

## ACTA Nº 3/2013

### COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **11:15 horas** del día **25 de julio 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:

#### PRESIDENTA:

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

#### VOCALES:

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

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

Dña. **Ana Isabel de Marco Pozo**, 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. **Francisco Javier Parrilla Moreno**, en representación de la Excm. Diputación Provincial.

D. **José Antonio García López Ayllón**, representante en materia de Agricultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.

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

D. **Christian Alcocer Pastor**, Jefe de Sección del Servicio de Obras Hidráulicas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

Dña. **Belén Ruiz Sancho**, representante en materia de Educación de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. **Gonzalo Igualeda 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.

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

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

También asisten:

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

**SECRETARIO:**

D. **José Joaquín Navarro Visier**, 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:

**PRESIDENTE:**

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

**VOCALES:**

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

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

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

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

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

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

## **ORDEN DEL DÍA**

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

Se da por leída el **Acta 2/2013** correspondiente a la sesión celebrada el día **17 de mayo de 2013**, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

### **PUNTO 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA ADAPTACIÓN A LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ZAFRA DE ZÁNCARA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

Con fecha de entrada 3 de junio de 2013 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el expediente referente al Plan de Ordenación Municipal, remitido por el ayuntamiento

de Zafra de Záncara para el trámite previsto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, solicitando la aprobación definitiva de la adaptación del POM.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe:

### **ANTECEDENTES:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día **9 de noviembre de 2011**, adoptó, el acuerdo siguiente:

*“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 acuerda, por unanimidad, aprobar definitivamente el expediente de Plan de Ordenación Municipal de Zafra de Záncara (Cuenca), en los siguientes términos y condiciones:*

a) **Respecto del suelo urbano :**

*Aprobación definitiva de la totalidad de las determinaciones relativas al suelo urbano.*

b) **Respecto del suelo Urbanizable.**

*Aprobación definitiva de la totalidad de las determinaciones relativas al suelo urbanizable, si bien, considerando que toda actuación de urbanización, que sobrepase el volumen de agua concedido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana o del Tajo, en su caso, deberá, en el seno del procedimiento para su aprobación, acreditar debidamente, por medio del informe(s) del correspondiente organismo competente, la suficiencia de recursos hídricos y la dotación de infraestructuras, incluyendo, en su caso, soluciones en cuanto a la proyección y ejecución de las mismas, para servir suficiente y adecuadamente a los nuevos desarrollos.*

c) **Respecto del suelo rústico:** *Aprobación definitiva de la totalidad de las determinaciones relativas al suelo rústico.*

*Así mismo y de conformidad con la Disposición Transitoria Única del Decreto 178/2010:*

*El Ayuntamiento de Zafra de Záncara deberá proceder a la adecuación del Plan de Ordenación Municipal a la Norma Técnica de Planeamiento mediante la adaptación de la normativa y planos de ordenación en el plazo de dieciocho meses contados desde la fecha de entrada en vigor del Plan. Una vez realizada la adaptación el Ayuntamiento la remitirá para su aprobación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”*

### **PUBLICACIÓN DEL POM**

De conformidad con los artículos 42 del TRLOTAU y 157 del RPLOTAU ha sido debidamente cumplimentado el trámite en:

- DOCM: nº 224 de 16 de noviembre de 2011.
- BOP: nº 143 de 9 de diciembre de 2011

### **TRAMITACIÓN**

#### **FASE MUNICIPAL**

##### **I. Aprobación Inicial**

Con fecha uno de junio de 2013 la Secretaria del Ayuntamiento de Zafra de Záncara CERTIFICA:

Que el Pleno de esta Corporación, en sesión **extraordinaria**, celebrada el día **veinticuatro de mayo de dos mil trece**, a la que asistieron los cinco concejales que tanto de hecho como de derecho, integran la Corporación, adoptó, entre otros, el acuerdo cuyo tenor literal se transcribe a **continuación:**

### **"PUNTO NÚMERO TRES.- APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL:**

Visto el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca de fecha nueve de noviembre de dos mil once, en el que, entre otros adoptó el acuerdo de **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ZAFRA DE ZÁNCARA** (Cuenca), con la condición de dar cumplimiento al contenido de la Disposición Transitoria única del Decreto 178/2010:

*"Los planes que a la entrada en vigor de esta norma técnica hubieran iniciado el trámite de sometimiento a información pública adaptarán los documentos de ordenación al contenido de la misma. Dichos documentos adaptados se acompañarán a la solicitud de aprobación definitiva junto con el resto de documentación integrante del plan.*

*Los planes respecto de los que se haya solidado aprobación definitiva a la entrada en vigor de esta norma técnica no estarán obligados a adecuar su documentación a la misma si bien, la disposición por la que se aprueban definitivamente exigirá la adaptación de la normativa y planos de ordenación en el plazo de dieciocho meses contados desde la fecha de entrada en vigor de dicho planes. Dicha adaptación deberá ser aprobada por el órgano competente para la aprobación definitiva del plan".*

Visto el documento de adaptación a la **NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO** del Plan de Ordenación Municipal de Zafra de Záncara redactado por la Arquitecta Doña Patricia Huerta Álvarez, Colegiado nº 9868 del COAM; documento formado por la Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas y Planos preceptivos.

Visto el informe de Secretaría de fecha 17 de mayo de 2.013, en virtud de los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local, por unanimidad de los cinco concejales asistentes, la totalidad del número legal de miembros de la Corporación, se acuerda:

**PRIMERO:** APROBAR inicialmente el documento de adaptación del Plan de Ordenación Municipal de Zafra de Záncara, redactado por la Arquitecto Doña Patricia Huerta Álvarez, Colegiado nº 9868 del COAM, al Decreto 178/2010, por el que se aprueba la **NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO** para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, realizado en base a la Disposición Transitoria única, "Planes en curso de aprobación."

**SEGUNDO:** Dar traslado del documento de adaptación del P.O.M. de Zafra de Záncara a la Norma Técnica de Planeamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva, comunicando que el presente documento recoge todas aquellas consideraciones del Decreto 178/2010, no introduciéndose modificaciones sustanciales en el mismo ni nuevas decisiones de planificación municipal".

## **FASE AUTONÓMICA**

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

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva de la adaptación del POM, con fecha **3 de junio de 2013**, se comprueba que el Ayuntamiento ha atendido, en plazo, el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 9 de noviembre de 2011.

Examinado el documento y durante el período consultivo y de análisis, esta Consejería requiere al Ayuntamiento de Zafra de Záncara para que subsane y complete el documento, según escrito de 28 de junio de 2013.

El Ayuntamiento con fecha **16 de julio de 2013** atiende el requerimiento realizado adjuntando, la siguiente documentación:

- Dos Copias completas en papel y CD del Plan de Ordenación Municipal (POM), de Zafra de Záncara, adaptado a la **NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO**.
- Certificado del acuerdo adoptado por el pleno de fecha 9 de julio de 2013, en el que

se realizó la aprobación definitiva de la adaptación a la Norma Técnica de Planeamiento del Plan de Ordenación Municipal de Zafra de Zancara (Cuenca).

"Que el Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria, celebrada el día nueve de julio de dos mil trece, a la que asistieron los cinco concejales que tanto de hecho como de derecho, integran la Corporación, adoptó, entre otros, el acuerdo cuyo tenor literal se transcribe a continuación :"**PUNTO NÚMERO DOS.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ADAPTACIÓN A LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL:**

*Visto el informe de Secretaría de fecha 17 de mayo de 2.013, en virtud de los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local, por unanimidad de los cinco concejales asistentes, la totalidad del número legal de miembros de la Corporación, se acuerda:*

*PRIMERO: APROBAR DEFINITIVAMENTE el documento de adaptación del Plan de Ordenación Municipal de Zafra de Zancara, redactado por la Arquitecto Doña Patricia Huerta Álvarez, Colegiado nO 9868 del COAM, al Decreto 178/2010, por el que se aprueba la la NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, realizado en base a la Disposición Transitoria única, "Planes en curso de aprobación."*

*SEGUNDO: Dar traslado del documento de adaptación del P.O.M. de Zafra de Zancara a la Norma Técnica de Planeamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva, comunicando que el presente documento recoge todas aquellas consideraciones del Decreto 178/2010, no introduciéndose modificaciones sustanciales en el mismo ni nuevas decisiones de planificación municipal "*

## **ESTUDIO TÉCNICO**

La adaptación del Plan de Ordenación Municipal de Zafra de Zancara, se plantea por iniciativa municipal, según proyecto del Equipo Redactor "PROCAL." firmado por la arquitecta D<sup>a</sup> Patricia Álvarez Huerta.

El Documento remitido consta de la siguiente documentación:

- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.

En los referidos documentos, la redactora se ha limitado a adaptar formalmente a la NTP el contenido del POM aprobado, sin introducir modificaciones ni por supuesto nuevos contenidos. Así consta en la Memoria Justificativa, in fine: "*En conclusión, el presente documento recoge todas aquella consideraciones del Decreto 178/2010 no introduciéndose modificaciones sustanciales en el mismo ni nuevas decisiones de planificación municipal.*

*Si en dicha documentación, hubiera contraindicaciones con el Documento Original, sería válido en todo caso las indicaciones dadas y reguladas en el Documento Original".*

En especial, se han adecuado, según los modelos recogidos en los anexos I y II de la NTP, las fichas de gestión urbanística para cada uno de los sectores y de las ZOUs.

Asimismo, se ha adecuado la densidad residencial establecida, no superándose la densidad poblacional que el planeamiento tenía prevista, calculada según lo establecido en la legislación vigente en función de la edificabilidad máxima residencial aprobada en el propio plan y justificando

que el número de habitantes resultante de la nueva densidad residencial propuesta no supera el previsto inicialmente en el plan.

Las normas urbanísticas han sido redactadas con la indicación expresa, en el articulado del texto, de lo que forma parte de la ordenación estructural y de la ordenación detallada.

Los planos de ordenación respetan los criterios de normalización de la NTP.

El término municipal de Zafra de Zancara se encuentra enclavado en la comarca de La Mancha al suroeste de la Provincia. Tiene una extensión de 78,6 Km<sup>2</sup>. Limita al Norte con Villar del Águila (Torrejuncillo del Rey), Huerta de la Obispalía y Palomares del Campo; Al Sur con Villares del Saz y Villar de Cañas; al Este con Villarejo de Periesteban y Poveda de la Obispalía (Altarejos); y al oeste con Montalbo.

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

**Suelo Rústico:** 78.382.942,00 m<sup>2</sup>s  
**Suelo Urbano:** 152.003,00 m<sup>2</sup>s  
**Suelo Urbanizable:** 165.663,00 m<sup>2</sup>s

### SUELO URBANIZABLE:

Se delimitan 4 Sectores, 3 Residenciales y 1 Dotacional, incluidos en 4 AR coincidentes con ellos.

El SUB delimitado ocupa una superficie de 165.663 m<sup>2</sup>s

<b>S-1-A</b>	<b>47.213 m<sup>2</sup>s</b>	<b>SSGG:</b>	<b>5.255 m<sup>2</sup>s</b>
<b>S-2-B</b>	<b>24.200 m<sup>2</sup>s</b>	<b>SSGG:</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>
<b>S-3-C</b>	<b>82.590 m<sup>2</sup>s</b>	<b>SSGG:</b>	<b>17.202 m<sup>2</sup>s</b>
<b>S-4-D</b>	<b>11.660 m<sup>2</sup>s</b>	<b>SSGG:</b>	<b>11.660 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Total</b>	<b>165.663 m<sup>2</sup>s</b>	<b>SSGG</b>	<b>34.117 m<sup>2</sup>s</b>

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

**ZONAS DE ORDENACIÓN:** Se delimitan 3 Zonas de Ordenación Urbanística, ZOUs 1 y 2 con aprovechamiento lucrativo, ZOU 3 sin aprovechamiento lucrativo:

ZOU	Sup bruta (m <sup>2</sup> s)	SG (m <sup>2</sup> s)	Dot exit	Sup. T_SG (m <sup>2</sup> s)	AO (m <sup>2</sup> t)	AO R (m <sup>2</sup> t)	IE (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	eB (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Nº Viv	DR (Viv/ha)	DP (hab/ha)	Pob Total
ZOU1	152.003	23.061	0	128.942	124.200	74.520	0,96	0,8177	362	28	58	745
ZOU2	154.003	22.457	435	131.546	55.212	46.930	0,42	0,3585	380	29	71	939
ZOU3	11.660	11.660	0									
TOTAL	317.666	57.178	435						742			1.684

El TRLOTAU en su Disposición Preliminar Nº 13 establece que se debe aplicar un ratio de 3 hab. por cada 100 m<sup>2</sup> edificables residenciales para el cálculo de la Densidad Poblacional máxima.

En Zafra de Zancara este ratio permite obtener cifras que resultan incoherentes, ya que delimitando más o menos la misma superficie de suelo urbanizable de uso residencial (154.003 m<sup>2</sup>) que la existencia de suelo urbano consolidado (152.003 m<sup>2</sup>), se obtendría una población muy superior a la existente, con valores entre 3 o 4 habitantes/vivienda, superiores a los existentes y disconforme con el modelo propuesto. Por este motivo, los cálculos se han realizado disminuyendo el ratio de

habitantes por metro cuadrados edificables residenciales, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

1. La proporción de edificación efectivamente destinada al uso residencial respecto del total de aprovechamiento materializable.

En la memoria informativa se ha podido constatar que hay otros usos (industrial, comercial, almacén, garaje...) que coexisten con el residencial en un mismo edificio. Esta proporción de techo realmente residencial respecto del total depende de la tipología edificatoria prevista, estando en torno a un 60% en el suelo urbano consolidado estudiado. En suelo urbanizable este porcentaje será menor, ya que la tipología definida es de viviendas unifamiliares aisladas que suelen tener entre un 10 o un 20 % para uso distinto del residencial. En Zafrá se estima que el suelo de uso residencial para la tipología de edificación aislada será de un 85% respecto del total.

2. El ratio hab/100m<sup>2</sup>t residencial

El ratio de 3 hab/100m<sup>2</sup>t, valor que queda lejos de la realidad urbanística de un municipio como Zafrá de Záncara. Este ratio se considera adecuado para ciudades, pero no para municipios de mucho menor tamaño. En Zafrá de Záncara se obtiene de los datos existentes un ratio de 2 hab/100m<sup>2</sup>t. Se prevé que en SUB se aumente el ratio del SUC, pero nunca llegará a los 3 hab/100m<sup>2</sup>t.

En el SUB, la tipología definida es edificación aislada (viviendas adosadas, aisladas/pareadas). En este suelo el ratio aplicable se considera el doble del existente, es decir en torno a los 2 hab/100m<sup>2</sup>t, ya que se estiman viviendas tipo en torno a los 200 m<sup>2</sup>t, de las cuales el 15% no será de uso residencial, y que la población total estimada corresponderá principalmente a viviendas de segunda residencia, lo que conlleva a concluir que en un ratio de 3 hab/100m<sup>2</sup>t equivaldría a una proporción de entre 3-4 hab/vivienda, algo que es ilógico argumentar para un municipio de las características de Zafrá de Záncara, donde actualmente hay 2,11 hab/vivienda, siendo la mayoría igualmente de población estacional. (Dato sacado de las justificaciones pertinentes en Memoria informativa Art. 6.3.11.2 Edificabilidad preexistente materializada\_Densidad poblacional)

La población resultante se ha calculado para ZOU 1 aplicando el ratio de 1 hab/100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, estimando con uso residencial un 60 % del total del aprovechamiento lucrativo del ámbito, tal y como se refleja en la tabla y aplicando para ZOU 2 el ratio de 2 hab/100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, estimando con uso residencial un 85 % del total del aprovechamiento lucrativo del ámbito, tal y como se refleja en la tabla.

Se hace un resumen por ZOUS del SUC y del SUB para el cálculo de los habitantes totales

ZONAS	AO (m <sup>2</sup> t)	AO REDISENCIAL (m <sup>2</sup> t)	HABITANTES	SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )
<b>ZOU 1 – ORD 1</b>				<b>152.003</b>
En SUC	124.200	74.520	745	
En SUB	--	--	--	
<b>ZOU 2 – ORD 2</b>				<b>154.003</b>
En SUC				
En SUB	55.212	46.930	939	
<b>TOTAL</b>			<b>1.684</b>	

**Población prevista: 1.684 Habitantes.** No requiere reserva de ZV de SSGG (<2.000 Hab)

## **INFORME**

El planeamiento vigente en Zafra de Záncara es el Plan de Ordenación Municipal aprobado el 9 de noviembre de 2011 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca.

Conforme al art. 24 TR LOTAU, el POM clasifica la totalidad del suelo del término en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en sus diferentes categorías.

La ejecución de las determinaciones del POM, en el suelo urbanizable, se efectuará mediante los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

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

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

Se ha dado debido cumplimiento, tanto al acuerdo de la CPOTU, como a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, realizando la adaptación en el plazo de los 18 meses de los documentos de ordenación del POM (memoria justificativa, normas urbanísticas y planos de ordenación).

## **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 **adaptación a la Norma Técnica de Planeamiento del Plan de Ordenación Municipal de Zafra de Záncara** (Cuenca).

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento 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.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MARIANA (CUENCA) PARA APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.**

Con fecha de entrada 3 de mayo de 2013 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca, el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 1 del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el ayuntamiento de Mariana, para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.



## TRAMITACIÓN

### FASE MUNICIPAL

#### ANTECEDENTES:

Acuerdo del Pleno, sesión extraordinaria, del Ayuntamiento de fecha 28 de noviembre de 2011 acordando la suspensión cautelar de licencias en el área comprendida en la UA1 del POM.

Publicación del citado acuerdo en:

- DOCM nº 252 de 28-12-2011, -BOP Nº 142 de 07-12-2011 y – Periódico El Día de Cuenca de 14-12-2011.

#### Alegaciones:

- D<sup>a</sup> Pilar Cano López, con fecha 29-12-2011: contestada con fecha 10-01-2012 y notificada el 13-01-2012. Interpuso recurso de alzada con fecha 3-2-2012 que fue resuelto con fecha 22-2-2012 y notificado el 6-3-2012.
- D. Miguel Ángel Muñoz de Marco y otros, con fecha 15-12-2011, contestada con fecha 10-1-2012 y notificada el día 13-1-2012.

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

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, se somete el proyecto a los trámites de información pública y consulta con administraciones.

Trámite de Información Pública por un periodo de un mes, en:

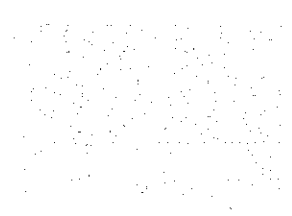
- D.O.C.M. nº 155 08-08-2012
- Periódico "El Día de Castilla La Mancha" 17-08-2012
- Tablón de anuncios
- Certificado municipal sobre resultado del trámite de fecha 19-03-2013, según el cual se han presentado 12 alegaciones, que han sido debidamente informadas por el equipo redactor, resueltas por acuerdo municipal de 25 de marzo de 2013 y debidamente notificadas.

Número	Nombre y Apellidos	Fecha Alegación	Alegaciones	Fecha Notificación
1	D. José Andrés Ortega Gómez	27-8-12	ESTIMADA	9-5-13
2	D. <sup>a</sup> Vanesa Rodríguez del Pozo	30-8-12	ESTIMADA	6-5-13
3	D. <sup>a</sup> M. <sup>a</sup> José Fernández Muñoz y otros	30-8-12	ESTIMADA	Recibi (2-5-13)
4	D. Miguel Ángel Muñoz de Marco y otros	6-9-12	ESTIMADA (Parcial)	7-5-13
5	D. Roberto Bodoque Cano	7-9-12	DESESTIMADA	6-5-13
6	D. <sup>a</sup> Pilar Cano López	7-9-12	ESTIMADA	6-5-13
7	D. <sup>a</sup> Angustias Duran Page	12-9-12	DESESTIMADA	6-5-13
8	D. <sup>a</sup> Esperanza Morillas Poyatos	13-9-12 y 5-10-12	DESESTIMADA	8-5-13
9	D. Fidel Igualada Rodríguez y otros	17-9-12	DESESTIMADA	7-5-13
10	D. Adolfo Igualada Vera	17-9-12	ESTIMADA	6-5-13
11	D. <sup>a</sup> M. <sup>a</sup> Soledad Martínez Herraiz	23-10-12	DESESTIMADA	6-5-13
12	D. <sup>a</sup> Pilar Cano López	11-2-13	ESTIMADA	6-5-13

### Informes de los distintos Departamentos y órganos de las Administraciones

Se solicitan los siguientes informes con fechas 31 de Julio, 9 de octubre de 2012:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.



- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Fomento.
- Diputación Provincial.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Delegación de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.
- COCEMFE.
- Mancomunidad Depurama.

Se aportan los siguientes informes:

- Diputación Provincial: 06-08-2012: No le afecta.
- Confederación Hidrográfica de Júcar: 05-10-2012. Desfavorable.
- Delegación de la Junta de Comunidad de Castilla-La Mancha. Servicio de Protección Ciudadana: 05-10-2012.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales: - Accesibilidad: 16-11-2012.  
- Sanidad: 07-08-2012.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes:
  - Resolución de los Servicios Periféricos de fecha 13 de agosto de 2012, favorable, en materia de Patrimonio Cultural.
  - Dotacional Educativo: 28-09-2012. "... no conlleva aumento en el número de viviendas,.... no precisa reserva de suelo,..."
- Consejería de Agricultura :
  - Servicio de Calidad e Impacto Ambiental: 02-10-2012. " ...favorable... no afecta a suelo rústico ..."
- Consejería de Fomento.
  - Servicio de Planeamiento. 10-09-2012.
  - Servicio de Industria y Energía: 10-09-2012.
  - Agencia del Agua: 19-09-2012 sobre Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- Mancomunidad DEPURAMA. Informe del Secretario de fecha 11-10-2012, en el que indica *"...el equipo técnico ha considerado suficiente y por tanto admisible, la capacidad de depuración de la instalación existente para su uso en las condiciones previsibles en la nueva situación urbanística que conllevaría la aprobación de la modificación puntual."*

#### **Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.**

Solicitud del Ayuntamiento de Mariana de fecha 26-09-2012.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 16-10-2012: emite el informe único de concertación interadministrativa.

#### **II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial**

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno, efectúa la Aprobación inicial en sesión extraordinaria celebrada el 25 de marzo de 2013, y remite el expediente interesando la Aprobación definitiva.

#### **FASE AUTONOMICA**

##### **Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva**

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 3 de mayo de 2013 y durante el período consultivo y de análisis, esta Consejería:

Recaba el siguiente informe de adecuación, con fecha 06-05-2013:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Accesibilidad.

22-05-2013

*"...se consideran subsanadas las observaciones realizadas y se emite INFORME FAVORABLE..."*

Requiere al Ayuntamiento de Mariana para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de 7 de mayo de 2013.

El Ayuntamiento con fecha **12 de julio de 2013** atiende el requerimiento y aporta la documentación requerida y necesaria para completar el expediente.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 9 de julio de 2013 en el que indica:

"... Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica **INFORMA FAVORABLEMENTE** la MODIFICACIÓN PUNUTAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MARIANA (CUENCA), siempre y cuando los consumos reales sean acordes a los certificados por el Ayuntamiento y no se supere el volumen máximo anual de 43.513 m<sup>3</sup> por el que se resolverá el expediente de concesión 1200/2012 (2012CP0039), y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios detallados o nueva documentación, se puedan establecer en la autorizaciones y concesiones que preceptivamente se deben obtener de este Organismo"

## **ESTUDIO TÉCNICO**

### **1. ANTECEDENTES**

Población: 286 hab., según el padrón municipal de habitantes de 2011.

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal de Mariana, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2004.

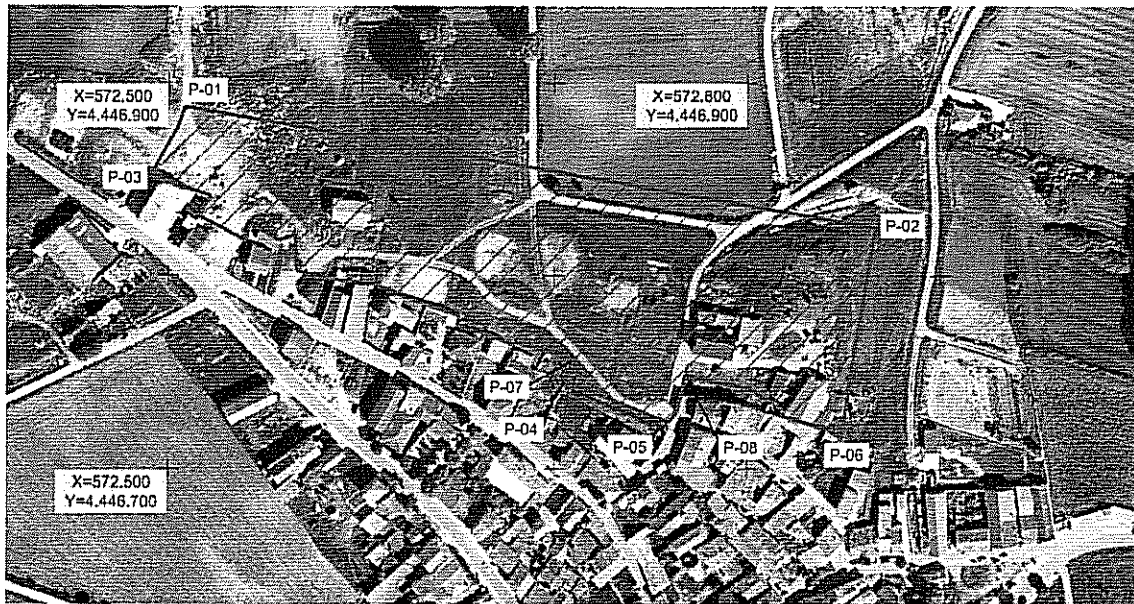
Objeto: corregir el límite Sur de la UA-1 (límite con el SUC), establecido por el vigente POM en SUNC, dado que este se fijó de forma errónea, sin tener en cuenta que quedaban clasificados como SUC diversos suelos que no cumplían los requisitos exigidos para ello. Con la redelimitación se corrigen también los errores existentes en el POM en referencia a la superficie de la UA-1, en la actuación se mejora y varía el trazado de determinados viarios de sistemas generales y se establece la Ordenación Detallada del ámbito.

La documentación presentada comprende:

- MEMORIA INFORMATIVA.
- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- NORMAS URBANÍSTICAS.
- PLANOS DE INFORMACIÓN.
- PLANOS DE ORDENACIÓN.
- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.

### **Ámbito de la Modificación Puntual**

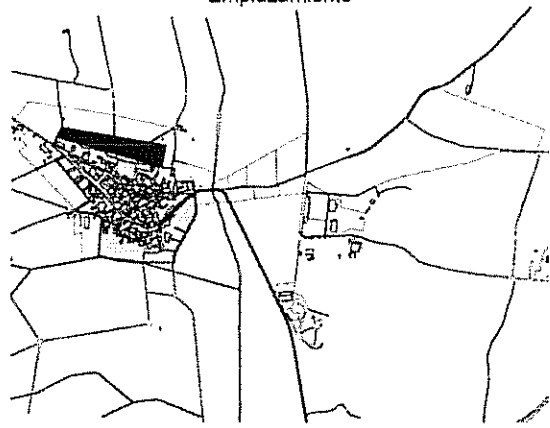
Se define por las coordenadas en el sistema geodésico de referencia ETRS89 y proyección UTM que lo delimitan, según queda reflejado en la siguiente imagen:



El ámbito objeto de la MP, comprende la única Unidad de Actuación (UA) en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) delimitada por el vigente POM (UA nº 1), ampliada en su límite sur para incluir los terrenos, hoy clasificados por el POM como Suelo Urbano Consolidado (SUC), pero que no cuentan con los servicios legalmente establecidos para obtener tal clasificación.

El ámbito presenta una superficie de 31.280,11m<sup>2</sup>s y linda al Norte con los sectores de suelo urbanizable S-U8, S-U9 y S-U10, al Sur con SUC, al Este con el sector SU8 y con SUC y al Oeste con el sector S-U11.

Ficha, según el vigente POM, de la UA-1:

Sector Único <b>UA1</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Previsiones de programa</li> <li>• Iniciativa del planeamiento:</li> <li>• Figura de planeamiento:</li> <li>• Sistema de actuación:</li> </ul>	<p><b>4 años</b></p> <p>Privada, pudiendo ser por gestión indirecta.</p> <p>PERI</p> <p>Gestión, mediante Programa de Actuación Urbanizadora</p>	<p>Emplazamiento</p> 
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie bruta:</li> <li>• Superficie del sector:</li> <li>• Superficie neta del sector:</li> </ul>	<p>15.902,70 m<sup>2</sup></p> <p>15.902,70 m<sup>2</sup></p> <p>12.765,55m<sup>2</sup></p>	
<b>Determinaciones para el planeamiento</b>		
Uso global mayoritario: Residencial unifamiliar de media densidad		
Sistemas generales adscritos incluidos a efectos de planeamiento:		
Viario	3137,15 m <sup>2</sup>	
total	3137,15 m <sup>2</sup>	
<b>Reservas mínimas según artículo 31 de la LOTAU</b>		
Zonas verdes	1.590,27 m <sup>2</sup>	
Dotacional exigible	1.531,86 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento lucrativo máximo	7.659,33 m <sup>2</sup> de techo (con coeficiente máximo de ponderación 0,6)	
Intensidad de uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales	$7.659,33 / 12.765,55 = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$	
Número máximo de viviendas (sobre 120 m <sup>2</sup> de parcela mínima)	$7.659,33 / 180 = 42 \text{ viviendas}$	
Tipología de edificación	<b>Unifamiliar</b>	
Uso global excluyente	<b>Industrial</b>	
Usos compatibles	<b>Los restantes</b>	
Altura máxima de la edificación sobre rasante	Baja mas una (aprovechamiento bajo cubierta permitido)	
<b>Determinaciones para la gestión y ejecución</b>		
Coeficiente de ponderación para tipología de los otros usos permitidos, se justificará suficientemente en el PERI, en función del valor de repercusión de suelo comparado con la tipología de residencial unifamiliar.		
La superficie máxima lucrativa será la resultante de la aplicación de los coeficientes de ponderación a la intensidad de cada tipología, sin superar el aprovechamiento urbanístico total del sector, medido en unidades de aprovechamiento (u.a.)		

## OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Es objeto de la presente MP, corregir el límite Sur de la UA-1 (límite con el SUC), establecido por el vigente POM en SUNC, dado que éste se fijó de forma errónea, sin tener en cuenta que quedaban clasificados como SUC diversos suelos que no cumplían los requisitos exigidos para ello en el apartado 2.3 de la Disposición Preliminar (en relación con el artículo 45) del TRLOTAU y en el artículo 105 (en relación con el 104.2) del RP (el POM clasifica como SUC, al Sur de la UA-1, parcelas sin acceso peatonal ni rodado, y sin ningún tipo de servicios, o en el mejor de los casos, con acceso a través de caminos y con alguno de los servicios exigibles para obtener la condición de solar, lo cual es contrario a la legalidad vigente).

Con la redelimitación se corrigen también los errores existentes en el POM en referencia a la superficie de la UA-1, a los que se ha hecho referencia en la memoria informativa.

**Análisis pormenorizado sobre qué parcelas hoy clasificadas como SUC pasan a clasificarse como SUNC, y porqué** (la numeración consignada se corresponde con el plano que se incluye al final, donde se marca en azul el nuevo límite de la UA y en línea roja discontinua el límite vigente): Desdeñando pequeños desfases entre la delimitación real de algunas parcelas (14, 15, 18, 29, 51, 60, 61 y 62) y el límite que se estableció en el POM para la UA-1, encontramos:

A.- 10 parcelas hoy clasificadas como SUC y que la presente MP pasa a clasificar íntegramente como SUNC, por los siguientes motivos:

- Parcelas iniciales nº 14, 15, 18, 19, 20 y 31: Según se puede comprobar en los planos I.04 e I.05, carecen de vial de acceso así como de luz, agua, saneamiento y alumbrado público.
- Parcelas iniciales nº 29, 30, 32 y 33: Según se puede comprobar en los planos I.04 e I.05, el vial de acceso no está pavimentado, ni dispone de encintado de aceras; tampoco existe saneamiento ni suministro de energía eléctrica.

B.- 6 parcelas hoy clasificadas como SUC y que la presente MP pasa a clasificar parcialmente como SUNC, por los siguientes motivos:

- Parcelas iniciales nº 62, 63: Según se puede comprobar en los planos I.04 e I.05, carecen de vial de acceso (parcela 63) o el vial de acceso no está pavimentado ni dispone de encintado de aceras (parcela 62); tampoco existe suministro eléctrico, agua, saneamiento ni alumbrado público. No se incluyen por completo dentro de la UA, atendiendo a la prohibición de realizar delimitaciones con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad, contenida en el artículo 28.2 del RP (aplicable a las UA en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.1 del RP). En todo caso, el suelo de estas parcelas que queda fuera de la UA, se ubica junto al sector 8, debiendo estudiarse, en el momento de su desarrollo, la procedencia de modificar su perímetro para incluir estos suelos, dadas las condiciones reales de urbanización que presentan.

En todo caso, cabe mencionar que, según se observa en el plano I.02, desde el punto de vista de la titularidad del suelo, dichas parcelas presentan frente a un suelo público que Catastro considera como vial, y que, sin embargo, curiosamente el POM no considera como tal; en consecuencia, tal vez sería procedente que el POM, a través de una MP, reconociese la presencia de este vial y procediera a su urbanización sin necesidad de delimitar UA, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 129 del TRLOTAU.

- Parcelas iniciales nº 58, 59, 60 y 61 (en igual situación se encuentra la 62, antes mencionada): Según se observa en los planos de ordenación, se propone un viario en colindancia con las mencionadas parcelas, que con el desarrollo de la UA-1 pasarían a tener un nuevo frente de fachada a vía pública, beneficiándose en consecuencia de tal

circunstancia. Por este motivo, atendiendo a la obligada equidistribución de cargas y beneficios (artículo 6.1.e del TRLOTAU), dado que el nuevo vial genera un beneficio evidente en las parcelas mencionadas, las mismas han de participar en el área de reparto, si bien tan sólo en la parte de las parcelas directamente beneficiada por la presencia del nuevo vial, y que es la franja trasera de las mismas hoy no edificable (se excluye de la UA los primeros 20m de estas parcelas, dado que este es el fondo edificable que establece hoy la ordenanza para las mismas), y que la UA convierte en edificable.

Nótese en todo caso que, cuando se trata de situaciones de borde (lindando con suelos en situación de rural, según terminología utilizada por el RDL 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo), es dudoso que la presencia de un vial pueda otorgar la condición de SUC a las parcelas que de él se sirven, en un fondo de dimensión ilimitada.

C.- 7 parcelas que hoy presentan una parte clasificada como SUC, parte ésta que la presente MP pasa a clasificar como SUNC, por los siguientes motivos:

- Parcelas iniciales nº 1, 2, 3, 4, 7 y 56: Según se puede comprobar en los planos I.04 e I.05, carecen de vial de acceso así como de luz, agua, saneamiento y alumbrado público, por lo que no se justifica que parte de las mismas se clasifique como SUC (la parcela 1 da frente a carretera y presenta servicios, pero sólo en la parte de la parcela clasificada como suelo urbanizable; en todo caso cabe recordar lo dispuesto en el artículo 104.1.1º, párrafo 2 del RP).
- Parcela inicial nº 57: Según se puede comprobar en los planos I.04 e I.05, el vial de acceso no está pavimentado, ni dispone de encintado de aceras; tampoco existe saneamiento ni suministro de energía eléctrica, por lo que no se justifica que parte de la misma se clasifique como SUC.

Una vez corregido el límite de la UA1 establecido por el POM con arreglo a las exigencias legales contenidas en los mencionados artículos, y según lo anteriormente explicado en relación a las parcelas afectadas por la modificación que opera la presente MP en la clasificación del POM (pasan de SUC a SUNC), se pretende establecer la ordenación detallada del ámbito, por creerlo conveniente dada su colindancia con SUC, y al ser la única UA en SUNC delimitada por el POM, excusando así la posterior presentación de Plan alguno en el seno de la alternativa técnica del PAU a presentar para el desarrollo y ejecución de la UA en cuestión.

Tras la modificación operada, la UA-1 queda con una superficie de 31.280,11m<sup>2</sup>s, siendo la superficie del ámbito de 26.967,70m<sup>2</sup>s (el resto es SG viario) y la edificabilidad lucrativa otorgada (de uso residencial) de 14.832,23m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, fruto de aplicar un coeficiente de edificabilidad sobre la superficie del ámbito, de 0,55m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Por último, se modifica levemente el trazado de los SG viarios tanto en el seno de la actual UA-1, para mejorar la funcionalidad de la malla urbana, como en el seno de los sectores 8 y 9 (en este caso, implica una leve modificación en el límite común de ambos sectores, pero sin alterar la superficie de éstos, ni la de SSGG que cada uno incluye) que colindan con ella por el Norte y el Este, para adaptarlos a caminos preexistentes (sólo se altera el trazado del SG viario compartido por ambos sectores).

#### **Delimitación del ámbito de actuaciones urbanizadoras.**

Tras dicha corrección, la UA-1 queda con una superficie de 31.280,11m<sup>2</sup>s, siendo sus linderos, al Norte los sectores de suelo urbanizable S-U8, S-U9 y S-U10, al Sur el SUC, al Este el sector S-U8 y el SUC y al Oeste el sector S-U11.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 99 del TRLOTAU, la ejecución de las previsiones establecidas en la presente MP para la unidad de actuación urbanizadora que delimita, se llevará a cabo mediante Programa de Actuación Urbanizadora a verificar mediante gestión indirecta a través de agente urbanizador (artículo 117 del TRLOTAU), o mediante gestión directa (artículo 116 del TRLOTAU).

### Ordenanzas tipológicas

Se establecen en el seno de la UA-1 tres ordenanzas tipológicas distintas, que vienen a sustituir a la actual ordenanza 2ª "casco urbano no consolidado", a saber:

-Ordenanza 2ª-a: *UA1-Edificación en manzana cerrada*. Corresponde a la tipología edificatoria residencial unifamiliar libre de edificación alineada a vial en manzana cerrada. Se asigna a las parcelas que completan la manzana de SUC que linda con la UA por el Sur.

Se le asigna un retranqueo frontal obligatorio de 0m (en el resto de linderos son libres), y un coeficiente de edificabilidad de  $0,578235m^2c/m^2s$  fijado con objeto de generar patios de parcelas de superficie importante, de manera acorde a las tipología rurales tradicionales.

-Ordenanza 2ª-b: *UA1-Edificación VPO aislada adosada*. Corresponde a la tipología edificatoria residencial unifamiliar protegida (VPO) de edificación aislada adosada. Se asigna a las parcelas donde se ubica la edificabilidad VPO, que son aquellas donde se localizan terrenos de titularidad municipal (en cumplimiento del artículo 60.4 del Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU).

Se le asigna un retranqueo frontal obligatorio de 3m (en el resto de linderos son libres), y un coeficiente de edificabilidad de  $1,093516m^2c/m^2s$  para posibilitar la construcción de pequeñas promociones de viviendas con menor consumo de suelo, que hagan atractivo este producto inmobiliario para el promotor privado, permitiendo así la enajenación del suelo municipal, dada la escasa capacidad gestora del Ayuntamiento, que prácticamente anula la posibilidad de que éste actúe como promotor en la construcción de las viviendas.

-Ordenanza 2ª-c: *UA 1-Edificación aislada adosada*. Corresponde a la tipología edificatoria residencial unifamiliar libre de edificación aislada adosada. Es la ordenanza mayoritaria y se asigna al resto de parcelas, no afectadas por las particularidades atendidas por las dos ordenanzas anteriores.

Se le asigna un retranqueo frontal mínimo de 3m a vial y 1,5m a ZV (en el resto de linderos son libres), y un coeficiente de edificabilidad de  $0,881855m^2c/m^2s$ , igual a la media (superficie construible total / superficie total de parcelas lucrativas), que posibilita un adecuado y equilibrado desarrollo de tipologías unifamiliares aisladas en parcela de tamaño medio.

En lo referente a las zonas verdes, la MP se remite a la ordenanza 4º "zonas verdes y espacios libres" del POM.

En cuanto a los equipamientos públicos, la MP se remite a la ordenanza 5º "zona de equipamientos y dotaciones" del POM.

Por último, en lo referente a los suelos destinados a la construcción de CT, a pesar de ser dotaciones de equipamientos de infraestructuras (DEIS), sus especiales características hacen inaplicable la ordenanza 5º "zona de equipamientos y dotaciones" del POM, siendo obligado que la presente MP defina una nueva ordenanza que regule este tipo de construcciones. Esta nueva ordenanza se denominará "*Ordenanza 5º-b. Centros de Transformación*". La invalidez de las determinaciones referentes a ocupación y retranqueos establecidos en la vigente ordenanza 5º (zona de equipamientos y dotaciones) para este tipo de instalaciones justifica la creación de la nueva ordenanza. Dichas determinaciones son



válidas y correctas para los equipamientos con carácter general, pero no así para los CT, dadas las especiales características de estos elementos.

### FICHA RESUMEN DE LA UA-1:

<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	UA-1 DEL SUNC
-------------------------------------	---------------

<b>B.- CLASIFICACION DEL SUELO:</b> SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Unidad de Actuación Urbanizadora (art. 45.3.B del TRLOTAU)
--	---

<b>C.- PLANO DE SITUACIÓN</b>	Ver plano OD.1 de la MP.
-------------------------------	--------------------------

#### D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:	Los de la MP
D.2.- Superficie total de la UA:	31.280,11 m <sup>2</sup> suelo
D.3.- Superficie de sistemas generales adscritos:	Red viaria (interior) 4.312,41 m <sup>2</sup> suelo
D.4.- Superficie del ámbito de la UA (total - SG):	26.967,70m <sup>2</sup> suelo
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial
D.6.- Edificabilidad de la UA:	14.832,23m <sup>2</sup> construidos (0,55m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s) (todos ellos de uso residencial)
D.7.- Densidad poblacional:	445 habitantes (165,01hab/ha)
D.8.- Aprov. objetivo del ámbito de la UA:	0,469124u.a./m <sup>2</sup> suelo
D.9.- Área de Reparto y aprov. tipo:	UA 0,469124u.a./m <sup>2</sup> suelo
D.10.- Porcentaje de cesión de aprov. tipo:	10%
D.11.- Porcentaje de vivienda protegida:	30% (4.449,67m <sup>2</sup> c VPO)

#### D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- El ap. tipo se obtiene por aplicación de los Ch 1,0 para la vivienda libre y 0,964496 para la VPO, obtenidos por comparación de los valores de repercusión de suelo de ambos productos inmobiliarios.
- Se establece la OD de la UA, lo que hace innecesaria la formulación de figuras de planeamiento adicionales.
- Desarrollo mediante PAU y reparcelación, con ejecución de los SSGG a cargo de los propietarios.

#### E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: 10.120.53 m<sup>2</sup>suelo</b>	
E.1.1. Zonas Verdes:	2.700,00m <sup>2</sup> suelo
E.1.2. Equipamientos:	2.970,36m <sup>2</sup> suelo
E.1.3. Aparcamientos públicos:	112 plazas (3 accesibles)
E.1.4. Red viaria:	4.450,17m <sup>2</sup> suelo
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:</b>	16.819,34m <sup>2</sup> residencial + 27,83m <sup>2</sup> s DEIS privado
<b>E.3.- Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación:</b>	-Ord. 2ªa: UA1 Residencial EMC, 2ªb:UA1 Residencial VPO EAA y 2ªc: UA1 Residencial EAA. -Dotacional de zonas verdes (Ord. 4ª POM) -Dotacional de equipamientos (Ord. 5ª POM) -DEIS-P-CT (Ord. 5ª-b Centros de Transformación)
<b>E.4.- Observaciones:</b>	Usos compatibles: terciario comercial, hotelero y de oficinas, industrial en talleres domésticos, producción artesanal, de oficios artísticos, procesos tecnológicos y almacenaje, y dotacional de equipamiento educativo, cultural, deportivo, administrativo institucional y sanitario asistencial. -Usos prohibidos: el resto

## INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Mariana es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de noviembre de 2004.

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

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TRLOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

Se cumplen todos los condicionantes establecidos en los arts. 39 y 41 TRLOTAU y 119-121 del RPLOTAU.

### **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 **Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Mariana (Cuenca)**.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento 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 4.- EXPEDIENTE 14/12, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "INSTALACIÓN DE VALLADO EN FINCA SITUADA EN EL PARAJE MARÍA DEL HOYO", PROMOVIDO POR D. FERNANDO MONTERO PERNÍA, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 22 de noviembre de 2012, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca (en adelante GMU), 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 Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, se comprueba que el expediente no ha sido remitido completo, por lo que con fecha 23 de noviembre de 2012 se requiere la documentación necesaria para considerar completado el expediente.

**Tercero.-** Con fecha 5 de julio de 2013 se recibe en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca la documentación requerida.

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

1. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 5 de junio de 2013.

2. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 21 de mayo 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.
3. Presupuesto de la obra.
4. Escrito de los promotores de fecha 10 de enero de 2013 en el que reconocen su obligación de demoler el vallado sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Cuenca.
5. Memoria Valorada del vallado a ejecutar.
6. Informe Técnico Municipal favorable de fecha 15 de marzo de 2013. En dicho informe, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:
  - Se trata de Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.
  - Las obras propuestas son, a juicio del técnico que suscribe, provisionales, fácilmente desmontables o demolibles.
  - Las obras propuestas son, a juicio del técnico que suscribe, son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
  - Las obras de vallado propuesto no impiden la ejecución del planeamiento.
  - Las obras de vallado no implican un uso residencial.
  - El solicitante debe aportar, como ya se refleja en el informe técnico de 13 de septiembre de 2012, compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad la obligación de demoler, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo requiera la Administración actuante.
  - Las obras propuestas no se encuentran expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
7. Informe favorable del Jefe de Servicio de Asuntos Jurídicos de la GMU de fecha 26 de abril de 2013.

### **ESTUDIO TÉCNICO**

Examinada la memoria valorada correspondiente al proyecto de instalación de un "Vallado de parcela situada en el paraje "María del Hoyo", concretamente en el Camino Pérgola nº 5, terrenos comprendidos en el sector S-5 "Venta del Francés", clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca como Suelo Urbanizable donde no se ha aprobado su desarrollo, promovido por Don Fernando Montero Pernía, 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 parcela descrita, parcela con referencia catastral 3049703WK7334E001RS, situada en suelo clasificado como Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

#### **Descripción del Proyecto.**

Se pretende el vallado parcial de la parcela antes citada, situada en Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, mediante un vallado metálico perimetral con malla simple de torsión galvanizada en caliente de trama 40/14 y postes de acero galvanizado por

inmersión de 48 mm de diámetro. La altura del vallado será de 2,00 metros y la distancia lineal del vallado comprenderá 130,00 metros.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

En primer lugar se debe realizar una precisión. Entre la documentación remitida por parte de la GMU existe un primer informe técnico de fecha 13 de septiembre de 2012, donde se dice que *"la actuación pretendida podría consolidar una actuación irregular"*. Posteriormente, y una vez que el interesado remitió diversa documentación a la GMU, se emiten por parte de la GMU el informe técnico favorable de fecha 15 de marzo de 2013 y el Informe favorable del Servicio Jurídico de fecha 26 de abril de 2013 a los que se ha hecho referencia anteriormente en el presente informe.

Pues bien, llegados a este punto, indicar que en el presente informe únicamente se entrará a valorar si en la actuación propuesta, y de acuerdo con la Fundamentación Jurídica y Jurisprudencia que se expondrá a continuación, se reúnen requisitos sustantivos y formales antes señalados característicos de esta figura jurídica, sin entrar a valorar cuestiones como si otorgando la licencia se podría consolidar o no una actuación irregular, cuestión ésta cuya resolución es competencia municipal.

Realizada esta precisión, continuamos emitiendo el informe solicitado en los siguientes términos.

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 5/13 RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CERRAMIENTO DESMONTABLE", PROMOVIDO POR DON JUAN VICENTE COBO PERNÍA, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 26 de marzo de 2013, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por el Ayuntamiento de Mota del Cuervo (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se esta tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Segundo.-** Revisada la documentación remitida por parte del Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, con fecha 1 de abril de 2013 se requiere al Ayuntamiento de Mota del Cuervo para que complete el expediente.

**Tercero.-** Con fecha 27 de junio de 2013 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Mota del Cuervo, adjuntado la documentación requerida.

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

1. Solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 28 de febrero de 2013.
2. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 8 de abril de 2013.
3. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 2 de abril 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.

4. Escritura de acta de manifestaciones de fecha 29 de mayo de 2013 donde el promotor hace constar de forma expresa su obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Mota del Cuervo y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la finca objeto del cerramiento.
5. Memoria Técnica Descriptiva.
6. Informes Técnicos Municipales de fechas 18 de marzo y 19 de junio de 2013. En dichos informes se establece lo siguiente:
  - *“Que examinadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal que le son de aplicación, la finca sita en calle Desafío nº 33, que forma parte de la referencia catastral 1520601WJ1712S0001IG, sobre la que se pretende ejecutar las obras se encuentra clasificada en SUELO URBANIZABLE, DENTRO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 1.- RESIDENCIAL. (En este sentido indicar que en la documentación remitida consta que no se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora).*
  - *Que las obras que se pretenden realizar tienen un carácter provisional, son desmontables y demolicibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubican. El cerramiento solicitado abarca la totalidad de un terreno que se encuentra clasificado en una parte del mismo como SUELO URBANO y en otra parte del mismo como SUELO URBANIZABLE conforme se detalla en el plano adjunto de la memoria técnica.*
  - *Que las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.*
  - *Que las obras no impiden la ejecución del planeamiento*
  - *La instalación propuesta no son usos residenciales.*
  - *Que el solicitante ha aportado el compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Mota del Cuervo, mediante Escritura de Compromiso otorgada ante el Notario de Belmonte- Las Pedroñeras, Don Rafael de Estrada Fernández- Hontoria, en fecha 29 de mayo de 2013.*
  - *Que las obras no están prohibidas 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 “Cerramiento desmontable”, promovido por Don Juan Vicente Cobo Pernía, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

#### **Objeto del Proyecto.**

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

Parte de la parcela con referencia catastral 1520601WJ1712S0001IG, se encuentra ubicada en Suelo Urbanizable Sin Programar y parte en suelo Urbano.

#### **Descripción del Proyecto.**

Se pretende el cerramiento de la parcela señalada del término municipal de Mota del Cuervo, mediante un cerramiento desmontable metálico de chapa perfilada atornillada a estructura metálica

compuesta con pilares tipo IPE 160 hasta una altura total de 3 metros, con puerta de acceso de vehículos 3,5 metros.

La superficie a cercar son 738 m<sup>2</sup> y la longitud del cercado serán 128 metros.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Como ha sido expuesto anteriormente, el objeto del proyecto de cercado lo conforma la totalidad de la superficie de la parcela que nos ocupa. Ahora bien, como no podía ser de otra forma, constituye el objeto del presente informe únicamente la parte de la parcela que se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable.

Realizada esta salvedad, continuar señalando que 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 6.- EXPEDIENTE 6/13, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE “VALLADO DE PARCELA SITA EN CARRETERA DE ÁLCAZAR KM. 2,800”, PROMOVIDO POR D. LUIS CATALÁN BLANCO, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 9 de abril de 2013, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca (en adelante GMU), 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 Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, se comprueba que el expediente no ha sido remitido completo, por lo que con fecha 16 de abril de 2013 se requiere la documentación necesaria para considerar completado el expediente.

**Tercero.-** Con fecha 18 de junio de 2013 se recibe en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca la documentación requerida.

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

1. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 17 de abril de 2013.
2. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 30 de abril 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.
3. Memoria descriptiva y valorada.
4. Escrito del promotor de fecha 4 de junio de 2013 en el que reconoce su obligación de demoler el vallado sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Cuenca, con el compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad.
5. Informe Técnico Municipal favorable de fecha 4 de junio de 2013. En dicho informe, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:

- Parcela incluida en suelo urbano no consolidado (PERI 5. Plan Especial de Reforma Interior "Vega Tordera") y suelo urbanizable (Sector 7. "Carretera de Alcázar Oeste) del vigente PGOU de Cuenca.
- El vallado se pretende instalar sobre el suelo urbanizable (Sector 7. "Carretera de Alcázar Oeste) sin el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.
- La edificación se encuentra fuera de ordenación, no obstante, dado que no está prevista una acción programada en la zona, en cumplimiento del artículo 8.1.4 del PGOU podrán realizarse obras parciales de consolidación, modernización y mejora sin aumento de volumen.
- Tiene carácter provisional, y dadas sus características, podrá ser desmontado o demolido sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubica.
- Considerando su escasa entidad constructiva y sencillez técnica, requiere de obra mínima que permitirá que la instalación sea fácilmente desmontable.
- Las obras de vallado propuesto no impiden la ejecución del planeamiento.
- Las obras de vallado no implican un uso residencial.
- Las obras propuestas no se encuentran expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

### **ESTUDIO TÉCNICO**

Examinada la memoria valorada correspondiente al proyecto de instalación de un "Vallado de parcela sita en la carretera de Alcázar KM. 2,800", concretamente en la parte de la parcela clasificada por el PGOU de Cuenca como suelo urbanizable (Sector 7. "Carretera de Alcázar Oeste donde no se ha aprobado su desarrollo), promovido por Don Luis Catalán Blanco, 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 descrita situada en suelo clasificado como Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. La parcela en cuestión tiene la referencia 3442021WK7333G0001JD.

#### **Descripción del Proyecto.**

Se pretende el vallado parcial de la parcela antes citada, situada en Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. Concretamente se pretende el vallado de sus laterales con unas puertas metálicas correderas en su fachada.

### **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 demolicibles 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.- EXPEDIENTE 10/13, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO PROVISIONAL DE FINCA EN SUELO URBANIZABLE SECTOR 8 "ERAS DEL CHARCO", PROMOVIDO POR D. MANUEL MORENO PARRA Y HERMANAS, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 17 de mayo de 2013, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se 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 ha sido remitido completo.

La documentación remitida es la siguiente:

1. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 22 de abril de 2013.
2. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 3 de mayo 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.
3. Presupuesto de la obra.
4. Escrito de los promotores de fecha 27 de marzo de 2013 en el que reconocen su obligación de demoler el vallado sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Las Pedroñeras y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la finca objeto de vallado.
5. Memoria Técnica Descriptiva.
6. Informe Técnico Municipal de fecha 10 de mayo de 2013. En dicho informe, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:
  - La solicitud de vallado, consiste en vallar una finca situada en SUELO URBANIZABLE, Sector 8 "Eras del Charco", con referencia catastral 9363816WJ2696S0001IU.
  - Las obras que se pretenden realizar tiene la calificación de obras menores al no considerarse como acto edificatorio, sino propio de reconocimiento de delimitación de la propiedad.
  - Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente (art. 4.4.13) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR TRLOTAU, no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose a uso agrícola y no residencial.
  - Que el Sector donde se encuentra la superficie a vallar, no se ha iniciado, ni se ha aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo y por parte del promotor se ha presentado asunción de inscripción de su obligación de demolición.
  - Esta obra de vallado en suelo urbanizable, realizada con valla metálica y postes metálicos tiene carácter desmontable.

### **ESTUDIO TÉCNICO**

Examinada la memoria técnica del proyecto de instalación de un "Vallado provisional de finca en Suelo Urbanizable Sector 8 "Eras del Charco", promovido por Don Manuel Moreno Parra, Doña María del Pilar Moreno Parra y Mercedes Moreno Parra, 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 parcela con referencia catastral 9363816WJ2696S0001IU, situada en suelo clasificado como Suelo Urbanizable sin Programar.

## Descripción del Proyecto.

Se pretende el vallado de la parcela antes descrita, situada en Suelo Urbanizable sin Programar, mediante un vallado metálico perimetral con malla simple de torsión y soportes metálicos cada 3 metros. La altura del vallado será de 2,50 metros y la distancia lineal del vallado comprenderá 115,20 metros, abarcando una superficie de 746,00 m<sup>2</sup>. Se instalará un portón de dos hojas abatibles de 4 metros de ancho total.

## 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 8.- EXPEDIENTE 11/13, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO DE PARCELA EN CTRA. ALCÁZAR Nº 9", PROMOVIDO POR D. FERNANDO MONTERO PERNÍA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE DOÑA MARIANA PERNÍA SALAMANCA, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 22 de octubre de 2012, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca (en adelante GMU), donde se solicita informe sobre la necesidad de la emisión de informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre una solicitud de licencia de obra menor formulada por Don Fernando Montero Pernía, en nombre y representación de Doña Mariana Pernía Salamanca, para proceder al vallado de la parcela con referencia catastral 3344403WK7334C0001S1 del término municipal de Cuenca, situada en Carretera de Alcázar nº 9.

**Segundo.-** Examinada por parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca la documentación remitida, se observa que entre la misma se incluye informe del Servicio de Gestión y Disciplina de fecha 25 de septiembre de 2012, e informe del Jefe de Servicio de Asuntos Jurídicos de fecha 7 de noviembre de 2012.

En el primero de los informes citados, y respecto a la ubicación de la parcela, se informa lo siguiente: *"Parcela situada en Suelo Urbano, concretamente se encuentra incluido dentro del Plan Especial de Reforma Interior nº 5- Vega Tordera (en adelante PERI 5) de Uso característico Industrial, del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca (en adelante PGOUC). Dicho suelo no se ha desarrollado, por lo que se trata de Suelo Urbano No Consolidado."*

A su vez, en el segundo de los informes mencionados, respecto de esta misma cuestión se dice que *"la ubicación referida se sitúa en parcela incluida en el PERI 5 "Vega Tordera" del vigente PGOU de Cuenca, ámbito donde se plantea como uso global el industrial, Suelo Urbanizable Programado, que no sea ha desarrollado hasta la fecha."*

A su vez, en ambos informes, se concluye que la actuación debe de ser tramitada como una licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, dado que el planeamiento no se ha desarrollado.

**Tercero.-** A la vista de esta documentación, con fecha 8 de noviembre de 2012 se emite informe por parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca (el cual es remitido a la GMU en fecha esa misma fecha), donde en resumen se concluye que si el vallado se encuentra dentro del ámbito del PERI 5 y por lo tanto en un Suelo clasificado como "Urbano No Consolidado", no procedería la emisión del informe solicitado por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ya que no

estaríamos ante una actuación provisional desarrollada en un suelo clasificado como Suelo Rústico o un Suelo Urbanizable en tanto no se haya aprobado el correspondiente PAU, que son los tipos de suelo donde la normativa autonómica permite la concesión de una licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional.

No obstante lo anterior, se señalaba la documentación que debería ser aportada para la tramitación de expediente de autorización provisional, en el caso de continuar el deseo por la GMU de que se emita el informe solicitado por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Cuarto.-** Con fecha 5 de julio de 2013 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca (en adelante GMU), 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.

**Quinto.-** 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 ha sido remitido completo.

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

1. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 5 de junio de 2013.
2. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 20 de mayo 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.
3. Presupuesto de la obra.
4. Escrito de los promotores de fecha 2 de julio de 2013 en el que reconocen su obligación de demoler el vallado sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Cuenca.
5. Los citados informes del Servicio de Gestión y Disciplina de fecha 25 de septiembre de 2012 y del Jefe de Servicio de Asuntos Jurídicos de fecha 7 de noviembre de 2012
6. Informe Técnico Municipal de fecha 15 de marzo de 2013. En dicho informe, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:  
“...
  - *Se trata de Suelo Urbano No Consolidado, según Decreto legislativo 1/2010, de 18 de mayo, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), será aplicable el régimen propio del Suelo Rústico de Reserva en cuanto a la autorización de obras provisionales.*
  - *Las obras propuestas son, a juicio del técnico que suscribe, provisionales, fácilmente desmontables o demolibles.*
  - *Las obras propuestas son, a juicio del técnico que suscribe, son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.*
  - *Las obras de vallado propuesto no impiden la ejecución del planeamiento.*”

- *Las obras de vallado no implican un uso residencial.*
- *El solicitante debe aportar, como ya se refleja en el informe técnico de 25 de septiembre de 2012, compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad la obligación de demoler, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo requiera la Administración actuante.*
- *Las obras propuestas no se encuentran expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.*

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Tal y como ha sido expuesto en los Antecedentes de Hecho Segundo y Tercero del presente informe no procede entrar a conocer fondo de la cuestión planteada, es decir si en la actuación prevista por el interesado existe el requisito de provisionalidad, ya que la misma se va a desarrollar en suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca como Suelo Urbano No Consolidado. Concretamente la parcela se encuentra ubicada dentro del Plan Especial de Reforma Interior nº 5- Vega Tordera (en adelante PERI 5). No se pretende desarrollar en un Suelo Rústico o Urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

En este sentido, decir que el artículo 29.2 del TRLOTAU únicamente prevé la posibilidad de formular un PERI, dentro de un suelo clasificado como urbano.

Del mismo modo significar el artículo 172 del TRLOTAU prevé que, *"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."*

Del mismo modo el artículo 67 del TRLOTAU recoge que en el **Suelo Urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora** será aplicable el régimen propio del Suelo Rústico de Reserva, donde sólo podrá autorizarse, junto a las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales, las obras provisionales.

A mayor abundamiento, indicar que el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RDU), donde se desarrolla esta cuestión reitera que *"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."*

En el caso que nos atañe, no nos encontramos ante un Suelo Rústico o Urbanizable (sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado), sino ante Suelo Urbano (No Consolidado), suelo donde no se prevé el otorgamiento de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional.

### **ACUERDO FINAL**

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

**PUNTO 9.1.- EXPTE. 13/12: "CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN PARA DESCARGA DE COMPOST", SOLICITADO POR LA MERCANTIL "SOCIEDAD COOPERATIVA CHAMPINTER", EN EL MUNICIPIO DE VILLAGARCÍA DEL LLANO (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 la promotora al Ayuntamiento de Villagarcía del Llano de fecha 21 de mayo de 2009.
- 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 22 de mayo de 2012, completándose el expediente con la documentación remitida por el Ayuntamiento en fechas 3 y 18 de julio de 2013.
- 3.- Justificación de haber notificado al interesado el día 28 de mayo 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 188, de 28 de septiembre de 2010.
  - Periódico "EL DÍA" de Cuenca de 23 de septiembre de 2010

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

- 5.- Informes municipales favorables de fechas 2 de junio de 2009, 12 de agosto de 2010 y 12 de julio de 2013. En estos informes se hace referencia, entre otros aspectos, 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 15 de julio de 2013, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como "Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido de Valor Agrícola- Zona 8."

- 7.- Declaración Responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 22 de enero de 2013.
- 8.- Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 19 de julio de 2012, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 9.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 11 de junio de 2013.
- 10.- Informe del Servicio de Carreteras de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca de fecha 18 de junio de 2012.
- 11.- Informe favorable de la Comisión de Saneamiento de fecha 10 de junio de 2010.
- 12.- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, debido a la naturaleza de la actividad a desarrollar (según proyecto descarga al interior de la nave desde camiones de compost utilizado durante el día) no procede.

Una vez analizadā 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 es la construcción en la parcela 19 del polígono 9 de Villagarcía del Llano de una nave para la descarga del compost ya agotado. La descarga se realiza desde camiones al interior de la nave, donde será de nuevo recogido para su posterior tratamiento.

La nave, de planta rectangular, tiene una altura de a cumbre de 6,70 metros y ocupa una superficie de terreno de 185,30 m<sup>2</sup>, siendo diáfano su interior.

La superficie de la parcela asciende a 24.110 m<sup>2</sup>, vinculándose a la actividad 20.000 m<sup>2</sup>.

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 guión 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 m<sup>2</sup>) y un % máximo de ocupación por la edificación del 10%.

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 20.000 m<sup>2</sup> y la edificación ocupa 185,30 m<sup>2</sup>, lo que supone un 0,93%. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

### **INFORME JURÍDICO**

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido de Valor Agrícola- Zona 8, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU, así como y 37.1.b) y 37.2 del RSR

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, la promotora afirma que la superficie a reforestar es de 10.000 m<sup>2</sup>, mediante la plantación de cipreses mediterráneo en el perímetro (2.300,64 m<sup>2</sup>) y viña en el resto (7.699,36 m<sup>2</sup>), por lo que 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 Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

**PUNTO 9.2.- EXPTE. 35/12, RELATIVO A LA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, PARA EL PROYECTO DE "INSTALACIÓN DE LÍNEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN DE 20 KV", SOLICITADO POR LA MERCANTIL "IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.", EN EL MUNICIPIO DE TORREJONCILLO DE 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.- Solicitudes de licencia de fecha 18 de noviembre de 2008 y de tramitación de calificación urbanística de fecha 23 de octubre de 2012 formuladas por la promotora al Ayuntamiento.
- 2.- El Ayuntamiento remitió estas solicitudes a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo los días 3 de diciembre de 2012 y 20 de junio de 2013.
- 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 49, de 11 de marzo de 2013.

-Periódico "EL DÍA" de Castilla La Mancha de fecha 26 de febrero de 2013.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificados municipales emitidos en fecha 19 de junio de 2013.

- 5.- Informe municipal favorable de fecha 1 de octubre de 2012.
- 6.- Certificado municipal de fecha 19 de junio de 2013, expresando que los terrenos afectados son clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
- 7.- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 27 de junio de 2012, por la que se autoriza el cruzamiento de la línea eléctrica que nos ocupa sobre varios cauces de Dominio Público Hidráulico.

- 8.- Resolución de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 15 de junio de 2009 (DOCM nº 150, de 4 de agosto), donde se establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando se realice conforme a la solicitud presentada, y a las prescripciones contenidas en esa resolución (las cuales damos aquí por reproducidas).

Ahora bien, examinado su contenido, se observa que la misma se encuentra caducada, al haber transcurrido el plazo de tres años desde la publicación de la misma sin que se haya iniciado la ejecución del proyecto. Sobre este particular el artículo 15.4 de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha establece lo siguiente:

*"...No obstante (que se haya producido la caducidad de la resolución), el órgano ambiental podrá resolver, a solicitud del promotor, que dicha declaración sigue vigente al no haberse producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que han servido de base para realizar la Evaluación del Impacto Ambiental."*

Pues bien, por parte del Ayuntamiento se aporta solicitud formulada por el promotor a la Consejería de Agricultura de fecha 16 de julio de 2013, donde se solicita que al no haberse producirse variaciones en el proyecto, se resuelva la vigencia de la resolución que nos ocupa.

9.- Resolución favorable condicionada de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 10 de agosto de 2012.

En concreto se condiciona (con los requisitos contenidos en dicha resolución): 1.- A la realización de un control y seguimiento arqueológico de todos los movimientos de terrenos de carácter cuaternario generados por la obra civil. 2.- Realizar la inclusión en el Inventario de Carta Arqueológica de la Dirección general de Cultura de todos los yacimientos arqueológicos y elementos etnográficos referidos en la resolución y a llevar a cabo la actualización de las fichas correspondientes. 3.- A facilitar los controles o inspecciones de los técnicos de la JCCM y de los Cuerpos de Seguridad del Estado.

10.- Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca de fecha 24 de julio de 2011, por la que se autoriza el establecimiento, se aprueba el proyecto y se declara la utilidad pública de la instalación eléctrica que nos ocupa.

11.- Informe favorable del Servicio de Obras de la Excm. Diputación Provincial de Cuenca de fecha 18 de febrero de 2009.

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

## **ESTUDIO TÉCNICO**

El objeto de la presente calificación urbanística lo conforma el proyecto para proceder a la instalación de una línea eléctrica de media tensión de 20 KV, cuyo objetivo es la necesidad de la empresa promotora de llevar a cabo el cierre de líneas de media tensión. Para ello se propone la instalación de esta línea de media tensión de 20 KV en simple circuito y conductor LA-100 A1/S1A, para mejorar la calidad del suministro eléctrico en el término municipal de Torrejoncillo del Rey y sus alrededores.

La línea comenzará en un apoyo nuevo a instalar bajo hilos de la línea L/ Montalbo de la STR Villares del Saz en lugar existente nº 703718 y finalizará en el apoyo existente nº 20245 de la línea L/ Zafra de la STR Villares del Saz. La línea transcurre íntegramente por la pedanía de Villar del Águila, perteneciente al término municipal de Torrejoncillo del Rey, paralela a



diversos caminos de dicha pedanía. Tendrá una longitud de 4,755 Km y se sustentará sobre 32 apoyos (uno de los cuales ya existente).

Establecido el objeto del proyecto, pasamos a indicar los aspectos del proyecto que, a efectos de determinar si se cumplen los requisitos urbanísticos sustantivos que aquí nos interesan.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *"los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución."* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 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 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijado porcentaje máximo de ocupación por la edificación (edificación que, por otro lado, no existe en el presente proyecto).

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

### INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica parte en Suelo Rústico de Reserva según consta en certificado municipal de fecha 19 de junio de 2013. Ahora bien, de la documentación que compone el expediente administrativo se deduce que dos de los postes previstos se ubican dentro de la zona de policía de cauces (concretamente los postes nº 12 y 30), pero tal y como se ha señalado, su ubicación cuenta con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 27 de junio de 2012). De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 53.4 del TR LOTAU y 37.1.b) y 37.2 del RSR.

Para finalizar, en relación con el punto 8 indicado al exponer la tramitación del expediente, decir que el TR LOTAU 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 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 resolución de la Consejería de Agricultura sobre la vigencia de la resolución de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 15 de junio de 2009 donde se establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental**, lo que será comprobado con el otorgamiento de licencia municipal por el Ayuntamiento de Torrejuncillo del Rey. 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 9.3.- EXPTE. 11/13, RELATIVO A LA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, PARA EL PROYECTO DE "INSTALACIÓN DE FIJA PARA SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ACTUACIONES AUXILIARES", SOLICITADO POR LA MERCANTIL "TRANSFRIRED S.L.", EN EL MUNICIPIO DE SAN LORENZO DE LA PARRILLA (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.- Solicitudes de licencia de fecha 16 de abril de 2013 formulada por la promotora al Ayuntamiento.
- 2.- El Ayuntamiento remitió el expediente y la solicitud de calificación urbanística a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 18 de junio de 2013.
- 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 82, de 29 de abril de 2013.
  - Diario Digital "Voces de Cuenca" de fecha 1 de mayo de 2013.

Ante esta información pública, según consta en certificado municipal emitido en fecha 12 de junio de 2013 se produjo una alegación. La alegación fue formulada por Doña Antonia García Marco ante el Ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla en fecha 23 de mayo de 2013. En la misma y con los argumentos allí expuestos, solicita que en el proyecto se incorporen las medidas necesarias para permitir el acceso a las parcelas 241 y 1015 del polígono 502 que son de su propiedad; así como que en todas las actuaciones que se realicen en el proyecto se respeten las distancias con las fincas colindantes y los viales que establezcan la legislación y que permitan continuar con el uso agrícola de las parcelas colindantes, así como, el acceso a las mismas de la maquinaria agrícola.

- 5.- Informe municipal favorable de fecha 12 de junio de 2013. En dicho informe se indica que:
  - No existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población, ya que en el proyecto no se prevé la realización de edificación alguna.
  - La solicitud es conforme con el planeamiento municipal.
  - El proyecto es de interés para el interés general del municipio.
  - El suministro de agua, así como el saneamiento se llevarán a cabo a través de la red municipal. Respecto de la energía eléctrica utilizará el suministro de la red que existe en la zona.
  - La no existencia en el término municipal de otro suelo (industrial) adecuado para el desarrollo del presente proyecto, de acuerdo a las específicas características del mismo.
- 6.- Certificado municipal de fecha 12 de junio de 2013, expresando que los terrenos afectados son clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
- 7.- Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar de 24 de abril de 2013.
- 8.- Solicitud de informe/ autorización a la Consejería de Agricultura de fecha 24 de abril de 2013.

- 9.- Solicitud de informe/ autorización a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 24 de abril de 2013.
- 10.- Solicitud de informe/ autorización cursada a la Consejería de Fomento (Industria) relativa a la instalación de la estación de suministro.
- 11.- Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios y de su normativa de transposición de fecha 23 de abril de 2013.
- 12.- Informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha (Unidad de Carreteras de Cuenca) de fecha 6 de mayo de 2013.
- 13.- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, consta la siguiente documentación:
- Abastecimiento de agua: Se llevará a cabo a través de la red municipal.
  - Suministro de electricidad: Se llevará a cabo a través de la línea de distribución de baja tensión que discurre por la vía pública.
  - Saneamiento: Se llevará a cabo a través de la red municipal.

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

### **ESTUDIO TÉCNICO.**

El objeto de la presente calificación urbanística lo conforma el proyecto para la instalación en las parcelas 247 y 248 del polígono 502 del término municipal de San Lorenzo de la Parrilla de una unidad de suministro de carburante, consiste en un depósito de 50.000 litros de capacidad (compartido 40+10 m<sup>3</sup>) para suministro de gasóleo A y B, y otro de 3.000 litros para suministro de AD-Blue, ambos depósitos enterrados.

Del mismo modo se prevé, como actuaciones auxiliares, el aumento de la explanación existente en la actualidad en una superficie de 3.000 m<sup>2</sup>; la instalación de una zona adecuada para llevar a cabo el lavado de vehículos y el vallado de las parcelas con malla de simple torsión galvanizada de 1,50 metros de altura. Para el lavado de vehículos, y con el objeto de no desperdiciar agua, se instalará una marquesina cerrada únicamente por uno de sus lados.

El acceso a las instalaciones se realizará desde la vía pública, concretamente desde la calle Silo.

Establecido el objeto del proyecto, pasamos a indicar los aspectos del proyecto que, a efectos de determinar si se cumplen los requisitos urbanísticos sustantivos que aquí nos interesan.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) séptimo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *"las estaciones aisladas de suministro de carburantes"*. Este Uso se desarrolla en el artículo 31 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 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijado porcentaje máximo de ocupación por la edificación (edificación que, por otro lado, no existe en el presente proyecto).

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. Señalar aquí que se vincula a la actividad una superficie total de 8.490 m<sup>2</sup> (la totalidad de las parcelas 247 y 248 del polígono 502 del término municipal de San Lorenzo de la Parrilla. 3.850 m<sup>2</sup> y 4.640 m<sup>2</sup> respectivamente).

### 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.

Sobre este particular comenzar señalando que tal y como ha sido expuesto previamente, con fecha 23 de mayo de 2013 fue formulada por Doña Antonia García Marco, ante el Ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla, alegación en los términos arriba expuestos.

Entre la documentación que compone el expediente remitido, se adjunta contestación a esta alegación que formuló el promotor ante el Ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla con fecha 3 de junio de 2013. En dicha contestación, el promotor se comprometía a:

- *"Dejar el camino de acceso a la parcela 240, que divide las fincas de la reclamante, números 241 y 1015, en perfecto estado, adecuando los taludes y realizando los muros que sean necesarios para que se pueda acceder por el mismo.*
- *Que en todas las actuaciones del proyecto, en particular las de vallado y muro perimetrales, se respetarán las distancias con las fincas colindantes y viales que en su caso establezca la legislación vigente y que permitan continuar con el uso agrícola de las parcelas colindantes."*

A la vista del contenido de la alegación formulada por Doña Antonia García Marco, del compromiso adquirido por los promotores y del contenido del proyecto presentado (en especial lo referente a distancias, linderos y retranqueos), consideramos atendida la alegación formulada.

A su vez, continuar informando que 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 parte en Suelo Rústico de Reserva según consta en certificado municipal de fecha 12 de junio de 2013. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos 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 4.268 m<sup>2</sup>, que se llevará a cabo con matorral, por lo que cumple el 50% exigido en dichos preceptos.

Para finalizar, en relación con los puntos 7, 8, 9 y 10 indicados al exponer la tramitación del expediente, decir que el TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º a), segundo párrafo que, *"bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal."*

### 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 el uso y recogido en el Proyecto informado **condicionando su eficacia a la obtención de la correspondiente autorización/ informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca; de la Consejería de Agricultura; de la Consejería de Fomento y de la Confederación Hidrográfica de Júcar**, lo que será comprobado con el otorgamiento de licencia municipal por el Ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla. El cumplimiento de estos condicionantes deberá ser puesto en conocimiento de esta Comisión.

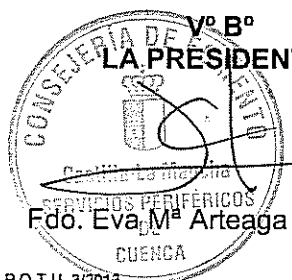
Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 10º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las **11:55** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

  
Vº Bº  
LA PRESIDENTA  
Fdo. Eva Mª Arteaga Galindo

  
EL SECRETARIO PROVINCIAL  
Fdo. José Joaquín Navarro Visier