas de repostaje.
- Instalación mecánica (Tuberías).

En el citado Anejo II se justifica la provisionalidad de cada uno de los elementos que componen la instalación, de acuerdo con su facilidad de desmontaje, lo que, a su vez, se analiza atendiendo a su volumen, características técnicas, tiempo de ejecución y coste económico. De esta forma se establece (de forma resumida) al respecto lo siguiente:

- Depósito enterrado de almacenamiento de combustible con una capacidad de 15.000:

Requerirá la excavación de un foso de dimensiones: 4,50m (alto) x 2,40m (ancho) x 2,40m (profundo). Estas dimensiones del foso, prácticamente son semejantes (de hecho en su conjunto son algo inferiores) a las que fueron necesarias, y autorizadas, para la instalación del foso que alberga el separador de hidrocarburos del actual centro de lavado (5.14 x 2,35 x 2,70). Su desmantelamiento no requiere de una excavación considerable, y de acuerdo a sus dimensiones y peso (1.900 kg) no se requiere un vehículo especial para su transporte. Se estima que se necesitaría dos horas de retroexcavadora para demoler solera, retirar y aportar tierras de relleno; y 1.30 horas para cargar el depósito en el camión autocargante.

- Equipo surtidor multiproducto.

Su volumen aparente es de aproximadamente 1.00 m³ y su peso no supera los 200 kg, por lo que es fácilmente transportable en vehículos de carga <3.500 kg. Es reutilizable en otras instalaciones y no requiere medios técnicos complejos para su desmantelamiento y no más de 1 hora para ello.

- Equipo automático de extinción de incendios.

Se trata de un conjunto integrado, constituido por depósito y sistema de autoextinción. Su montaje es superficial sobre la isleta, es reutilizable y su tiempo de desmontaje sería inferior a dos horas.

- Marquesina.

Se trata de una estructura metálica sencilla, ligera a dos, constituida por dos pilares con placas cogidas a la cimentación mediante pernos de anclaje de tipo roscados. Su peso total es de 800 kg, y estaría desmontada en menos de 2 horas.

- Isletas y áreas de repostaje.

Se trata de soleras de hormigón, que pueden ser demolidas y retiradas en un día.

- Instalación mecánica (Tuberías).

Se ubicaría debajo de la solera de hormigón, por lo que serán igualmente fácilmente desmontables.

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, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo.

PUNTO 6º.- EXPEDIENTE 2/13, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CERCADO DE TERRENO CON VALLA METÁLICA DE PARTE DE LA PARCELA 338 DEL POLÍGONO 8", PROMOVIDO HERMANOS CUARTERO RUIPEREZ, S.L. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 22 de febrero de 2013, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Quintanar del Rey (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se está 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 Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, se comprueba que el expediente en cuestión, está completo.

La documentación remitida, en lo que aquí interesa, es la siguiente:

1. Informe municipal donde se señala que se ha solicitado por los promotores la correspondiente licencia municipal para ejecutar el vallado.
2. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 9 de enero de 2013.
3. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 26 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, aunque se realizan un serie de recomendaciones, las cuales aquí se dan por reproducidas.
4. Presupuesto de la obra.
5. Compromiso del promotor 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 Quintanar del Rey y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la parcela objeto de vallado.
6. Memoria Técnica Descriptiva.
7. Informe Técnico Municipal de fecha 14 de mayo de 2012. En dicho informe, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:
 - *“Una parte de la finca está clasificada como Suelo Urbanizable, incluida en el Área de Reparto- H “Felipe II”. Al día de hoy no se ha presentado en el Ayuntamiento ningún PAU de desarrollo del Sector de SUB donde se incluye la parcela. Se trata por tanto de SUB no programado.*
 - *La actuación solicitada -vallado de la finca- no tiene uso específico. La actuación es de carácter provisional, es desmontable y no causa perjuicios al entorno.*
 - *La obra a ejecutar consiste en la colocación de postes metálicos en el terreno, para sujeción del vallado, lo que supone una instalación fácilmente desmontable del mismo.*
 - *La actuación no impide la ejecución del planeamiento.*
 - *No se trata de un uso residencial.*
 - *La actuación no está prohibida por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.”*

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto de instalación de un cercado con valla metálica de la parte de la parcela 338 del polígono 8 del término municipal de Quintanar del Rey, clasificada como Suelo Urbanizable (no programado) promovido por los Hermanos Cuartero Ruiperez, 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, es la instalación de un vallado metálico perimetral de la parte de la parcela que 338 del polígono 8 del término municipal de Quintanar del Rey, clasificada como Suelo Urbanizable (no programado).

Descripción del Proyecto.

Se pretende la instalación de un vallado metálico perimetral de la parte de la parcela que 338 del polígono 8 del término municipal de Quintanar del Rey, clasificada como Suelo Urbanizable (no programado), con malla galvanizada de simple de torsión de 1,50 metros de altura.

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 justificadas 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, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo.

PUNTO 7.1.- EXPEDIENTE 5/13, "CERCADO DE TERRENO CON VALLA METÁLICA DE PARTE DE LA PARCELA 338 Y LA PARCELA 204, AMBAS PARCELAS DEL POLÍGONO 8", PROMOVIDO POR HERMANOS CUARTERO RUIPEREZ, S.L. DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, 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.- Informe municipal donde se señala que se ha solicitado por los promotores la correspondiente licencia municipal para ejecutar el vallado.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 253, de 27 de diciembre de 2012.
 - Periódico "EL DÍA" de Castilla La Mancha de fecha 20 de diciembre de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 31 de diciembre de 2012.

- 3.- Acreditación municipal de fecha 14 de febrero de 2013 de que se ha efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
- 4.- Informes municipales favorables al otorgamiento de la calificación urbanística de fechas 14 de mayo de 2012 y 6 de febrero de 2013.
- 5.- Informe municipal de fecha 31 de diciembre de 2012 sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- 6.- Certificado municipal de fecha 31 de diciembre de 2012, expresando que los terrenos donde se va situar el vallado, en lo que interesa a esta calificación urbanística gozan de la siguiente clasificación:
 - La superficie está clasificada como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola –SRNUEP 54-

Esta certificación se está refiriendo a la parte de la parcela que 338 del polígono 8 del término municipal de Quintanar del Rey que no se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable (no programado) y a la totalidad de la parcela 204 del polígono 8.

7.- Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 9 de enero de 2013.

8.- Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 26 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, aunque se realizan un serie de recomendaciones, las cuales aquí se dan por reproducidas.

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 instalación de un cercado con valla metálica de la parcela 204 del polígono 8 del término municipal de Quintanar del Rey clasificada como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola – SRNUEP 54-; y de la parte de la parcela 338 de ese polígono 8 clasificada de igual forma.

Se pretende la instalación de un vallado metálico perimetral de las superficies indicadas, con malla galvanizada de simple de torsión de 1,50 metros de altura.

INFORME JURÍDICO

En el expediente no se ha acreditado que el cerramiento que nos ocupa se encuentre asociado a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos conforme o su naturaleza, por lo que se hace necesario el otorgamiento de calificación urbanística al encontrarse situado en Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola.

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

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

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del 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.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 7.2.- EXPTE. 39/11. "CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN DE PIELES",
PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "JOSÉ MARÍA TORRES, S.A.", EN
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLARRUBIO (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 Villarrubio de fecha 25 de mayo de 2010.
 2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 131 de 9 de julio de 2010.
 - Periódico "EL DÍA" de Cuenca de fecha 17 de junio de 2010.
- Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fechas 14 de junio de 2011.
3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
 4. Informes municipales de fechas 14 de junio de 2011 y 18 de abril de 2012 relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) No existe condicionante conocido que impida la ejecución del proyecto.
 - b) La solicitud es conforme con la ordenación urbanística y planeamiento aplicable.
 - c) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - d) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

- e) El municipio carece de suelo urbanizable y en suelo urbano no existe suelo con la calificación idónea para este uso, que además debido a sus necesidades específicas debe situarse en suelo rústico.
5. Certificado municipal de fecha 4 de febrero de 2013, expresando que *"el suelo donde se pretende realizar la construcción del Almacén de Pielas es suelo rústico, no pudiendo hacer la distinción, desde este Ayuntamiento, entre suelo rústico de reserva o suelo rústico no urbanizable de especial protección, pues no tenemos nada más que delimitación de suelo urbano."*

A la vista del contenido de este certificado municipal, y a efectos de proceder a la clasificación del suelo rústico donde se ubicarán las instalaciones, señalamos lo siguiente:

- Parte de las instalaciones se van a ubicar dentro de la zona de policía de cauces del río Bedija.
 - El municipio de Villarrubio dispone de una Delimitación de Suelo Urbano aprobada 10 de diciembre de 1976, donde únicamente se diferencia entre suelo urbano y suelo rústico.
 - Dado que parte de las instalaciones se ubican dentro de la zona de policía de cauces del río Bedija, y que la Delimitación de Suelo Urbano que dispone el municipio no diferencia las diferentes clasificaciones existentes en el suelo rústico, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones transitorias 4ª y 5ª del TRLOTAU, debe concluirse que el suelo debe ser clasificado como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (en concreto de especial protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, según lo recoge el artículo 47.2ª.A) del TRLOTAU en correlato con el artículo 48.B) del TRLOTAU).
6. Resolución de 2 de mayo de 2011, de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca, donde se resuelve que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
7. Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 14 de diciembre de 2012.
8. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de 20 de diciembre de 2012.
9. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios por parte del promotor del proyecto.
10. Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento (fosas sépticas) y energía eléctrica, se aporta la documentación que justifica:
- Suministro de agua: Se realiza mediante la red municipal.
 - Suministro de electricidad: Se lleva a cabo a través de suministro proporcionado por la Compañía IBERDROLA.
 - Saneamiento:
 1. Red de recogida de aguas pluviales: Se recogerán las aguas procedentes de la lluvia sobre las cubiertas y la solera exterior y serán conducidas hasta el río Bedija.
 2. Red de recogidas de aguas fecales: Serán conducidas a la red general que conecta con al depuradora municipal.
 3. Red de recogida de aguas industriales: Se recogerán en fosa séptica construida al efecto.

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 constituido por la instalación, en la parcela 110 del polígono 502 del término municipal de Villarrubio, de un almacén de pieles, para llevar a cabo el tratamiento y conservación del cuero, realizando labores de recogida, salazón, almacenamiento frigorífico y clasificación de cueros.

La actividad se desarrollará en una nave principal donde se ubicarán las instalaciones, tanto técnicas como administrativas, necesarias para llevar a cabo la actividad. Del mismo modo se construirá un lavadero para vehículos.

Expuesto el objeto del proyecto, a continuación lo que procede es analizar si se cumplen 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: **24.160 m²** (la totalidad de la parcela).
- Superficie ocupada por las edificaciones: **1.417 m²**: 1.287 m² correspondientes a la nave principal y 130 m² correspondientes al lavadero de vehículos (camiones).
- % de ocupación por la edificación: **5,87%**.

En este sentido, indicar que 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 24.160 m² y se ocupa una superficie total de 1.417 m², lo que se traduce en el % de ocupación del 5,87% 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.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60.f) y 61 del TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico, 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; en relación con lo previsto en el artículo 54.4 de ese mismo Texto Legal. En el primero de los preceptos citados se 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 12.080 m² (el 50% del total de la superficie vinculada).

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."

ACUERDO FINAL

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 7.3.- EXPTE. 22/12: "PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN DE HUESO DE ACEITUNA EN INDUSTRIA DE SECADO DE ORUJO DE ACEITUNA", SOLICITADO POR LA MERCANTIL "ACEITES ALARCÓN, S.L.", EN EL MUNICIPIO DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA).

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

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

- 1.- Solicitud de licencia municipal del promotor al Ayuntamiento de Buenache de Alarcón de fecha 29 de junio de 2011.

- 2.- El Ayuntamiento formuló la solicitud de otorgamiento de Calificación Urbanística a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 20 de agosto de 2012, teniendo entrada la documentación en el registro de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 21 de agosto de 2012, completándose el expediente, tras varios requerimientos y subsanaciones solicitadas por parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística.
- 3.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.
- 4.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 24, de 7 de febrero de 2013.
 - Periódico "EL DÍA" de Castilla La Mancha de fecha 31 de diciembre de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de marzo de 2013.

Señalar aquí que esta información pública sustituye a la realizada previamente en el DOCM nº 70 de 9 de abril de 2012 y en el periódico "El DÍA" de Cuenca, donde no se habían incluido la parcela 120 del polígono 518 y la parte de la parcela 90 de ese mismo polígono, ambas vinculada al proyecto.

- 5.- Informes municipales de fechas 9 de enero de 2013, 20 de agosto de 2012 y 18 de junio de 2012, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - d) Justificación de la instalación en suelo rústico según lo establecido en el artículo 23.1 del RSR.
- 6.- Certificado municipal de fecha 4 de marzo de 2013, donde se hace constar que el suelo que se vincula a la actividad, se clasifica como "Suelo Rústico de Reserva."
- 7.- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 27 de junio de 2012, donde se concluye que no procede la emisión de su informe, ya que la actividad no esta incluida dentro de las enumeradas en el artículo 2.2 de la Directiva Comunitaria 2006/123/CE., y el informe ha sido solicitado con posterioridad al 26 de diciembre de 2009, fecha de entrada en vigor de la Leyes españolas que trasponen al Derecho Interno al citada Directiva Comunitaria. Como consecuencia de ello consta en el expediente Declaración Responsable del cumplimiento del a Directiva de Servicios emitida por el promotor del proyecto 26 de noviembre de 2012.
- 8.- Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 12 de agosto de 2011, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando el proyecto se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones contenidas en esa resolución (prescripciones que damos aquí por reproducidas).
- 9.- Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 20 de febrero de 2013, donde se concluye, tras la incorporación de las nuevas parcelas, no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental
- 10.- Solicitud de informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca, de fecha 18 de junio de 2012.
- 11.- Solicitud de informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 29 de enero de 2013, comunicando la incorporación de las nuevas parcelas.

- 12.- Autorización del Servicio de Patrimonio de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 21 de febrero de 2013 para llevar a cabo trabajos arqueológicos. Advertir que esta autorización para realizar trabajos arqueológicos no es la autorización o informe favorable a la actividad por parte de Educación, Cultura y Deportes, sino una fase anterior a su obtención.
- 13.- Informe favorable al proyecto formulado por la Mancomunidad de Servicios de la Manchuela Conquense de fecha 6 de agosto de 2012.
- 14.- Al tratarse de una actividad industrial, justificación de las notificaciones efectuadas a los Municipios colindantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.1.b) del RSR.
- 15.- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, estos extremos han sido ya justificados en las calificaciones urbanísticas ya concedidas para estas instalaciones por la Comisión Provincial de Urbanismo en sus reuniones 6/2004 y 1/2005.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la presente calificación urbanística lo conforma el proyecto para proceder a la construcción de una nave para el almacenamiento del combustible, hueso desecado procedente del secado de los orujos de aceituna, hasta su posterior expedición, protegiéndolo contra las inclemencias del tiempo.

La nueva nave se ejecuta con el objetivo de mejorar las condiciones de almacenamiento del producto, para lo cual se instalará en el interior una cinta transportadora a la que se acoplará en su cabeza un lanzador que dirigirá los huesillos de aceituna a las zonas deseadas del interior de la nave para su almacenamiento.

Las dimensiones de la nave son 50,33 metros x 25,36, con una altura máxima a cumbre de 11,01 metros. Como puede observarse la altura supera los 8,50 metros, pero en el proyecto se justifica que es necesario para que puedan acceder a su interior los vehículos con volquetes y proceder a la descarga del producto.

En este sentido señalar que el artículo 55 .2.c) 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."*

a) A esta actividad se vinculan las siguientes superficies:

- Polígono 518, parcela 90	6.000 m ²	(superficie total de la parcela 51.140 m ²)
- Polígono 518, parcela 105	18.553 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 106	10.350 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 107	1.409 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 110	6.400 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 120	5.690 m ²	(superficie total de la parcela)

Superficie total vinculada 48.402 m²

b) En la superficie vinculada existe la siguiente superficie ocupada por la construcción:

1.- Toda la superficie edificada actualmente se ubica en las parcelas 105; 106 y 107 y comprende:

- Una nave de secado de subproductos de aceituna, que ocupa una superficie de 570 m².
- Una nave para el repaso de subproductos de aceituna, con una superficie de 490 m².

Total superficie ocupada por la construcción: 1.060 m²

c) La nueva nave, objeto de la presente calificación urbanística, ocupara una superficie de 1.276,37 m², en la parcela 107.

Superficie total ocupada por la edificación: 2.336,37 m².
% superficie ocupada por la edificación: 4,83 %

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

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

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

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 48.402 m², existiendo una superficie ocupada por la edificación de 2.336,37 m², lo que supone un porcentaje de superficie ocupada por la edificación del 4,83%. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1.b) del RSR. En concreto el segundo de los preceptos, que as u ves desarrolla al primero, dispone que: *"En suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística previa a al licencia municipal."*

...

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

Para finalizar, en cuanto a la **superficie objeto de replantación** exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, el promotor afirma que la superficie a repoblar es de **24.426 m²**, por lo que se cumple el 50% exigido en dichos preceptos.

Por último, puesto que únicamente consta que se haya formulado solicitud de informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en fechas 18 de junio de 2012 y 29 de enero de 2013, añadir que el TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º a), segundo párrafo que, *"basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal."* En similares términos se expresa el artículo 43.9 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del 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 el uso y recogido en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia a la obtención de la correspondiente autorización/informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca**. El cumplimiento de estos condicionantes deberá ser puesto en conocimiento de esta Comisión.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 7.4.- EXPTE. 30/12: "PROYECTO PARA LA LEGALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE NAVE PARA UN CENTRO AUTORIZADO DE TRATAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FINAL DE SU VIDA ÚTIL", SOLICITADO POR DON PEDRO GÓMEZ JIMÉNEZ, EN EL MUNICIPIO DE POZOAMARGO (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:

- 16.- Solicitud de licencia municipal solicitada por el promotor al Ayuntamiento de Pozoamargo para proceder a la legalización de las instalaciones de fecha 19 de septiembre de 2012.
- 17.- El Ayuntamiento con fecha 11 de diciembre de 2012 acordó remitir el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, teniendo entrada la documentación en el Registro de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 18 de diciembre de 2012, completándose el expediente, tras varios requerimientos y subsanaciones solicitadas por parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, en fecha 31 de enero de 2013.
- 18.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.
- 19.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 211, de 29 de octubre de 2012.
 - Periódico "EL DÍA" de Castilla La Mancha de fecha 2 de octubre de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en 27 de noviembre de 2012.

- 20.- Informes municipales de fechas 3 y 11 de diciembre de 2012 y 18 de enero de 2013, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - d) Justificación de la instalación en suelo rústico según lo establecido en el artículo 23.1 del RSR.
- 21.- Certificado municipal de fecha 19 de junio de 2012, donde se hace constar que el suelo que se vincula a la actividad, se clasifica como "Suelo Rústico de Reserva."
- 22.- Informe municipal de fecha 3 de diciembre de 2012, justificativo del cumplimiento de la Directiva de Servicios.
- 23.- Resolución de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 13 de enero de 2011, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando el proyecto se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones contenidas en esa resolución (prescripciones que damos aquí por reproducidas).

Advertir aquí, que el proyecto que presentó a conocimiento de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca, pese a ser básicamente el mismo que ahora nos ocupa, no se denominaba, ni se tramitaba como una legalización, por lo que se volvió a presentar el proyecto, ya como legalización, ante los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, quienes con fecha 8 de noviembre de 2012 emitieron informe, donde se concluía que *"las modificaciones introducidas no son sustanciales y que por tanto, no se inicia un nuevo procedimiento de evaluación de impacto ambiental, sino que se han*

de tener en cuenta las especificaciones de la Resolución de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 13 de enero de 2011.”

- 24.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca, de fecha 8 de noviembre de 2012.
- 25.- Al tratarse de una actividad industrial, justificación de las notificaciones efectuadas a los Municipios colindantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.1.b) del RSR.
- 26.- Nota Interior del Servicio de Carreteras de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca de 3 de julio de 2012, donde se informa que el cerramiento de las instalaciones paralelo a la carretera CM-3124, entre los puntos kilométricos 1+684 y 1+932 se encuentra a una distancia de 18,15 metros de la arista de la calzada, por lo que se cumple con lo dispuesto en la resolución de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de 20 de septiembre de 2010 y posterior informe de fecha 10 de noviembre de 2011.
- 27.- Informe favorable del Servicio de Obras Provinciales de la Excm. Diputación Provincial de Cuenca de fecha 8 de octubre de 2012 al cerramiento de las instalaciones colindante con la carretera CUV-8307.
- 28.- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, se aporta la siguiente documentación:
- Abastecimiento de agua: Según consta en proyecto y en informe municipal de fecha 8 de abril de 2011, el agua suministrada a través de la red de distribución municipal.
 - Suministro de electricidad: Se llevara a cabo a través de acometida aérea de alta tensión a 20 KV de 40 metros y centro de transformación de intemperie de 50KVA. Se aporta propuesta de condiciones técnico- económicas suscrita con la empresa IBERDROLA.
 - Saneamiento: Se lleva a cabo mediante fosa séptica prevista en el proyecto. A su vez se aporta contratos para la retirada de lodos y fangos procedentes de fosa séptica y del separador de hidrocarburos suscritos con la empresa "ARU Obras y Servicios S.L.".

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

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la presente calificación urbanística lo conforma el proyecto para proceder a la legalización de la construcción e instalación de una nave para centro autorizado de tratamiento de vehículos al final de su vida útil, situada en las parcelas 672; 673; 639; 640; 641; 642; 643; 644; 646; 648 y 693 del polígono 4 del término municipal de Pozoamargo. Indicar aquí que esta numeración de parcelas, se corresponde con las parcelas catastrales resultantes tras la ejecución de la carretera CM-3124 (el "Eje de la Manchuela").

La actuación consiste en la legalización de la construcción de una nave industrial para llevar a cabo la descontaminación, una caseta de control, una báscula y una superficie hormigonada e impermeabilizada para estacionamiento de los vehículos. Se llevará a cabo el vallado perimetral de 25.274 m² de acuerdo con las condiciones establecidas por los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca y la Excm. Diputación Provincial de Cuenca, Administraciones titulares de las carreteras que lindan con las parcelas, la CM-3124 por el Norte y la CUV-8307 por el Oeste.

Según el proyecto:

- 1.- Se vincula a la actividad una superficie de 31.747,77 m².

2.- Se desprende que la superficie ocupada por la edificación asciende a **786,03 m²**, desglosada de la siguiente forma:

- a. Nave industrial para llevar a cabo la descontaminación: 700,00 m².
- b. Caseta de control: 56,03 m².
- c. Báscula: 30,00 m².

3.- % de superficie ocupada por la edificación: **2,48%**

4.- Se fija una superficie de replantación de **15.873,89 m²**.

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

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

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 31.747,77 m², existiendo una superficie ocupada por la edificación de 786,03 m², lo que supone un porcentaje de superficie ocupada por la edificación del **2,48%**. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

INFORME JURÍDICO

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1.b) del RSR. En concreto el segundo de los preceptos, que a su vez desarrolla al primero, dispone que: "*En suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística previa a al licencia municipal.*":

...

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

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, el promotor afirma que la superficie a repoblar cumple el 50% exigido en dichos preceptos.

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 el uso recogido en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 7.5.- EXPTE. 34/12. "REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA USO TURÍSTICO COMO CASA RURAL", SOLICITADO POR LA MERCANTIL "GEA DESARROLLO RURAL, S.L.", EN EL MUNICIPIO DE PRIEGO (CUENCA).

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

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

- 1.- Solicitud de licencia formulada por el promotor el 18 de septiembre de 2012.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 216, de 6 de noviembre de 2012.
 - Periódico "EL DÍA" de Castilla La Mancha de fecha 23 de octubre de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 27 de noviembre de 2012.

Del mismo modo consta la notificación efectuada por el Ayuntamiento al interesado de remisión del expediente de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.

- 3.- Resolución de la Alcaldía de fecha 28 de noviembre de 2012 e Informe municipal de fecha 13 de noviembre de 2012 relativo a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- 4.- Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 5 de diciembre de 2012.
- 5.- Certificado municipal de fecha 28 de enero de 2013, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como suelo rústico de reserva.
- 6.- Informe de fecha 2 de octubre de 2012, del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, sobre evaluación de impacto ambiental. En dicho informe se concluye que no es necesario someter el proyecto Evaluación de Impacto Ambiental.

No obstante, y sin perjuicio de lo establecido en dicho informe, y que aquí se da por reproducido, interesa transcribir, debido a la ubicación de la actuación las siguientes previsiones contenidas en el citado informe:

- *“Cualquier actuación sobre vegetación de matorral y/o arbolado requerirá autorización para la eliminación de la cubierta vegetal por parte del Servicio de Medio Natural de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.2 de la Ley 3/2008, de 1 de junio, de Montes y Gestión Forestal de Castilla La Mancha.*
 - *Debido a la proximidad con el monte arbolado, se tendrá en consideración lo indicado en el Orden de 16/05/2006, de la Consejería de medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se regulan las campañas de prevención de incendios forestales, en cuanto a medidas preventivas a adoptar.”*
- 7.- Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 28 de diciembre de 2012.
 - 8.- Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento (fosas sépticas) y energía eléctrica, se aporta documentación de la que se desprende:
 - Suministro de agua: Se realizará a través de bomba sumergible instalada en la concesión existente en el Río Escabas y elevada a dos depósitos existentes en la edificación. Del mismo modo goza de dos aprovechamientos de agua concedidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo
 - Suministro de electricidad: Dispone de transformador, suministrando el servicio la compañía Unión Fenosa- Gas Natural.
 - Saneamiento: Se canalizan mediante colector enterrado de PVC hacia fosa séptica con un volumen de 6.000 litros.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la presente calificación urbanística viene conformado por el proyecto de rehabilitación de una edificación existente con una planta con porche habilitada como vivienda y con una cámara bajo cubierta, con el objeto de destinarlo a un Uso turístico como Casa Rural. La edificación se encuentra ubicada en la parcela 64 del polígono 517 del término municipal de Priego, en el paraje conocido como “Salto del Ciervo”.

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

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

Definido el Uso al que será destinada la instalación objeto de calificación urbanística, pasamos a describir la misma, según el contenido del Anexo al proyecto de fecha diciembre de 2012:

- La superficie total vinculada es de 10.000 m², la cual se recoge grafiada en el correspondiente plano.
- La superficie total ocupada por la edificación es de 315,15 m², desglosada de siguiente modo:
 - 256,15 m² correspondientes a la edificación principal (Casa Rural).
 - 17,95 m² correspondientes al porche.
 - 28,42 m² correspondientes a la edificación destinada a almacén.
 - 12,62 m² correspondientes al "cuarto de instalaciones (calefacción y depósitos de agua potable).
- La superficie objeto de replantación: En el proyecto se justifica que debido a la ubicación de la edificación, en plena naturaleza y rodeada de pinos y otro tipo de vegetación, no es necesario, ni habría espacio libre, para proceder a la misma.
- El acceso se realiza a través de un camino.

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

Esta norma, en su artículo 9, apartados 3 y 5 establece superficie mínima y % máximo de ocupación para establecimiento de turismo rural de 1 hectárea (10.000 m²) y un 10% respectivamente.

Por lo tanto, en el presente caso se cumple con lo previsto en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que vinculan una superficie de 10.000 m² y la edificación supone un % de ocupación del 3,15% (315,15 m² sobre 10.000 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 TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico de reserva. A su vez, de acuerdo con lo previsto en el artículo 54.1.3º.b) del TR LOTAU, se concluye que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística. Así este precepto dispone que previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, se pueden realizar: "Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen."

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, en el proyecto se indica que debido a la ubicación de la edificación, en plena naturaleza y rodeada de pinos y otro tipo de vegetación, no es necesario, ni habría espacio libre, para proceder a la misma, por lo que debido a las características naturales del lugar donde se ubica la actuación, se considera cumplido este requisito.

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.

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 7.6.- EXPTE. 37/12: "LEGALIZACIÓN DE CUATRO NAVES AGRÍCOLAS Y AMPLIACIÓN PARA LA PRODUCCIÓN DE COMPOST MANCHEGO", SOLICITADO POR LA MERCANTIL "COMPOST MANCHEGO, S.L.", EN EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA).

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

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

- 1.- Solicitud de licencia y tramitación de calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de Villanueva de la Jara de fecha 23 de abril de 2012.
- 2.- El Ayuntamiento remitió estas solicitudes a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, teniendo entrada la documentación en el registro de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 11 de diciembre de 2012.
- 3.- Justificación de haber notificado al interesado el día 4 de diciembre de 2012, la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.
- 4.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 249, de 20 de diciembre de 2012.
 - Periódico "EL DÍA" de Castilla La Mancha de fecha 15 de diciembre de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 14 de enero de 2013.

- 5.- Informe municipal favorable de fecha 21 de enero de 2013. En este informe se hace referencia, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - d) Justificación de la instalación de la actividad en suelo rústico, tal y como lo prevé el artículo 23.1 del RSR.
- 6.- Certificado municipal de fecha 21 de enero de 2013, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como "Suelo Rústico No Urbanizable de Reserva", ya que el mismo no se encuentra incluido en el Catalogo de Bienes Protegidos del municipio.
- 7.- Declaración Responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 22 de enero de 2013.
- 8.- Solicitud de Informe al Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 10 de enero de 2013.
- 9.- Solicitud de informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 20 de diciembre de 2012.
- 10.- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, consta la siguiente documentación:
 - Abastecimiento de agua: Se aporta copia del aprovechamiento de aguas subterráneas en el paraje "El Cuarenta" concedido por la Confederación Hidrográfica del Júcar.
 - Suministro de electricidad: Las instalaciones disponen de un centro de transformación como consta en la documentación que se aporta en el expediente.
 - Saneamiento: Se aporta certificado municipal en el sentido de que el vertido de aguas residuales se origen doméstico se efectúa en la red municipal. Del mismo modo se aporta certificado visado del Ingeniero Técnico con nº de colegiado 2.729, en el que se hace constar que no se producen vertidos discontinuos a cauce, suelo o subsuelo,

terreno o embalse en la elaboración del sustrato de champiñón.

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 proyecto que conforma el objeto de la presente calificación urbanística es doble. Por un lado se procede a solicitar calificación para llevar a cabo la ampliación de naves destinadas a la producción de compost de champiñón; mientras que por otro lado se va a proceder a la legalización de cuatro naves destinadas a almacenaje de productos y subproductos agrícolas, así como de maquinaria. Todas estas edificaciones se ubican en la parcela 346 del polígono 36 del término municipal de Villanueva de la Jara.

La mercantil "Compost Manchego, S.L." se dedica a la fabricación de Compost de Champiñón, para lo cual utiliza las instalaciones que tiene ubicadas en la parcela y polígono antes referenciados. En lo que aquí nos interesa, es decir los parámetros urbanísticos que deben ser analizados, cabe señalar lo siguiente:

a) Superficie total vinculada a la actividad: 86.970 m².

- Parcela 346 del polígono 36: 59.446 m² (parcela donde se ubican las edificaciones).
- Parcela 371 del polígono 36: 6.775 m².
- Parcela 374 del polígono 36: 912 m².
- Parcela 375 del polígono 36: 849 m².
- Parcela 414 del polígono 36: 4.250 m².
- Parcela 415 del polígono 36: 4.730 m².
- Parcela 418 del polígono 36: 9.008 m².

b) Superficie total construida: 8.200 m²

Superficie construida en el inicio de la actividad (3 naves con licencia): 5.453 m²

Nave A: 2.708 m².

Nave B: 2.685 m².

Nave C: 60 m² (oficinas).

Ampliación de esta superficie (nuevas naves): 1.056 m²

(Es uno de los objetos de la presente calificación).

Nave 1: Destinada a cámaras de compost: 719,42 m².

Nave 2: Destinada a nave exterior: 336,60 m²

Legalización de cuatro naves que no cuentan con licencia municipal: 1.691 m²

Nave 1: 510 m².

Nave 2: 155 m².

Nave 3: 524 m².

Nave 4: 502 m².

Descrita, a grandes líneas, la instalación, de los informes municipales existentes en el expediente, se desprende que el USO, es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, "Las

actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico". Este Uso se desarrolla en el artículo 23 del RSR.

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

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

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 86.970 m² y la edificación ocupa 8.200 m², lo que supone un 9,43%. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1.b) del RSR. El último de los preceptos citados establece lo siguiente: *"En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal:*

...

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

..."

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, el promotor afirma que la superficie a reforestar es de 43.485 m², mediante la plantación de "Juglans Regia" (Nogal Común) con una densidad de 70 a 90 árboles/ hectárea, por lo que cumple el 50% exigido en dichos preceptos.

Para finalizar, en relación con los puntos 8 y 9 indicados al exponer la tramitación del expediente, decir 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."*

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 el uso recogido en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia a la obtención de la correspondiente autorización/ informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca y de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca**, lo que será comprobado con el otorgamiento de licencia municipal por el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara. El cumplimiento de estos condicionantes, será puesto en conocimiento de esta Comisión.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 7.7.- EXPTE. 3/13. "VALLADO EN PARCELA 142 DEL POLÍGONO 1", SOLICITADO POR DON ANTONIO ELENA GALACHE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALOMERA (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 de obras de fecha 12 de abril de 2012.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 224, de 16 de noviembre de 2012.
 - Periódico "EL DÍA" de Castilla La Mancha de fecha 16 de noviembre de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de diciembre de 2012.

- 3.- Acreditación municipal de fecha 17 de enero de 2013 de que se ha efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.

- 4.- Informe municipal favorable al otorgamiento de la calificación urbanística de fecha 12 de febrero de 2013.
- 5.- Informe municipal de fecha 11 de enero de 2013 relativo, entre otros aspectos, a la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- 6.- Certificado municipal de fecha 17 de enero 2013, expresando que los terrenos donde se va situar el vallado gozan de la siguiente clasificación:
- 7.- Suelo Rústico Especialmente Protegido.
- 8.- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 29 de junio de 2012, donde se concluye que no es necesario que el proyecto sea sometido a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental y que, a nivel ambiental, no existe impedimento alguno para el vallado propuesto.
- 9.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 17 de diciembre de 2012.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la presente calificación urbanística viene conformado por el vallado perimetral de la parcela 142 del polígono 1 del término municipal de Palomera y vallado interno con el objeto de criar y cuidar animales domésticos, solicitado por Don Antonio Elena Galache. La descripción del vallado es la siguiente:

- Vallado perimetral exterior: Longitud 90 metros lineales y 2 metros de altura; la superficie total vallada será de 654 m²; se realizará mediante malla de simple torsión galvanizada en caliente más plastificada o lacada en verde de trama 50/17 y anclada a postes circulares metálicos galvanizados lacados en verde. Los postes se embeberán en un lado de hormigón, enterrado a cierta profundidad para dotar de rigidez al vallado. El vallado incluirá una puerta de enrejado formada por dos hojas de 3 x 2 metros.
- Vallado interior: Se ejecutará con malla de triple torsión galvanizada, anclada a postes circulares metálicos galvanizados de 2 m. de altura. Se situará anexo a la edificación existente y encerrará una superficie de 40 m², teniendo una longitud de 18 metros.

INFORME JURÍDICO

En el expediente no se ha acreditado que el cerramiento que nos ocupa se encuentre asociado a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos conforme o su naturaleza, por lo que se hace necesario el otorgamiento de calificación urbanística al encontrarse situado en Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección

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

Dicho esto, continuar informando de que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los

requisitos sustantivos, como los administrativos, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del 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.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

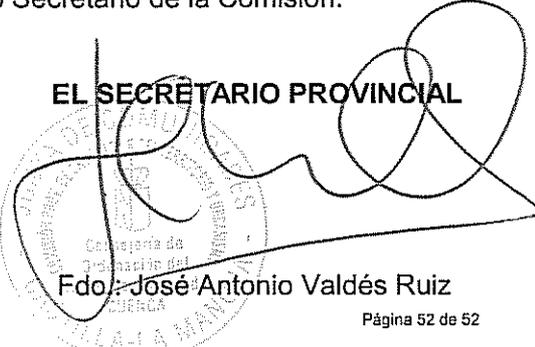
PUNTO 8º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

En este punto del orden del día, toma la palabra el representante de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha, José Julián Fernández Sánchez, quien señala que en su condición de Alcalde, conoce de los problemas que tienen ciertas empresas para ubicarse en suelo rústico. Señala que ha oído que próximamente se va a modificar el texto refundido de la LOTAU en lo relativo al régimen del uso del suelo rústico. Pregunta qué hay de cierto, y para cuando la modificación. El Director General toma la palabra, y señala que efectivamente se conoce esa problemática y que ya se está trabajando al respecto. La idea es flexibilizar la norma y en cualquier caso facilitar el desarrollo y la promoción empresarial.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE

Fdo.: Isidro Javier Zapata Romero

EL SECRETARIO PROVINCIAL

Fdo.: José Antonio Valdés Ruiz