



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

ACTA Nº 6/2014

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 10:15 horas del día 17 de octubre de 2014, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca, en segunda convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

PRESIDENTE:

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

VICEPRESIDENTE:

D. Jesús Gil Matas, Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca

VOCALES:

D. David Domínguez Ávila, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación de la JCCM.

D. Antonio De La Torre, representante en materia de Agricultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.

D. Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo.

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

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

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

D. David Hernández Gil, representante en materia de Sanidad de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

Dª Elena Castellano Alarcón, representante en materia de Bienestar Social de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales

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

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

Dª. Belén Ruiz Sánchez, representante en materia de Educación de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. Sergio Briones Gómez, Jefe de Servicio Provincial de la Agencia del Agua de Castilla La Mancha.

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

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

También asisten:

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

SECRETARIO:

D. José Antonio Valdés Ruiz, Secretario Provincial 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.

D. José Joaquín Navarro Visier, Técnico Superior de Apoyo de los Servicios Periféricos de Fomento en Cuenca.

No asisten:

VOCALES:

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

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

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

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en urbanismo.

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

ORDEN DEL DÍA

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

Se da por leída el **Acta 5/2014** correspondiente a la sesión celebrada el día 29 de julio de 2014, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º. EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 9 de octubre de 2014 se recibe en estos Servicios Periféricos de la



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

ANTECEDENTES:

Decreto 137/2014 de Alcaldía de 5 de mayo de 2014 de iniciar el expediente de modificación y de someter el proyecto a los trámites de información pública, consulta con administraciones y dictamen de municipios colindantes una vez concluida la redacción técnica del proyecto, que tuvo entrada en el Ayuntamiento el 24 de abril de 2014.

I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 94 20-05-2014
- Periódico "Voces de Cuenca" 16-05-2014
- Tablón de Edictos
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 02-07-2014, según el cual no se han presentado alegaciones y sugerencias al respecto.

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

Se solicitan los siguientes informes con fechas 20 de junio de 2014, según certificado municipal de 25 de junio de 2014:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Secretaría General de Asuntos Sociales.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura
- Ministerio del Interior. Secretaría de Estado de Seguridad. Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento.
- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Unidad Técnico Facultativa.
- COCEMFE.

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Servicios Periféricos. Unidad Técnica. Fecha 26-07-14.

"La Modificación Puntual nº4 del POM de Las Pedroñeras actúa sobre determinadas

condiciones relativas a la ordenación del suelo rústico. No precisa reserva de suelo para uso dotacional educativo o deportivo al no tener por objeto una actuación de uso residencial; tampoco incide de forma alguna sobre centros educativos, culturales o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente, cultural o deportiva."

- Servicios Periféricos. Servicio de Patrimonio Cultural. Fecha 23-07-2014.

"Informar favorablemente el referido proyecto."

- Consejería de Fomento:

- Agencia del Agua: 10-07-2014.

"La localidad de Las Pedroñeras cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable y de depuración-saneamiento sobre el que esta Consejería no tiene competencias ni gestiona su servicio.

Consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, se comunica que en la actualidad se están realizando las obras correspondientes al ramal nororiental para incorporar recursos desde la cuenca del Tajo a los municipios de la Llanura Manchega, entre los que se encuentra la localidad de Las Pedroñeras."

- Servicio de Urbanismo: 22-7-2013.
- Dirección General de Carreteras: 4-9-2014." ..., **se emite informe favorable** dado que la Modificación Nº4 del POM de Las Pedroñeras no constituye alteración alguna en lo que pudiera referirse a las zonas de afección de la carretera CM-3110, competencia de la JCCM. Dicha Modificación no constituye modificación alguna en los sistemas generales de comunicaciones establecidas por el POM."

- Consejería de Agricultura.

Servicio de Calidad e Impacto Ambiental. 18-07-2014: *"No obstante, debería regularse en la ordenación territorial y urbanística del municipio la implantación de algunas actividades en suelo rústico (ganaderas, tratamiento de residuos, etc) ya que las industriales deberían ubicarse en el polígono industrial existente. Todo ello para poder evitar en un futuro, si se desarrollasen los sectores urbanizables del POM, situaciones molestas o insalubres a la población derivadas de la implantación de determinadas actividades cerca de los núcleos urbanos."*

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitado con fecha 20-6-2014 a los municipios de: Villarrobledo, El Provencio, Belmonte, La Alberca de Záncara, Rada de Haro, San Clemente, Las Mesas, El Pedernoso y Villaescusa de Haro, según certificado municipal de 25 de junio de 2014.

De ellos, emitieron informe favorable, los municipios de: La Mesas (17-7-2014), El Provencio (3-7-2014), La Alberca de Záncara (8-7-2014) y San Clemente con fecha 18 de julio de 2014.

D) Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Las Pedroñeras de fecha 28-07-2014.



Castilla-La Mancha

ELGRECO2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

Comisión de Concertación Interadministrativa: 31-07-2014: emite el informe único de concertación interadministrativa.

II. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Por Providencias de Alcaldía de fecha 15-09-2014 solicita informes al Jefe de Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios y al Secretario, que los emiten con fechas 22-09-2014, en sentido favorable. Asimismo obra la propuesta de Alcaldía de fecha 23-09-2014.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno celebrado el 6 de octubre de 2014 en sesión ordinaria y remite el expediente a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

B. FASE AUTONÓMICA

III. Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 9 de octubre de 2014 y visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

ESTUDIO TÉCNICO

Población: 7.180 habitantes según el padrón municipal de habitantes de 2012 publicado en la página web del INE.

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de junio de 2002; y Modificaciones Puntuales Nº 1, 2 y 3 aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fechas 13 de diciembre de 2006, 23 de junio de 2010 y 19 de diciembre de 2013.

Objeto: Modificar el artículo 10.1.4 de las normas urbanísticas, relativo a la "*Definición de núcleo de población. Condiciones que impiden su formación*", con el objetivo doble, de, por un lado, adaptar la definición de "nuevo núcleo de población" a lo dispuesto en el art. 10.b) del RSR, y por otro, atendiendo a la posibilidad que proporciona el citado artículo, modificar la distancia mínima respecto del límite al suelo urbano y urbanizable en la cual no se pueden proponer nuevas edificaciones, fijada con carácter general en 200 m, y dejarla en 25 m de manera justificada.

La documentación presentada, tanto en su forma como en su contenido, se ajusta a lo recogido en el 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 (en adelante NTP). La documentación es la siguiente:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Documento de Refundición.

La Modificación Puntual que nos ocupa afecta tanto a la Ordenación Estructural como a la

Ordenación Detallada fijada en el POM de Las Pedroñeras, como consecuencia de que según consta en la Modificación Puntual van a ser modificadas las distancias y retranqueos que deben guardar las nuevas edificaciones a implantar en suelo rústico, respecto del límite del suelo urbano y urbanizable.

El contenido del mencionado artículo de las NNUU del POM es el siguiente:

Art. 10.1.4. Definición de Núcleo de Población. Condiciones que impiden su formación.

A los efectos de evitar la formación de núcleos de población en suelo rústico, se entenderán como tales todos los asentamientos humanos que generen objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes (red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc...), características de las áreas con destino urbano.

Las condiciones que se han de cumplir para evitar la formación de Núcleos de Población en suelo rústico se establecen el art.54.3 de la LOTAU., no permitiéndose estructuras de propiedad del suelo consistentes en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que den lugar a la demanda de los servicios e infraestructuras colectivas descritos en el párrafo anterior.

La nueva redacción que se propone para dicho Artículo 10.1.4, por los motivos expuestos anteriormente, es la que sigue:

Art. 10.1.4. Definición de Núcleo de Población. Condiciones que impiden su formación.

A los efectos de evitar la formación de núcleos de población en suelo rústico, se entenderán como tales todos los asentamientos humanos que generen objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes (red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc...), características de las áreas con destino urbano.

Las condiciones que se han de cumplir para evitar la formación de Núcleos de Población en suelo rústico son las que se establecen el art.54.3 del TRLOTAU y en el artículo 10.b de su Reglamento de Suelo Rústico, salvo en lo referente a la distancia mínima al suelo urbano y urbanizable a guardar por las edificaciones a levantar en suelo rústico, que se establece en 25m.

El planeamiento ha justificado debidamente la reducción de la distancia de 200 m., establecida en el art. 10 del RSU, a los 25m., en función de las circunstancias de crecimiento potencial y previsto por el plan.

INFORME

Como se ha señalado, el planeamiento vigente en el municipio de Las Pedroñeras es el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de junio de 2002; y Modificaciones Puntuales Nº 1, 2 y 3, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fechas 13 de diciembre de 2006, 23 de junio de 2010 y 19 de diciembre de 2013.

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



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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 relativo a la **Modificación puntual número 4 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca)**.

PUNTO 3º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL "EL BORBOTÓN", AREA DE REPARTO "A" DEL SECTOR 1-S1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUETE (PARCELAS 1055, 1019B -parcial- y 9037 -parcial-), PROMOVIDO POR "ALCARREÑA DE FERTILIZANTES S.L.", PARA INFORME PREVIO Y VINCULANTE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha 30 de septiembre de 2014, tiene entrada en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, el expediente administrativo (previamente, el 22 y 29 de septiembre de 2014, había tenido entrada la alternativa técnica, proposición jurídico económica y convenio urbanístico) referente al Programa de Actuación Urbanizadora en el Polígono Industrial "El Borbotón", con Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Huete (Cuenca), promovido por "Alcarreña de Fertilizantes S.L.", solicitándose la emisión del informe previo y vinculante de los artículos 38.3 y 122. 1 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 de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU).

A la vista de este hecho, en cumplimiento de lo previsto en los citados artículos 38.3 y 122.1 del TRLOTAU, se emite el presente informe técnico- jurídico, de carácter preceptivo y previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del presente Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante PAU), informe relativo a la alternativa técnica y la proposición jurídico- económica seleccionadas, y que se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable. Del mismo modo analizará la propuesta de convenio urbanístico existente.

1. ANTECEDENTES:

El Instrumento de Planeamiento vigente en Huete son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 25 de mayo de 1993. Estas Normas

han sufrido 8 modificaciones puntuales posteriores, de fechas 6 de marzo de 1995; 13 de diciembre de 1995; 23 de mayo de 1996; 28 de noviembre de 1996; 28 de mayo de 1998; 16 de febrero de 2006; 13 de abril de 2007 y 17 de julio de 2012.

- **Población:** Huete cuenta con una población de 1.924 habitantes (según datos del INE a fecha 1 de enero de 2013).
- **Superficie del Sector 1-S1:** 12.664,61 m².
- **Superficie de la UA "A":** 12.664,61 m².
- **Sistema:** Gestión Indirecta.
- **Situación:** **Procede de la reclasificación como SUB de varias parcelas de SRR (Suelo No Urbanizable Común según la terminología utilizada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Huete) del Polígono 514 del catastro de rústica, situadas a unos 500 metros al suroeste del núcleo urbano. En concreto afecta a las siguientes parcelas y superficies:**
 - Parcela 1055: 1.300 m² (la totalidad de la parcela).
 - Parcela 1019B: 10.626,57 (de los 15.417,00 m² de la parcela).
 - Parcela 9037: 738,04 m² (de los 16.017,00 m² de la parcela).

El ámbito queda delimitado por los siguientes linderos:

- Norte: Parcela rústica 1021 del polígono 514 y resto de parcela rústica 1019 del polígono 514.
 - Sur: Parcelas industriales 1 (catastral 6024402WK2462S0001LQ) y 5 (catastral 6024401WK2462S0001PQ) del polígono industrial "El Borbotón".
 - Este: Parcelas rústicas 1048 y 1052 del polígono 514.
 - Oeste: Parcela rústica 1019-B del polígono 514.
- **Objeto:** Se presenta PAU conteniendo Plan Parcial de Mejora que modifica la OE y OD, para el desarrollo y ejecución del Sector procedente de la reclasificación como SUB de uso Industrial, de varias parcelas de SRR del Polígono 514 del catastro de rústica, con el objeto de dar continuidad al actual Polígono Industrial de "EL Borbotón".

El PPM delimita y clasifica como SUB el ámbito del Sector 1 S-1. Delimita un Área de Reparto coincidente con el Sector (AR "A") y establece las condiciones de OE y OD para su desarrollo.

2. TRAMITACIÓN:

Antes de comenzar con el análisis de la tramitación del PAU, indicar que previamente fue debidamente tramitada por el Ayuntamiento de Huete la debida consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva, de acuerdo y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10 del TRLOTAU y artículos 13 y 36 del RSR.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

Sobre dicha consulta, la Comisión de Concertación Interadministrativa emitió informe único de concertación en fecha 24 de mayo de 2013, siendo aprobada la consulta por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Huete de fecha 18 de julio de 2013.

Dicho esto, pasamos analizar la tramitación administrativa del PAU en lo que aquí nos concierne.

A. FASE MUNICIPAL.

- Con fecha 11 de septiembre de 2013 Don Juan Carlos Bermejo Bermejo, en nombre y representación de la mercantil "Alcarreña de Fertilizantes S.L." solicita al Ayuntamiento de Huete que se dé inicio al procedimiento de aprobación y adjudicación del PAU que ahora nos ocupa y que formule las Bases pertinentes para la adjudicación del mismo, aportando propuesta de alternativa técnica y el resto de documentación exigida por la normativa de aplicación.
- Con fecha 15 de septiembre de 2013 el Pleno del Ayuntamiento de Huete acuerda la aprobación inicial de las Bases para la adjudicación del PAU. Del mismo modo, y según consta en el certificado del Secretario- Interventor del Ayuntamiento de Huete de fecha 17 de septiembre de 2013, en ese mismo Pleno de dio conocimiento a los asistentes de la propuesta del PAU que formulaba "Alcarreña de Fertilizantes S.L." (de la alternativa técnica se entiende).
- Información pública de la aprobación inicial de las bases de adjudicación del PAU que se llevó a cabo por los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 210 de fecha 29 de octubre de 2013.
- Certificado municipal de fecha 5 de diciembre de 2013, donde se certifica que durante el plazo de 30 días de información pública no se han producido alegaciones.
- Publicación en el B.O.P. de Cuenca nº 34 de fecha 24 de marzo de 2014 de las Bases íntegras para la adjudicación del PAU. En esta publicación se informa de que de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al no haberse producido alegaciones al acuerdo de aprobación, las Bases se entienden definitivamente aprobadas.
- Publicación de la aprobación definitiva de las Bases de adjudicación del PAU, abriéndose un período de información pública de 20 días para que se presenten alternativas técnicas en competencia. Dicha publicación se lleva a cabo por los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 71 de 11 de abril de 2014.
 - Periódico digital "Voces de Cuenca" de fecha 15 de abril de 2014.
- Según Acta levantada por el Secretario Interventor del Ayuntamiento de Huete de fecha 23 de mayo de 2014, en esa fecha se procedió en el Ayuntamiento de Huete al acto de apertura de plicas. En dicho acto únicamente se presentó una plica. La presentada por la promotora del PAU, la mercantil "Alcarreña de Fertilizantes S.L.", siendo seleccionada y adjudicado el PAU a la referida mercantil.
- Publicación del acto de apertura de plicas en el D.O.C.M nº 120, de fecha 25 de junio de 2014.

- Dentro del trámite de consultas previsto en el artículo 10.3 del TRLOTAU y según certificado municipal de fecha 25 de junio de 2014 se solicitaron los siguientes informes sectoriales:
 - Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
 - Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
 - Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
 - Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
 - Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Del mismo modo, según obra en el expediente también se solicitó informe al Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

- Según certificado municipal de fecha 24 de julio de 2014, el Ayuntamiento recibió los siguientes informes (se indican las fechas de entrada de los mismos en el Registro del Ayuntamiento):
 - Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha (14 de julio de 2014).
 - Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha (9 de julio de 2014).
 - Ministerio de Industria, Energía y Turismo (21 de julio de 2014).

Del mismo modo en el expediente consta la recepción de los siguientes informes (se indican las fechas de entrada de los mismos en el Registro del Ayuntamiento):

- Confederación Hidrográfica del Tajo (11 de junio de 2014). Indicar respecto de este informe que el mismo es favorable, pero por la fecha de solicitud (1 de marzo de 2013) debe haberse emitido respecto de la consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha (30 de julio de 2014).
- Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha (2 de julio de 2014).
- **Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.**
 - Solicitud del Ayuntamiento de Huete de fecha 25 de julio de 2014.
 - Comisión de Concertación Interadministrativa celebrada el 31 de julio de 2014, donde se emite el informe único de concertación interadministrativa.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

- Con posterioridad a la celebración de la Comisión de Concertación Interadministrativa, el Ayuntamiento recibe los siguientes informes sectoriales (se indican las fechas de entrada de los mismos en el Registro del Ayuntamiento):
 - Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha (1 de agosto de 2014).
 - Agencia del Agua de Castilla La Mancha (3 de septiembre de 2014).
- Informe técnico municipal favorable de fecha 11 de septiembre de 2014.
- Informe jurídico municipal favorable de fecha 11 de septiembre de 2014.
- Certificado del Secretario- Interventor del Ayuntamiento de Huete de 15 de septiembre de 2014, donde se transcribe el Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Huete en su sesión de fecha 11 de septiembre de 2014. En dicho Acuerdo el Pleno aprueba inicialmente el Plan Parcial de Mejora que compone la alternativa técnica del PAU que nos ocupa.

B. FASE AUTONÓMICA.

Art. 38 y 122 TRLOTAU: Trámite de informe previo y vinculante:

Tal y como ha sido expuesto al inicio del presente informe, con fecha 30 de septiembre de 2014, tiene entrada en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, el expediente administrativo (previamente, el 22 y 29 de septiembre de 2014, había tenido entrada la alternativa técnica, proposición jurídico económica y convenio urbanístico) referente al Programa de Actuación Urbanizadora en el Polígono Industrial "El Borbotón", con Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Huete (Cuenca), promovido por "Alcarreña de Fertilizantes S.L.", para que por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se emita el informe previo y vinculante según los artículos 38.3 y 122 TRLOTAU.

Únicamente, indicar antes de comenzar con el estudio de la documentación que compone el presente PAU, que con fecha 13 de octubre de 2014 ha tenido entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de fecha 7 de octubre de 2014. Este informe se ha emitido como respuesta a una petición de informe que se realizó desde el Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, para que se aclarasen determinados aspectos sobre la afección y accesos desde la carretera CM 310.

De forma resumida en dicho informe se concluye que en los planos deberá marcarse la línea de afección de la carretera y que delante de la línea de edificación no se permiten ningún tipo de obra de construcción. Del mismo modo, en relación con los accesos, se advierte de que en su momento se deberá presentar una solicitud expresa de acceso, que incluirá un estudio de impacto sobre el tráfico, así como de visibilidad. Por otro lado se dice que en fases posteriores se ha de tener en cuenta los informes anteriores que ya han emitido sobre estas cuestiones.

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en estas dependencias está constituida por:

A. Alternativa Técnica, constituida por los documentos:

1. Plan Parcial de Mejora.
2. Proyecto de Urbanización.

B. Proposición Jurídica Económica.

C. Propuesta de Convenio Urbanístico.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA:

Redactado por el Arquitecto D^a. Patricia Huerta Álvarez por encargo de Alcarreña Fertilizantes, S.A. Consta de:

A.1.- PLAN PARCIAL DE MEJORA.

Se presenta un PPM que modifica la OE al reclasificar una serie de parcelas de SR (parcela 1055, parte de la parcela 1019-B y parte de la parcela 9037, del polígono 514 del catastro de rústica) como SUB de uso Industrial.

El PPM delimita y clasifica como SUB el ámbito del Sector S-1, delimita un AR coincidente con el Sector y establece las condiciones de OE y OD para su desarrollo. El sector cuenta con una única UA, coincidente con éste.

El Documento se compone de:

Memoria Informativa:

Recoge el marco normativo, cartografía y fuentes, análisis del territorio, planeamiento vigente y diagnóstico general del ámbito y conclusiones.

Como Anexos recoge el certificado de segregación de la finca 1019-B del polígono 514 y la Nota simple registral de la correspondiente finca.

Planos de Información:

Se aportan la siguiente relación de planos:

I_0.1. Estado Actual del Término Municipal: Planeamiento Vigente y Clasificación y Calificación del Suelo.

I_0.2. Estado Actual del Término Municipal: Planeamiento en Tramitación.

I_1. Encuadre Territorial: situación (plano topográfico IGN).

I_2.1. Estado Actual del Ámbito: Levantamiento Topográfico.

I_2.2. Estado Actual del Ámbito: Parcelación Catastral.

I_3.1. Estado Actual del Ámbito: Fotografía Aérea.

I_3.2. Estado Actual del Ámbito: Afecciones.

I_4. Estado Actual del Ámbito: Infraestructuras Urbanas y Redes Existentes.

Memoria Justificativa:

- Recoge las siguientes circunstancias:



- Objetivos de la planificación.
- Ordenación Estructural.
- Ordenación Detallada.
- Análisis de Tráfico y Movilidad.
- Informe de Sostenibilidad Económica.
- Justificación del cumplimiento de normativas específicas.
- Modificaciones del documento técnico durante la tramitación administrativa.
- Anejo sobre Solvencia Económica y Técnica.

Planos de Ordenación:

Se aportan la siguiente relación de planos:

OE_1 Delimitación, Clasificación y Área de Reparto.

OD_1 Calificación del Suelo y Gestión.

OD_2 Alineaciones y rasantes.

OD_3 Red de Abastecimiento.

OD_4 Red de Saneamiento.

OD_5 Red de Electricidad.

Normas Urbanísticas:

La única consideración a reseñar se centra en la definición de la nueva Ordenanza "6 BIS – Edificación Industrial" de aplicación a las parcelas de uso industrial del sector y la incorporación de la ficha correspondiente al Sector S-1 del AR-A.

Por lo demás, se asumen el resto de consideraciones de las NN.UU. que contienen las NN.SS. vigentes en el municipio de Huete, especificando que en los nuevos suelos dotacionales generados serán de aplicación las correspondientes Ordenanzas de las citadas NN.SS. (zona 4 para zonas verdes y zona 5 para edificación dotacional).

Documento de refundición:

Que refleja las nuevas determinaciones de Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación.

Normas Urbanísticas:

- Artículo 2.1.07 BIS. Condiciones Particulares de la Ordenanza 6 BIS. Edificación Industrial.
- Fichas del Sector S1_S1 (AR-A).

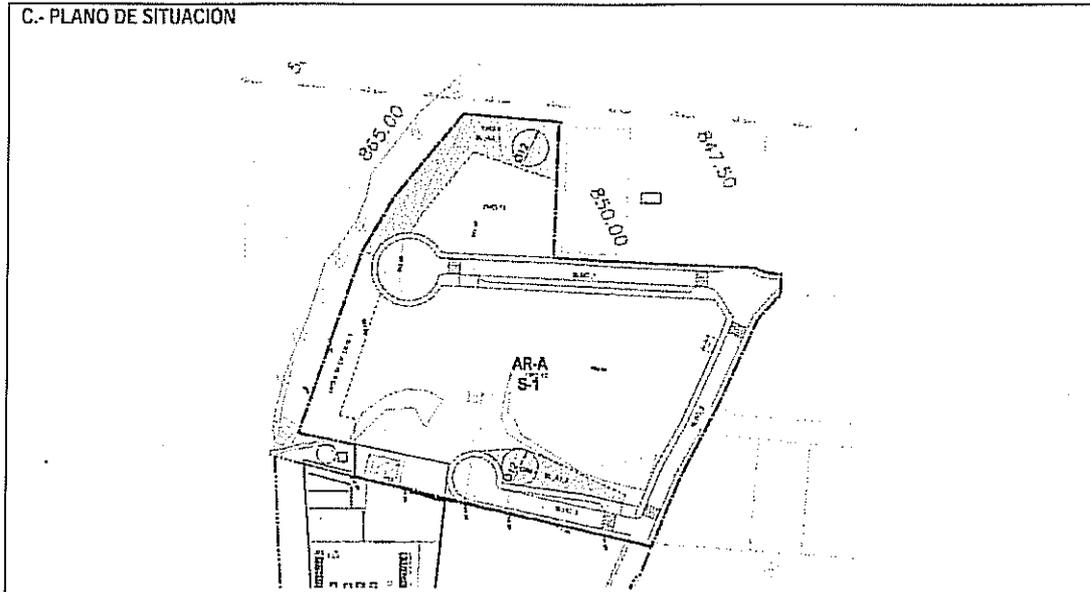
Planos de Refundición:

- Plano R.A. Clasificación del Suelo. Término Municipal (sustituye a R.1).
- Plano R.B. Clasificación del Suelo Parcial Entorno Huete (sustituye a R.2).
- Plano R.C. Calificación del Suelo (sustituye a 3 (11P)).
- Plano R.D. Redes de Abastecimiento de Agua y Saneamiento (sustituye a 4 (29P)).

FICHA RESUMEN DEL SECTOR S-1 (AR-A)

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SECTOR 1_S1
------------------------------	-------------

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Sector de suelo Urbanizable	SUB
--	-----



D.- DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:			
D.1.- Objetivos de la ordenación:	Delimitación de sector de suelo de uso industrial		
D.2.- Superficie total:	12.664,61 m ²		
D.3.- Superficie total de SG adscritos:			- m ²
	Interiores	Exteriores	
D.3.1.- Zonas verdes:			- m ²
D.3.2.- Equipamientos:			- m ²
D.3.3.- Red viaria:			- m ²
D.4.4.- Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales			
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG):	12.664,61 m ²		
D.5.- Uso mayoritario:	INDUSTRIAL		
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	5.297,439 m ² c /0,4182 m ² c/m ² s		
D.7.- Densidad poblacional:	- hab/ha		
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	5.297,439 ua		
D.9.- Área de reparto y Aprovechamiento tipo:	AR-A 0,4182 ua/m ² s		
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	10%		
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo			
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
E.1.- Reservas de suelo para Sistemas Locales:	5.086,84 m ² s		
E.1.1.- Zonas verdes:	1.266,62 m ²		
E.1.2.- Equipamientos:	647,27m ²		
E.1.3.- Aparcamientos públicos:	priv plazas 27 pub plazas 14 y 1 plazas mov reducida		
E.1.4.- Red viaria:	3.182,95 m ²	SLDC1-1 a 3	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	7.567,77m ²		
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:	6 BIS, Zona 4, Zona 5		
E.4.- Observaciones:			

Condiciones particulares de la Ordenanza 6 BIS. Edificación industrial.

1.- Ámbito y uso característico.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

1.1.- Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas con el número 6 BIS en los planos de Calificación del Suelo.

1.2.- Su uso característico es el industrial.

2.- Condiciones de volumen.

2.1.- Posición de la edificación:

Retranqueos:

- A viales: 3,00 metros.

- A testero: 3,00 metros.

- A laterales: Se admite adosar la edificación a uno o a ambos laterales. De dejarse retranqueo este será como mínimo de 3,00 metros.

2.2.- Ocupación máxima:

100 % sobre rasante.

Edificabilidad neta: 0,7 m²t/m²s.

2.3.- Altura máxima:

Se establece una altura máxima de 1 planta y/o 7,50 metros de altura, medidos estos últimos, de tratarse de naves cubiertas con cerchas, al tirante inferior del alero de cubierta.

Se admite, dentro del volumen antes definido la construcción de entreplantas para oficinas o almacenes con una ocupación máxima del 50 % de la superficie de la edificación en planta baja.

2.4.- Patios interiores:

Dimensión mínima de 3,00 metros de lado, de manera que pueda inscribirse un círculo de 3,00 metros de diámetro.

2.5.- Cuerpos volados:

Se autoriza cualquier tipo de vuelo abierto o cerrado, siempre y cuando su proyección vertical sobre el plano del terreno no sobrepase la línea de retranqueo antes definida, exceptuando de esta última condición el vuelo del alero de la cubierta.

2.6.- Rasantes:

Según planos.

2.7.- Parcela mínima:

300 m².

2.8.- Condiciones de las parcelas:

No se establece.

3.- Condiciones de uso.

3.1.- Uso característico: industrial.

Se permiten todos los usos industriales y agrarios.

Aquellos usos que el Reglamento 2414/61 de 30 de noviembre califique como molestos, insalubres o peligrosos, podrán instalarse siempre que, por aplicación de los art. 15 y 20 del citado Reglamento, puedan cumplir con el resto de los preceptos de las presentes ordenanzas.

Se admiten los almacenes, talleres de reparación e instalaciones de venta al por mayor, así como oficinas o cualquier edificio complementario de las actividades fabriles o comerciales.

Se permiten las actividades relacionadas con la formación profesional.

Aparcamientos: es obligatorio el proveer, dentro de la parcela, una zona de aparcamiento y de carga y descarga de mercancías que exija la actividad de la industria.

3.2.- Usos compatibles:

Se autoriza el uso de vivienda, siempre que esta esté relacionada con la vigilancia y conservación de las instalaciones industriales, nunca como uso exclusivo.

Las características serán:

- Máximo de una vivienda por instalación industrial.
- Superficie construida máxima de la vivienda: 150 m².

3.3.- Usos prohibidos:

Los no incluidos como característicos y compatibles, y en especial:

Las características serán:

- Uso residencial exclusivo.
- Usos ganaderos.
- Uso comercial al por menor.

4.- Condiciones estéticas.

Serán libres, adaptándose a las condiciones especiales para este tipo de establecimientos.

Será obligado realizar el cerramiento completo de la parcela, que deberá cumplir las siguientes características:

- Altura máxima: 2 metros.
- Cerramientos macizos (ciegos), de cerrajería o malla metálica.
- En el caso de cerrajería o malla metálica, se apoyará en un zócalo macizo ciego previo de, al menos, 0,50 metros de altura.

Conclusiones.

Por un lado, la oportunidad de ampliar el suelo de uso industrial en un municipio en el que a día de hoy se trata de un recurso agotado, pues no existen apenas parcelas que cuenten con la clasificación, calificación, ubicación y dotación de servicios urbanos apropiados para acoger instalaciones del tipo de la que se propone implantar.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

La propuesta planteada es acorde con la escala y las posibilidades del municipio, e incide muy favorablemente en un sector, el primario, que en la situación económica actual se puede considerar el sustento principal de la economía de Huete y de la comarca. Por lo tanto, permitir su afianzamiento y, en esta ocasión, su diversificación, ya que se propone implantar un tipo de instalación no existente con anterioridad, debe ser motivo de respaldo para la iniciativa.

La implantación de la instalación propuesta supondrá la mejora y diversificación de la actividad de los promotores, redundará en la calidad y la eficacia de la agricultura de la comarca y supondrá la creación de un foco de atracción e impulso para actividades directa o indirectamente relacionadas.

Por otro lado, en cuanto a la idoneidad y adecuación de los terrenos que se propone ocupar, se considera que éstos se sitúan en lo que se podría considerar la prolongación natural del actual Polígono Industrial 'El Borbotón'.

Atendiendo a la estructura del viario del Polígono, la calle A, que partiendo de la rotonda de conexión con la carretera CM-310 lo recorre de sur a norte, se convierte en el eje principal al que se pretende dar continuidad, extendiendo el suelo industrial hacia el norte, único punto posible dada la delimitación del Polígono al sur, al este y al oeste por la propia carretera CM-310 y por su travesía.

El ámbito sobre el que se plantea actuar prolonga el Polígono sobre un suelo de topografía favorable y sobre el que ya se vienen desarrollando actividades, debido a su pertenencia previa a las extensas instalaciones propiedad de la Cooperativa Agrícola y Ganadera. Por lo tanto, no existe en la práctica una actuación sobre un suelo rústico virgen o no intervenido, sino que se trata de ordenar urbanísticamente un ámbito en el que ya existen vías de tierra para tráfico pesado, actividad de carga y descarga, almacenamiento de cereal al aire libre, etc.

Además, esta actuación permite ir vertebrando el amplio territorio que, herencia de la actividad inicial de la Cooperativa, se encuentra plagado de edificaciones, vías de paso, cercados, o restos de instalaciones que, con el paso del tiempo, debería ir pasando a conformar un tejido industrial ordenado que paulatinamente vaya dotando de criterio y unidad a todo el entorno.

La adecuada situación desde el punto de vista urbano que se ha descrito es válida para expresar la inmediatez de conexión a los servicios y equipamientos urbanos exigidos. A lo largo de la calle A discurren las redes municipales de abastecimiento y evacuación de aguas apropiadas para dar servicio al ámbito de la Actuación mediante su prolongación. Existe también canalización enterrada de distribución de energía eléctrica en Baja Tensión, suficiente para atender la demanda de la actividad a implantar y, en caso de ser preciso, en un futuro, la acometida a la red de distribución en Media Tensión se encuentra en el cruce de la calle A con la calle B del actual Polígono.

Como se ha reseñado, el desarrollo urbano propuesto no presenta, además, una incidencia notable en el medio ambiente y no supone asumir factores de riesgo sobre las actividades o las edificaciones.

Actualmente el abastecimiento a las instalaciones industriales se produce desde la red de abastecimiento municipal, por tanto, la ampliación propuesta contará con garantías de abastecimiento, ya que el recurso hídrico existente actualmente es de 17,15 m³/día.

En cuanto a consumo de agua se refiere, el desarrollo de la modificación propuesta no afectará negativamente a los recursos hídricos existentes actualmente, pues estos se estiman en 12,37 m³/día.

Se indica que el UR-I.2 no demanda más de 5 m³/día, con lo que **se entienden que es suficiente el abastecimiento de 17,15 m³/día para la actuación propuesta.**

El desarrollo del sector implicará la conexión a la EDAR, quedando, como bien se indica en la resolución de Impacto Ambiental, condicionado el inicio de la misma a la suficiencia de la EDAR para recibir los vertidos generados por la actuación.

A.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Redactado por D. Fernando Fraile Castaño (Ingeniero Técnico de Obras Públicas), consta de Memoria y Anejos, Planos, Pliego de Condiciones Técnicas y Presupuesto, conforme con las determinaciones y documentación de los Art. 100 y 101 respectivamente del RPLOTAU, así como conforme con la OE y OD establecida por el PPM anteriormente descrito.

B. PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA.

La proposición jurídico- económica se articula en 8 Capítulos: Capítulo 0.- Identificación de la Alternativa Técnica; Capítulo 1- Relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios; Capítulo 2.- Totalidad de los gastos de urbanización. Capítulo 3.-Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes; Capítulo 4.- Incidencia económica de los compromisos adicionales que voluntariamente hubiera adquirido el urbanizador; Capítulo 5.- Compromiso del Urbanizador; Capítulo 6.- Fijación de sanciones; Capítulo 7.- Garantías y Capítulo 8.- Plazos de inicio y ejecución.

A continuación pasamos a resumir, de forma muy somera, el contenido de cada uno de los capítulos citados.

0.- Identificación de la Alternativa Técnica.

En este apartado se limita a indicar que la mercantil "Alcarreña Fertilizantes S.L" es la promotora del PAU y será la encargada de llevarlo a cabo como "urbanizador".

1.- Relaciones del Urbanizador y los propietarios.

Este Capítulo se divide, a su vez, en dos apartados: El apartado 1.1 "Acuerdo de cesión" y 1.2 "Modalidad de retribución al urbanizador".

En el primero de ello se hace constar que "Alcarreña Fertilizantes S.L" no es la propietaria de los terrenos afectados por el PAU. Las parcelas 1019-B y 1055 son propiedad de la Cooperativa "La Chopera de Huete" (lo que constituye el 94,17% del ámbito de actuación), mientras que la parcela 9037, corresponde a un camino titularidad del Ayuntamiento de Huete. Se hace constar que existe (se adjunta como anexo) un contrato de cesión de uso del derecho de superficie entre las partes para la utilización de la parcela 1019-B. Del mismo modo se hace constar que las relaciones entre "Alcarreña Fertilizantes S.L" y la Cooperativa "La Chopera de Huete" se rigen por lo previsto en el artículo 118 del TRLOTAU.

Respecto del apartado 1.2, se establece como modalidad de retribución al urbanizador, la



retribución en metálico, satisfaciendo los propietarios la parte proporcional de los gastos de urbanización que le correspondan (en la práctica el 100% de los mismos ya que la Cooperativa "La Chopera de Huete" es la propietaria de la totalidad de los terrenos que componen el ámbito de actuación, salvo el camino que es de titularidad municipal). No obstante se prevé la posibilidad de que, previo acuerdo y a petición de la propietaria de los terrenos, el pago de la cotas de urbanización sea en terrenos.

2.- Estimación inicial aproximada de las cargas de la urbanización.

Se fijan los cargas/costes de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 115 del TRLOTAU, resumiéndose las mismas de la siguiente forma:

1.- Presupuesto de Ejecución material.	77.915,54 euros.
2.- Gastos generales y Beneficio Industrial.	14.803,95 euros.
3.- Presupuesto de licitador obras urbanización (1+2)	92.719,49 euros.
4.- Costos de proyectos	15.798,32 euros.
5.- Gastos de gestión (5% de 3+4)	5.425,89 euros.
6.- Notarías y Registros (2% de 3+4+5) 2.170,36 euros.	7.- Beneficio del Urbanizador (0% de 3+4+5+6) 0 euros.
8.- Cargas de Urbanización (3+4+5+6+7)	116.114,06 euros.
9.- Indemnizaciones	0 euros.

Los costos de notarías y registros son estimativos, siendo definitivos los que se integren en la cuenta de liquidación definitiva, tras la aprobación del proyecto reparcelación. Lo mismo se establece respecto de las indemnizaciones. Del mismo modo se prevé que en caso de que existiesen gastos financieros, éstos se calcularían en el momento de la redacción del proyecto de reparcelación.

En los gastos de gestión del urbanizador se contemplan los gastos por topografía, asistencia técnica para el seguimiento y control de la ejecución, inscripciones en el Registro de la Propiedad, Publicaciones, Actas Notariales...

Para el cálculo de los costos de urbanización se ha recurrido al Proyecto de Urbanización de la Alternativa Técnica. El impuesto sobre el valor Añadido se repercutirá en el momento de la retribución.

3.- Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultante.

Esta cuestión se regula en el artículo 119 del TRLOTAU, y tal y como ya se ha señalado, en principio la retribución será en metálico. No obstante, este Capítulo se divide en tres apartados:

3.1 Precio del suelo a efectos de canje: Se establece en un precio por metro cuadrado de suelo bruto de 40 euros, al que se llega, según se afirma, por valoraciones y propuestas de mercado de zonas limítrofes (ya que no existen elementos de comparación con cualidades equiparables en las diferentes zonas industriales existente en el municipio).

3.2.1 Precio del suelo y del techo resultante en el caso de retribución en suelo: Se establece un coeficiente de canje por m2 de suelo de origen del 47,83% y un coeficiente de canje por m2 de techo del 12,78%, siendo el valor total del m2 de techo urbanizado el de 171,99 euros.

3.2.2 Cuotas cuando se prevea el pago en metálico: Tal y como ya ha expuesto será el 100% de los gastos de urbanización, de los gastos de gestión, con las posibles indemnizaciones y con el IVA en el momento de la retribución.

4.- Incidencia económica de los compromisos adicionales que voluntariamente hubiera adquirido el urbanizador.

El Urbanizador se compromete adicionalmente (ya que en proyecto de urbanización se han contemplado la obras necesarias para la conexión del área a urbanizar con el resto de las infraestructuras urbanas de la zona) a la ejecución y adecuación que sean precisas en las acometidas de agua y electricidad existentes en el depósito de agua que se sitúa al este de la actuación. La tasación de estas acometidas se presupuesta en 2.500 euros adicionales. Del mismo modo se compromete a aceptar la ejecución de otras obras que por error u omisión no se hayan contemplado en los proyectos y sean necesarias para llevar a cabo las conexiones de las instalaciones a realizar. Por el contrario no se compromete a acometer las que deriven de posteriores informes de las diferentes Consejerías competentes, o por cambio de normativa.

5.-Compromiso del Urbanizador.

"Alcarreña Fertilizantes S.L" se compromete a constituirse como Agente Urbanizador según lo dispuesto en el artículo 117.1 del TRLOTAU, y en cumplimiento de sus deberes, procederá a la redacción de los proyectos o documentos que pudieran faltar para la realización de las obras de urbanización, elevándolos al Ayuntamiento quien, tramitará el procedimiento para la selección del empresario constructor responsable de la ejecución del proyecto de urbanización que se apruebe. Dicho procedimiento se regirá por lo establecido en la legislación de contratación pública.

Además se compromete a la legalización de todas las instalaciones ante los organismos oficiales competentes y entregar en el Ayuntamiento una copia de cada proyecto, certificados y boletines de los instaladores autorizados diligenciados por el organismo oficial correspondiente. Asimismo se compromete a la demolición o reposición de las instalaciones incompatibles con la Actuación, sin que ello suponga modificación del coste global del Programa.

6.- Fijación de sanciones.

Se establece que si por causas imputables al Agente Urbanizador se incurriese en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución, o en su caso, de los plazos parciales acordados el Ayuntamiento de Huete podrá optar indistintamente por:

- La resolución del PAU con pérdida de la garantía.
- Imposición de una penalidad del 3 por mil del precio de adjudicación del PAU por cada día de retraso, sin que en ningún caso el retaso pueda ser superior al 20% del plazo acordado, en cuyo caso se procederá a la resolución de la adjudicación en los términos definidos en el artículo 114 del RAE.



7.- Garantías.

Se fija una garantía definitiva del 7% del presupuesto de ejecución material, la cual asciende a 6.490,36 euros IVA excluido.

8.-Plazos de inicio y ejecución.

- Se fija un plazo de para redactar y presentar el proyecto de reparcelación ante el Ayuntamiento para su tramitación, de un mes como máximo desde la firma del Convenio Urbanístico por el que se formalice la adjudicación del PAU.
- El inicio del procedimiento para la selección de un contratista para la ejecución de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de dos semanas desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- El inicio de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo máximo de dos semanas desde la fecha de formalización de la adjudicación a un contratista.
- Se establece un plazo de tres meses para la ejecución de las obras.

C. PROPUESTA DE CONVENIO.

Tras una descripción de los antecedentes de hecho ocurridos, la Propuesta de Convenio se divide en 16 estipulaciones. A saber: **I.-** Objeto y naturaleza del Convenio; **II.-** Designación del Agente Urbanizador; **III.-** Regulación de las acciones del Agente Urbanizador; **IV.-** Compromisos y plazo asumidos por el Agente Urbanizador; **V.-** Compromisos y obligaciones asumidos por el Excmo. Ayuntamiento de Huete; **VI.-** Prerrogativas y facultades del Agente Urbanizador; **VII.-** Prerrogativas del Excmo. Ayuntamiento de Huete; **VIII.-** Ámbito de actuación, condiciones urbanísticas y cesión de terrenos y servicios; **IX.-** Obras de urbanización; **X.-** Cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento; **XI.-** Relaciones entre el urbanizador y los propietarios. Disponibilidad de los terrenos; **XII.-** Cuantía de la retribución al urbanizador; **XIII.-** Modalidad de retribución al urbanizador; **XIV.-** Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes; **XV.-** Cumplimiento y Extinción del contrato; **XVI.-** Responsabilidad del Agente Urbanizador. Penalizaciones en caso de incumplimiento. Resolución de la adjudicación.

A continuación, de forma breve, el contenido de cada una de las estipulaciones puede resumirse en los siguientes términos:

- Estipulación I.

En la misma se describe cual es el objeto del Convenio y se establece la naturaleza contractual del mismo.

- Estipulación II.

Se establece que "Alcarreña Fertilizantes S.L" asume la condición de Agente Urbanizador y por lo tanto asume la responsabilidad de gestionar y ejecutar el PAU.

- Estipulación III.

Se recoge que de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RAE, las relaciones entre los firmantes del Convenio (Ayuntamiento de Huete, "Alcarreña Fertilizantes S.L" y la Cooperativa "La

Chopera de Huete”) se registrarán, en este orden, por:

- El TRLOTAU y el RAE.
- Las NNSS de Planeamiento vigentes en el municipio de Huete.
- El acuerdo de aprobación del PAU.
- Los acuerdos específicos recogidos en el Convenio.
- Supletoriamente, por la legislación reguladora de los contratos del Sector Público, en los términos establecidos en el TRLOTAU.
- Estipulación IV.

En esta Estipulación se establecen los compromisos y plazos asumidos por el Agente Urbanizador. De forma esquemática y resumida son los siguientes:

- Ejecución íntegra del PAU de acuerdo con la Alternativa Técnica y proposición jurídico-económica.
- Llevar a cabo las cesiones obligatorias en favor del Ayuntamiento de Huete.
- Cesión al Ayuntamiento del 15% del suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, libre de cargas, en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Redacción del proyecto de reparcelación. El proyecto se redactará y presentará para su tramitación al Ayuntamiento de Huete en el plazo máximo de un mes desde la firma de este Convenio.
- El inicio del procedimiento para la selección del contratista para la ejecución de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de dos semanas desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- El inicio de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo máximo de dos semanas desde la fecha de formalización de la adjudicación a un contratista. El inicio de las obras de urbanización se acreditará mediante un Acta de Replanteo cuyo contenido será el establecido en el artículo 105 del RAE.
- Se establece un plazo de tres meses para la ejecución de las obras. Este plazo podrá ser ampliado por causas excepcionales previo informe favorable de la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- La conservación y mantenimiento de la urbanización correrá a su cargo hasta el momento de la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de Huete, momento en el que se llevará a cabo la devolución de las garantías.

La finalización de las obras se acreditará mediante certificado final de obra expedido por la Dirección Facultativa y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La recepción de las obras de urbanización se llevará a cabo conforme con lo previsto en el artículo 136 del TRLOTAU.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

- Estipulación V.

En esta estipulación se recogen los compromisos y obligaciones asumidos por el Excmo. Ayuntamiento de Huete:

- Tramitar y aprobar los instrumentos de desarrollo del PAU.
- Asumir las obligaciones que se deriven de los derechos que ostenta el Agente Urbanizador.
- Aceptar las infraestructuras, servicios y suelos dotacionales públicos que le correspondan en virtud del desarrollo del PAU.
- Aceptar y recibir las obras de Urbanización en los términos anteriormente expuestos.

- Estipulación VI.

En ella se contiene que el Agente Urbanizador, podrá ejercer las prerrogativas y facultades establecidas en el artículo 107 del RAE.

- Estipulación VII.

Se prevé que el Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, como Administración actuante, le reconoce la legislación urbanística autonómica y estatal y, supletoriamente, la de los Contratos del Sector Público. Entre ellas de forma expresa se citan las siguientes:

- Interpretar el Convenio y los contratos que de él se deriven.
- Resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- Acordar su resolución y determinar los efectos de éstas, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el TRLOTAU.

- Estipulación VIII.

Esta Estipulación recoge el ámbito de actuación, condiciones urbanísticas y cesión de terrenos y servicios.

- Estipulación IX.

Regula esta estipulación las obras de urbanización, donde se incluyen las obras de explanación, pavimentación e implantación de servicios e infraestructuras y las de urbanización, contenidas en el proyecto de urbanización. También el Agente Urbanizador se compromete a llevar a cabo la conexión del área a urbanizar con el resto de las infraestructuras urbanas de la zona. El coste de las obras asciende a 116.114,06 euros, advirtiendo que el IVA se repercutirá en el momento de la retribución. Del mismo modo se recogen otra serie de disposiciones que ya recogidas en diferentes capítulos de la proposición jurídico- económica.

- Estipulación X.

Se concluye que de acuerdo a lo previsto en los artículos 68.b); 77; 79.3 del TRLOTAU, así como disposición transitoria tercera del mismo texto legal, que se fija la participación pública en las plusvalías, en la cesión del suelo urbanizado en el 15%, y dado que el suelo objeto de cesión no está vinculado a la edificación de viviendas sujetas a protección pública, se propone su sustitución

por el abono en dinero de su equivalente económico, que deberá ser tasado por el Ayuntamiento de Huete. A su vez se añade que *“en su caso, figurará, a la firma del presente convenio, documento anexo con la valoración de los terrenos y la integración del importe en el patrimonio público del suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 del TRLOTAU.”*

- Estipulación XI.

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios. Disponibilidad de los terrenos.

En esta estipulación prácticamente se reproduce el mismo contenido que en el apartado 1.1 del Capítulo 1 de la proposición jurídico- económica.

- Estipulación XII.

Regula la cuantía de la retribución del urbanizador, concluyendo que la misma asciende a 116.114,06 euros (el 100% de las cargas/costes de urbanización) y reitera que el IVA se repercutirá en el momento de la retribución.

- Estipulación XIII.

En esta Estipulación se prevé que la forma de retribución al Agente Urbanizador será el abono en metálico del 100% de las cargas/costes de urbanización.

- Estipulación XIV.

Establece la proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes y se limita a copiar el cuadro resultante de los cálculos, ya analizados al estudiar el contenido del capítulo 3 de la proposición jurídico- económica. Se establece un coeficiente de canje por m2 de suelo de origen del 47,83% y un coeficiente de canje por m2 de techo del 12,78%, siendo el valor total del m2 de techo urbanizado el de 171,99 euros.

- Estipulación XV.

Se establece que el Convenio se entenderá cumplido con la adecuada ejecución de todas las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose los compromisos y obligaciones de las partes, una vez que el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento, coa que sucederá con la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Huete.

- Estipulación XVI.

Alcarreña Fertilizantes S.L”, en su calidad de Agente Urbanizador, responderá de los compromisos y obligaciones adquiridos por la firma del Convenio.

Se establece (al igual que en capítulo 6 de la proposición jurídico económica) que si por causas imputables al Agente Urbanizador se incurriese en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución, o en su caso, de los plazos parciales acordados el Ayuntamiento de Huete podrá optar indistintamente por:

- La resolución del PAU con pérdida de la garantía.
- Imposición de una penalidad del 3 por mil del precio de adjudicación del PAU por cada día de retraso, sin que en ningún caso el retaso pueda ser superior al 20% del plazo acordado,



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

en cuyo caso se procederá a la resolución de la adjudicación en los términos definidos en el artículo 114 del RAE.

D. CONSIDERACIONES.

4.1 EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL DE MEJORA.

El documento es conforme con las determinaciones establecidas en el informe del Servicio de Urbanismo expuesto en la Comisión de Concertación Interadministrativa 5/2.014 realizada con fecha 31 de julio de 2.014.

4.2. EN CUANTO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El documento es conforme con las determinaciones y documentación de los Art. 100 y 101 respectivamente del RPLOTAU, así como conforme con la OE y OD establecida por el PPM.

4.3.- EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN.

EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

De la documentación remitida se desprende que el expediente administrativo se ha tramitado conforme a lo establecido en el TRLOTAU y en RAE.

Únicamente advertir que se ha detectado un error que "se ha ido arrastrando" a lo largo de todas las fases procedimentales del expediente. Es el siguiente.

En toda la documentación "técnica" del PAU (Alternativa Técnica, tanto en el Plan Parcial de Mejora como en el proyecto de urbanización); así como en la proposición jurídico- económica y propuesta de convenio (y anexos que acompañan a una y otra) se establece claramente que las parcelas que componen el ámbito de la actuación son las parcelas 1019-B; 1055 y 9037 del Polígono 514. Efectivamente este es el ámbito de actuación. Ahora bien, en la tramitación administrativa se ha producido un error al establecerse como ámbito de actuación las parcelas 1019-A; 1055 y 9037 del Polígono 514. Tanto las parcelas 1019-B y 1019-A son fruto de la segregación de la finca matriz, la parcela 1019, por lo que parece que se ha producido un error a la hora de identificar la parcela segregada afectada, denominándola con la letra "A", cuando debía ser la letra "B". No obstante en toda la documentación que compone el PAU (alternativa técnica, proposición jurídico- económica y propuesta de convenio) se establece claramente que la parcela afectada es la parcela 1019-B.

EN RELACIÓN CON LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Antes de analizar "Capítulo por Capítulo", los capítulos que componen la proposición jurídico-económica, comenzar realizando una simple observación, cuál es que, teniendo en cuenta lo previsto (entre otros) en los artículos 110.4 (4.3) del TRLOTAU -donde se establece cuál debe ser el contenido de la proposición jurídico económica-; y 122.8 también de TRLOTAU -donde se establece el contenido del Convenio Urbanístico-, quizá los Capítulos 6 (Fijación de sanciones), 7 (garantías) y 8 (plazos de inicio y ejecución) de la proposición jurídico- económica, tendrían una mejor ubicación, o corresponderían más al contenido del Convenio, que a él de la propia proposición jurídico- económica.

Dicho lo anterior, continuar realizando las consideraciones que procedan a cada uno de los

capítulos que componen la proposición jurídico- económica:

Capítulo 1.- Relaciones del urbanizador y los propietarios.

Dentro del apartado 1.1, además del artículo 118 del TRLOTAU, se podrían citar los artículos 110 y 117 del TRLOTAU.

Dentro del apartado 1.2, cuando se prevé "la posibilidad de que, previo acuerdo y a petición de la propietaria de los terrenos, que el pago de la cotas de urbanización sea en terrenos", se debería especificar que, en el caso de producirse este acuerdo y, según prevé el artículo 119.1.a) del TRLOTAU, el acuerdo deberá plasmarse en documento fehaciente e incorporarse al proyecto de reparcelación.

Capítulo 2.- Totalidad de los gastos de urbanización.

- Se debería desglosar qué % corresponde al beneficio industrial y qué % corresponde a los gastos generales.
- Se debería indicar de forma expresa cuál es el tipo de IVA correspondiente y si las cantidades que figuran son con el IVA incluido o excluido. En este sentido, apuntar que en el documento se establece que el IVA "se repercutirá en el momento de la retribución." De esta frase puede inducirse que el IVA no está incluido, pero tal y como sugerimos se debería hacer constar de forma expresa el tipo de IVA y si el mismo se incluye o no en la cantidades reflejadas.

Significar que esta reflexión es extrapolable a todas las cifras económicas que se recogen a lo largo de esta proposición jurídico- económica, pero también de la propuesta de Convenio.

Capítulo 4.- Incidencia económica de los compromisos adicionales que voluntariamente hubiera adquirido el urbanizador.

El contenido de este Capítulo debería reproducirse también dentro del contenido de la propuesta de Convenio, ya que recoge compromisos y no compromisos del Agente Urbanizador.

Capítulo 5.- Compromisos del Urbanizador.

A la hora de abordar el procedimiento, o la forma de llevar a cabo, por el Agente Urbanizador la contratación de las obras de urbanización, procede simplemente transcribir o hacer referencia al artículo 104 del RAE, precepto donde específicamente se detalla el procedimiento de la contratación de las obras de urbanización.

Capítulo 7.- Garantías.

Además de hacer referencia a la garantía definitiva, se debería hacer referencia a la garantía provisional de 1.800 euros prevista en la Base de adjudicación VII del PAU. Del mismo modo se debería hacer constar la forma en que dichas garantías podrán hacerse efectivas.

Capítulo 8.- Plazos de Inicio y Ejecución.

Únicamente observar que se podría indicar de forma expresa, el momento inicial en el que se comenzaría a computar el plazo de tres meses para ejecutar las obras. De esta forma no se tendría que estar haciendo cuentas sobre "cuándo" se produce este momento.



EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO:

La presente Propuesta de Convenio Urbanístico, en líneas generales, se adapta a las condiciones del art. 110.4.2 del TR LOTAU, en relación con lo previsto en el artículo 122.8 de ese mismo Texto Legal. No obstante lo anterior, entendemos que procede formular las siguientes consideraciones:

Estipulación III.- Regulación de las acciones del Agente Urbanizador.

Se transcribe casi literalmente el texto del artículo 102.1 del RAE, pero no está de más que se transcribiera también el apartado 2º de ese precepto, donde se regula que las relaciones entre el urbanizador y el contratista ejecutor material de las obras de urbanización, si fueran diferentes, se regirán por el RAE y las determinaciones que las Bases hubieren podido establecer para su selección y, en todo lo demás, con arreglo al derecho privado.

Estipulación V. Compromisos y obligaciones asumidos por el Excmo. Ayuntamiento de Huete.

Cuando en el último párrafo se hace referencia al "...correspondiente certificado final de obra señalado en el apartado IV.7", debe referirse al "apartado IV.8".

Estipulación VI.- Prerrogativas y facultades del Agente Urbanizador.

Ya que al abordar la materia se hace referencia al artículo 107 del RAE, no estaría de más que también se hiciera referencia al artículo 118.3 de TRLOTAU, origen del citado artículo 107.

Estipulación VIII. Ámbito de actuación, condiciones urbanísticas y cesión de terrenos y servicios.

Indicar que la materia del ámbito de actuación y las condiciones urbanísticas, en principio, no tienen por qué ser un contenido propio de la propuesta del convenio, sino más bien de la alternativa técnica. Dicho lo cual y a mayor abundamiento, en este caso sucede que ni los límites del ámbito de actuación, ni el cuadro de superficies, usos, intensidades y densidades a considerar, es el incluido en la Alternativa Técnica, ya que no recogen las consideraciones que en su día se formularon al respecto en el Informe Único de Concertación Interadministrativa. Por lo tanto, o bien se suprime del Convenio esta estipulación, o bien se ajustan los límites y el referido cuadro a lo recogido en la Alternativa Técnica (tanto en el Plan Parcial de Mejora, como en el proyecto de urbanización).

Estipulación IX.- Obras de urbanización.

Reiterar de nuevo el hecho de que en el importe de las mismas, se debe hacer costar de forma expresa tanto el tipo de IVA aplicable, como si el mismo está excluido o incluido en su importe.

Estipulación X.- Cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

Respecto a esta cuestión, significar que en esta estipulación se establece que el porcentaje de cesión es el 15%, cuando de la documentación y cálculos realizados en el Plan Parcial de Mejora se concluye que asciende al 10%. Por lo tanto se deberá corregir este porcentaje, indicando que el mismo no es el 15%, sino el 10%.

Estipulación XI.- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios. Disponibilidad de los terrenos.

Pese a denominación de esta estipulación, lo cierto y verdad es que solo se aborda la materia de la disponibilidad de los terrenos, pero no se contiene nada respecto de las relaciones entre el

urbanizador y los propietarios. Al menos, aunque lo más importante de dichas relaciones se ha ido desgranando a lo largo de los capítulos de la proposición jurídico- económica y las estipulaciones de la presente propuesta de convenio, y si la denominación de la estipulación sigue siendo la misma, se debería mencionar los artículos que de forma expresa abordan la materias en el TRLOTAU y RAE. Es decir los artículos 118 y 119 del TRLOTAU y los correspondientes artículos de la Subsección Tercera, Sección 4, del Capítulo II del Título III del RAE.

Estipulación XII.- Cuantía de la retribución al urbanizador.

Reiterar de nuevo el hecho de que en el importe de las mismas, se debe hacer costar de forma expresa tanto el tipo de IVA aplicable, como si el mismo está excluido o incluido en su importe.

Estipulación XVI. Responsabilidad del Agente Urbanizador. Penalizaciones en caso de incumplimiento. Resolución de la adjudicación.

Se podrían incluir de forma expresa las causas de resolución recogidas en el artículo 114.1 del RAE, así como el procedimiento establecido en el apartado 2 de ese mismo precepto, para proceder a la resolución de la adjudicación.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y por tener este informe carácter previo y vinculante, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los artículos 38.3 y 122 del TRLOTAU, 139.2 del RPLOTAU y 10.1.e) y f) 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 asunción de este informe.**

De conformidad con el artículo 124 del TRLOTAU y artículo 101 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (en adelante RAE), deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y formalizados los compromisos y prestadas las garantías de promoción, el Municipio procederá a solicitar la inscripción del mismo en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Entidades Urbanísticas de Conservación, a cuyo fin deberá aportarse certificación del acto de su aprobación y adjudicación, así como una copia de los documentos que integran la alternativa técnica, de la proposición jurídico económica, de la garantía prestada y del convenio suscrito, todo ello debidamente diligenciado por la persona titular de la Secretaría de la Corporación, tanto en papel como en soporte informático.
2. Una vez inscrito el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha mediante edicto en el que, como mínimo, se hará constar:
 - a) Ámbito de la actuación y personas propietarias de terrenos y titulares de bienes afectados.
 - b) Contenido de la relación de compromisos y de la proposición- económica desagregados en los aspectos establecidos en el número 4 del artículo 76 del RAE.
 - c) Garantías a asumir por las personas propietarias en función de lo establecido en la letra b) del número 1 del artículo 110 de este Reglamento.



d) Los datos identificativos de la inscripción del Programa en el referido Registro.

3. Con independencia de lo dispuesto en los dos números anteriores, el contenido normativo del documento de ordenación que, en su caso, resulte aprobado conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia en los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

PUNTO 4.1.- EXPTE. 17/12: "Proyecto de Construcción y Acondicionamiento de nave para ferretería, almacenamiento de abonos y productos fitosanitarios", solicitado por la cooperativa "Nuestra Señora de Manjavacas Sociedad Cooperativa de Castilla La Mancha", en el municipio de Mota del Cuervo (Cuenca).

En primer lugar y antes de comenzar la exposición del presente informe realizar una salvedad. Según la denominación del proyecto el destino de la nave sería el de ferretería y almacenamiento de abonos y productos fitosanitarios. Ahora bien, según se recoge en el anexo al proyecto de fecha 2 de abril de 2013, al final en la nave únicamente se almacenará cereal y abonos (no se destinará a ferretería ni a almacenamiento de productos fitosanitarios).

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

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

- 1.- Solicitud de licencia municipal del promotor al Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 2 de noviembre de 2011.
- 2.- El Ayuntamiento formuló la solicitud de otorgamiento de Calificación Urbanística a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 19 de junio de 2012, teniendo entrada la documentación en el registro de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 21 de junio de 2012. Ahora bien, hasta la fecha de 8 de agosto de 2014, tras varios requerimientos y subsanaciones solicitadas, el expediente de calificación no ha sido completado.
- 3.- Justificación de haber notificado a la interesada 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 60, de 26 de marzo de 2013.
- Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 5 de julio de 2014.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 5 de agosto de 2014.

Señalar aquí que esta información pública sustituye a la realizada previamente en el DOCM nº 49 de 7 de marzo de 2012 y en el periódico "El Día" de Cuenca del 20 de marzo de 2012, donde no se habían incluido correctamente la parcelas afectadas por el proyecto (se indicaba erróneamente la parcela 150 del polígono 78).

5.- Informes municipales de fecha 17 de marzo de 2014, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

6.- Certificado municipal de fecha 26 de mayo de 2014, donde se hace constar que el suelo que se vincula a la actividad, no presenta ninguna característica para ser adscrito a la categoría de "Suelo Rústico de Especial Protección."

7.- Certificado municipal de fecha 13 de marzo de 2014, donde se hace constar que la actual parcela 117 del polígono 73 de Mota del Cuervo se corresponde con la antigua parcela 37 de ese mismo polígono.

8.- Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 29 de mayo de 2014, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando el proyecto se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones contenidas en esa resolución (prescripciones que damos aquí por reproducidas).

9.- Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 20 de febrero de 2013, donde se concluye, tras la incorporación de las nuevas parcelas, no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental

10.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca de fecha 20 de marzo de 2013.

11.- Inscripción de aprovechamiento de agua de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 5 de junio de 2007 (aprovechamiento que fue autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana con fecha 9 de febrero de 2004, según consta en los antecedentes de hecho de la citada inscripción).

12.- Informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha, Unidad de Carreteras de Cuenca, de fecha 8 de marzo de 2013, de acuerdo con las condiciones generales y particulares expuestas en dicho informe, y que ahora damos por



reproducidas. Únicamente indicar aquí que en las condiciones particulares del informe se establece que la edificación deberá ubicarse por detrás de la línea límite de edificación, la cual en este caso se sitúa a 100 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.

13.- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica

- Saneamiento y energía eléctrica: Se realizan a través de la red municipal. Se aporta informe municipal en este sentido.
- Abastecimiento de agua: Se realiza a través del mencionado aprovechamiento de agua autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la presente calificación urbanística lo conforma el proyecto para proceder a la construcción de una nave para el almacenamiento de abonos y cereal en la parcela 26 del polígono 73 del término municipal de Mota del Cuervo. La nave ocupará una superficie de 1.522,78 m² y tendrá una altura máxima de 11 metros por necesidades propias de la actividad a desarrollar.

En este sentido señalar que el artículo 55 .2.c) TRLOTAU establece que en tanto que no exista regulación expresa en el planeamiento, las construcciones y las edificaciones en suelo rústico, *"no podrán tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a 8 metros y medio medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas de su uso hicieran imprescindible superarlas en algunos de sus puntos."*

La nave propuesta supone una ampliación en las instalaciones que ya posee la Cooperativa solicitante en ese término municipal, instalaciones que disponen de las correspondientes calificaciones urbanísticas otorgadas por la Comisión Provincial de Urbanismo 8/2004 de fecha 26 de noviembre de 2004 (embotelladora, almacén, oficinas, bodega y descargaderos); 3/2006 de fecha 12 de mayo de 2006 (instalaciones para suministros de carburantes); y 1/2008 de fecha 18 de febrero de 2008 (almazara).

A la actividad se vinculan las parcelas 26, 36, 115 y 117 del polígono 73 y la parcela 93 del polígono 78, lo que supone una **superficie vinculada de 125.466,72 m²**.

Por lo respecta a las edificaciones existentes ya en las parcelas (según Registro de la Propiedad, anexo del proyecto y certificado municipal) la superficie ocupada por las mismas es la siguiente:

- Edificio de oficinas, sala de barricas y embotelladora: 3.081,75 m².
- Bodega y descargaderos: 5.400,08 m².
- Caseta báscula de entrada: 30,24 m².

- Caseta báscula de salida:	14,00 m ² .
- Almazara:	1.833,41 m ² .
- Poste de gasóleo:	131.58 m ² .
<u>Superficie total ocupada edificación existente:</u>	<u>10.491,06 m².</u>

En cuanto a la superficie ocupada por la nueva nave, la misma es de 1.522,78 m², lo que conduce a que la **superficie total ocupada por la edificación es de 12.013,84 m²**.

Por lo tanto, **el % superficie ocupada por la edificación asciende a un 9,5753 %**

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

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

Esta norma, en su artículo 7 establece para este Uso (industrial y productivo) en municipios con una población superior a 5.000 habitantes, tanto para Suelo Rústico de Reserva, como para SRNUEP, una superficie mínima de 3 hectáreas (30.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 10%.

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 125.466,72 m², existiendo una superficie ocupada por la edificación de 12.013,84 m², lo que supone un porcentaje de superficie ocupada por la edificación del 9,5753 %. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

INFORME JURÍDICO.

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

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

...

b) *Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y*



dotacionales de titularidad privada.”

Para finalizar, en cuanto a la **superficie objeto de replantación** exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, el promotor afirma que la superficie a repoblar es de **62.847,26 m²**, por lo que se cumple el 50% exigido en dichos preceptos.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 4.2.- EXPTE. 36/12: “Legalización de vivienda rural”, solicitado por DON JESÚS COLLADO LÓPEZ, en Villanueva de la Jara (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos

en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

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

1. Solicitud de legalización y licencia formulada en fecha de 10 de febrero de 2010. Esta solicitud, junto con la solicitud de calificación urbanística tuvo entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el 3 de diciembre de 2012.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
D.O.C.M. nº 202, de 16 de octubre de 2012.
Periódico "EL DÍA" de Cuenca de fecha 9 de octubre de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 26 de noviembre de 2012.

3. Justificación de realización del trámite establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informes municipales 26 y 27 de noviembre de 2012 y 5 de junio de 2014, relativos a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - d) Rectificación del Catálogo de Caminos del municipio, eliminando del mismo el "camino que atravesaba la parcela que nos ocupa. Con fecha 22 de septiembre de 2014 se aporta la documentación que acredita la rectificación del Catálogo de Caminos en esos términos. En concreto se aporta certificado del Acuerdo de Pleno de fecha 9 de septiembre de 2014, sobre aprobación definitiva del expediente de rectificación del Inventario de Caminos.
5. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios.
6. Certificado municipal de fecha 27 de noviembre de 2012, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (SRNUEPc)
7. Resolución de fecha 24 de julio de 2014, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, sobre evaluación de impacto ambiental. En dicha resolución se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.



8. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura de Cuenca de fecha 26 de septiembre de 2012.
9. Resolución de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 12 de mayo de 2014, relativa a autorización de vivienda rural existente en zona de policía de un arroyo innominado (margen izquierda) en la parcela 72 del polígono 17 del término municipal de Villanueva de la Jara.
10. Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento (fosas sépticas) y energía eléctrica:
 - Suministro de agua: Se llevará a cabo a través de un pozo privativo.
 - Suministro de electricidad: Se lleva a cabo en baja tensión a través de la red de la Compañía eléctrica suministradora.
 - Saneamiento: Dispone de una fosa séptica.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la presente calificación urbanística viene conformado por la legalización de una vivienda rural destinada a alojamiento de turismo rural que se sitúa en la parcela 72 del polígono 17 del término municipal de Villanueva de la Jara.

La parcela tiene una superficie de 15.091 m², mientras que la superficie ocupada por la edificación (vivienda) es de 126,51 m².

La casa rural se divide en un distribuidor, tres dormitorios, un aseo y salón- comedor-cocina. Así mismo dispone de piscina y zona de depuración. A su vez la parcela se encuentra vallada con una valla metálica de 1,90 metros de altura y longitud 900,50 metros lineales.

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

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

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

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

Por lo tanto, en el presente caso se cumple con lo previsto en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que vinculan una superficie de 15.091 m² y la edificación supone un % de ocupación del 0,84 % (126,51 m² sobre 15.091 m²).

INFORME JURÍDICO

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

Ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60.f) y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el SRNUEPc.

A su vez, de acuerdo con lo previsto en el artículo 54.1.3º.b) del TRLOTAU, se concluye que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística. Así este precepto dispone que previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, se pueden realizar: *"Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen."*

En similares términos se expresa el artículo 37.1.b) y 37.2 del RSR.

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, en el proyecto se indica, como ya ha sido señalado, que la misma será de 7.550 m². A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá *"fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno."*

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) 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, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda 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.
- Puesto que nos encontramos ante un proceso de legalización, incoar, en su caso, el correspondiente expediente sancionador.

PUNTO 4.3.- EXPTE. 15/13bis: “Establecimiento de beneficio de la cantera de grava y arena la venta Nº 220 y ampliación de la venta Nº 392”, promovido por la mercantil “CONSTRUCCIONES MERCEAN S.L.” en el municipio de Casas de los Pinos (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 18 de julio de 2013.

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

D.O.C.M. nº 153, de 8 de agosto de 2013.

Periódico digital "VOCES DE CUENCA" de Cuenca de fecha 4 de agosto de 2013.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 5 de septiembre de 2013.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informe municipal de fecha 5 de septiembre de 2013, relativo a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 5 de septiembre de 2013, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Declaración responsable de fecha 3 de septiembre de 2013 sobre el cumplimiento de la Directiva de Servicios, donde se afirma que se cumple con lo previsto por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio, -que incorpora al Derecho interno español la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo-, y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio.
7. Resolución de 13 de agosto de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de Impacto Ambiental, donde se considera a la actuación proyectada como ambientalmente viable de acuerdo con lo previsto en dicha resolución y en el Estudio de Impacto Ambiental, cuyo contenido y previsiones, en lo que ahora interesa, se dan aquí por reproducidos.
8. Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 15 de diciembre de 2009, aprobando el proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica para la Explotación "Cantera, planta de tratamiento, planta de hormigón y planta de aglomerado asfáltico" que nos ocupan, cuyas determinaciones damos aquí por reproducidas.
9. Notificación de inscripción en el Registro de pequeños productores de residuos peligrosos de fecha 4 de marzo de 2009 y contrato de arrendamiento de servicios de para la recogida de aceites usados suscrito por la promotora con fecha 15 de julio de 2005.
10. Autorización de aprovechamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Trabajo de Cuenca de fecha 13 de marzo de 2002, para la explotación de grava y arena



"La Venta" nº 220.

11. Autorización de aprovechamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca de fecha 18 de octubre de 2010, para la explotación de grava y arena "Ampliación de La Venta" nº 392.
12. Solicitud de fecha 2 de septiembre de 2014 para la instalación de los establecimientos de beneficio que ahora nos ocupan, presentada ante la Sección de Minas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.
13. Informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura de Cuenca de fecha 24 de agosto de 2007.
14. Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 26 de junio de 2014.
15. Comunicación por parte del Ayuntamiento a la Consejería de Agricultura de la tramitación del expediente que nos atañe de fecha 19 de julio de 2013.
16. Comunicación por parte del Ayuntamiento a la Consejería de Fomento de la tramitación del expediente que nos ocupa de fecha 19 de julio de 2013.
17. Comunicación por parte del Ayuntamiento a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del expediente que nos ocupa de fecha 19 de julio de 2013.
18. Comunicación por parte del Ayuntamiento a los municipios colindantes de la tramitación del expediente que nos ocupa.
19. En cuanto al abastecimiento de agua y energía eléctrica:
 - Abastecimiento de agua: De momento y en tanto se lleve a cabo el cambio de titularidad del sondeo existente, se llevará a cabo mediante una cisternas.
 - Abastecimiento de energía eléctrica: Se efectuará mediante un grupo electrógeno móvil.

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 es la instalación de los Establecimientos de Beneficio de las Canteras "La Venta" nº 220 y "Ampliación de la Venta", nº 392. Los establecimientos de ubicaran en las parcelas 1, 64, 65, 148 y 149 del polígono 19 del término municipal de Casas de los Pinos, cuya superficie total abarca 2,160 hectáreas.

Los Establecimientos de Beneficio consisten en una planta de tratamiento y clasificación de

áridos, una planta de hormigón y una planta de aglomerado asfáltico en caliente, todas ellas de carácter móvil.

INFORME JURÍDICO.

Las explotaciones como la que nos ocupan, se encuadran dentro del Uso Industrial (debido a que se considera que tanto en la planta de hormigón y una planta de aglomerado asfáltico en caliente se produce una transformación de producto), previsto en los artículos 54.1.3ºb) del TRLOTAU y 11.4.a) segundo guion del RSR; siendo desarrollado en el artículo 23 del RSR y 7.2 de la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento. En dichos preceptos se exige una superficie mínima de dos hectáreas en municipios de población inferior a 5.000 habitantes y % máximo de ocupación por la edificación del 10%..

Por lo tanto, en el presente caso se cumplen con los parámetros fijados en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que se vincula una superficie de 2,160 hectáreas y no se lleva a cabo edificaciones.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma.

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

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la misma se desarrollará de conformidad con la resolución de 13 de agosto de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de Impacto Ambiental. Únicamente señalar aquí que en la previsión Novena de dicha resolución, reguladora del Plan de Recuperación Ambiental, se dispone que previamente al inicio de las actividades extractivas de la explotación "Ampliación de la Venta", debe haber sido restaurada la explotación denominada "La Venta". Sobre este particular, significar que en el expediente existe un escrito de fecha 28 de agosto de 2013 emitido por los promotores donde se informa de que la cantera "La Venta" ya se encuentra en proceso de restauración.

Para finalizar, en relación con el punto 12 indicado 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.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia al otorgamiento por parte de la Consejería de Fomento de la autorización para la implantación de los Establecimientos de Beneficio que nos ocupan.**

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 4.4.- EXPTE 1/14: "Reforma y ampliación de casa de campo", promovido por la mercantil "ROTACIÓN DE CAPITAL S.L." en el Término Municipal de Barajas de Melo (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 3 de enero de 2011. La solicitud de otorgamiento de calificación urbanística tuvo entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el 3 de enero de 2014.

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

- D.O.C.M. nº 78, de 25 abril de 2011.
- Periódico "EL DÍA DE CUENCA" de fecha 5 de abril de 2011.

Ante esta información pública, no se produce alegación alguna según consta en certificado municipal emitido en fecha 11 de julio de 2011.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.

4. Informe municipal de fecha 26 de diciembre de 2013 y certificado municipal de fecha 2 de enero de 2014, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.

5. Certificado municipal de fecha 2 de enero de 2014, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.

6. Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 17 de febrero de 2011, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones dadas en la resolución, las cuales aquí damos por reproducidas.

7. Informe favorable a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 5 de mayo de 2014.

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



- Abastecimiento de agua: La parcela cuenta con acometida a la red de abastecimiento general del municipio. Aporta domiciliación bancaria de los recibos emitidos por el Ayuntamiento.
- Suministro de electricidad: Se llevará a cabo a través de un centro de transformación. A la parcela llega una línea de media tensión de la compañía Iberdrola. Además se dispone de un grupo electrógeno de gasóleo de 80 kw. Aporta facturas emitidas por la Compañía.
- Saneamiento: Dispone de fosa séptica estanca prefabricada de 6.000 litros de capacidad.

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 del proyecto consiste en la ampliación y reforma de una Casa de Campo existente en la parcela 178 del polígono 21 del término municipal de Barajas de Melo. La actual Casa de Campo consta de dos volúmenes de vivienda, una pequeña pieza como casa de guardeses y varias naves destinadas a uso agrícola y otras instalaciones. El proyecto consiste concretamente en unir los dos volúmenes principales de la Casa de Campo existente, para, de esta forma eliminar el espacio que actualmente las separa.

La parcela tiene una superficie de **319.641m²**, vinculándose a la actividad la totalidad de la superficie de la parcela.

En la parcela existen ya una serie de edificaciones cuya antigüedad supera los 50 años. Las edificaciones existentes no afectadas por el proyecto y su ocupación del terreno son las siguientes:

- Vivienda Guarda..... 114,34 m².
- Vivienda..... 71,12 m².
- Porche agrícola..... 121,30 m².
- Nave agrícola y cuadras.. 238,95 m².
- Caseta piscina..... 85,92 m².
- Centro de transformación... 9,00 m².

Total: 640,63 m².

- Las edificaciones objeto del presente proyecto y sus ocupaciones son las siguientes:
- Garaje- instalaciones: 158,92 m².

- Almacén y vivienda: 794,78 m2.

Total: 953,70 m2

Superficie total ocupada por la edificación: 640,63+953,70: 1.594,33 m2

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO RESIDENCIAL FAMILIAR, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.2 del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 20 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 5 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección será de tres hectáreas y la superficie máxima ocupar por la edificación un 2%.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento (vincula 319.641,00 m2 y la edificación ocupa una superficie de 1.594,33 m2, lo que se traduce en un % de ocupación del **0,499%**).

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 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural según se desprende del certificado municipal de 2 de enero de 2014. 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 54.4 del TR LOTAU y 37.2 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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



Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

**PUNTO 4.5.- EXPTE. 19/14. "PROYECTO DE COMPLEJO DE TURISMO RURAL",
PROMOVIDO POR DOÑA OLGA VILLANOVA TARRASÓ", DENTRO DEL
TÉRMINO MUNICIPAL DE VEGA DEL CODORNO (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.

El expediente que nos atañe, consta de la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia formulada el 17 de marzo de 2014. Con fecha 8 de agosto de 2014 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, solicitud de calificación urbanística.

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

D.O.C.M. nº 87, 9 de mayo de 2014.

Periódico "Las Noticias de Cuenca" de la semana del 9 al 15 de mayo de 2014.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 12 de junio de 2014.

3. Justificación del cumplimiento del artículo 43.6 del RSR.

4. Informes municipales de fechas 19 de diciembre de 2013; 17 de marzo de 2014; 7 de julio de 2014 y 7 de agosto de 2014, relativos a las siguientes cuestiones:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de formación de nuevo núcleo de población.
 - Justificación de que la actividad debe desarrollarse en suelo rústico.
 - No existe en un radio de cinco kilómetros otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.
5. Certificado municipal sobre la clasificación del Suelo de fecha 10 de septiembre de 2014, donde se certifica que el suelo donde se ubicaran las instalaciones, se clasifica como Suelo Rústico de Reserva.
6. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 18 de septiembre de 2012.
7. Resolución de fecha 30 de julio de 2014, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, donde se resuelve que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
8. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 16 de junio de 2014.
9. Informes del Servicio de Turismo y Artesanía de los Servicios Periféricos de la Consejería de Empleo y Economía de Cuenca de fechas 10 de febrero de 2014 y 10 de septiembre de 2014, donde se informa favorablemente para excepcionar/variación los requisitos urbanísticos de superficie mínima vinculada y porcentaje máximo de ocupación, así como para la variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 del RSR.
10. Justificación del abastecimiento de agua, el saneamiento y el suministro de energía eléctrica:
 - Abastecimiento de Agua: Informe municipal de fecha 19 de diciembre de 2013, donde se expresa que procederá de la red municipal.
 - Suministro de energía eléctrica: Informe municipal de fecha 19 de diciembre de 2013, donde se expresa que procederá de la red municipal.
 - Depuración: Informe municipal de fecha 19 de diciembre de 2013, donde se expresa que procederá 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 viene conformado por la construcción de un complejo hotelero de carácter rural en las parcelas 105, 106 y 107 del polígono 3 del término municipal de Vega del Codorno. Estas parcelas se encuentran clasificadas como Suelo Rústico de Reserva y son colindantes con las parcelas de naturaleza urbana 11 y 12 del Barrio de "Los Demetrios", las cuales están afectadas también por el proyecto. En este sentido, no es necesario decir que la presente calificación urbanística de emite respecto de la parte de suelo rústico afectada en el proyecto.

El complejo estará compuesto por una cabaña de cuatro plazas (más cama supletoria), una cabaña accesible de dos plazas y dos cabañas dobles de cuatro plazas cada una (más cama supletoria), sumando en total 27 plazas de alojamiento. Existirá un edificio donde se alojará la cocina, el bar, restaurante-comedor, así como los servicios comunes necesarios. Completa el proyecto, un jardín, la conversión de la actual balsa de riego en piscina y la habilitación de la actual barbacoa, ampliándola con una cubierta que posibilite su uso como taller para cursos de cosmética natural entre otros.

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

En este sentido, decir que los artículos 11.4.b) del RSR, establece como uno de los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva, los "establecimientos hoteleros y hosteleros", encuadrándolo dentro del Uso Terciario (Usos hosteleros y hoteleros), siendo desarrollado el uso que nos atañe en el artículo 26 del RSR.

Definido el Uso al que será destinada la instalación objeto de calificación urbanística, pasamos a describir los datos urbanísticos que aquí nos interesan:

- **La superficie total (rústica) vinculada** es de **3.418,50 m²**:
- **La superficie total ocupada por la edificación** es de **525,16 m²**.
 1. Cabaña 1-2: 95,99 m².
 2. Cabaña 3: 43,50 m².
 3. Cabaña 4-5: 95,99 m².
 4. Cabaña 6: 49,39 m².
 5. Edificio de Usos Comunes: 182,50 m².
 6. Almacén: 37,87 m².
 7. Taller: 19,92 m².
- **La superficie objeto de replantación** es de **1.761 m²**.

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

Esta norma, en su artículo 9, apartados 2 y 5 establece superficie mínima y % máximo de ocupación por la edificación para establecimientos hoteleros y hosteleros con una superficie inferior a 750 m² situados en municipios de menos de 5.000 habitantes (como es el caso) de 1 hectárea y un 7,5% respectivamente.

Por lo tanto, en principio, en el presente caso no se cumple con lo previsto en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que vinculan una superficie de 3.418,50 m² y la edificación supone un % de ocupación del 15,36 %; ni con la distancia mínima para entender que no existiría riesgo de formación de nuevo núcleo de población.

Ahora bien, tal y como se ha expuesto a la hora de enumerar la documentación que compone el expediente administrativo de esta calificación urbanística, existen dos Informes del Servicio de Turismo y Artesanía de los Servicios Periféricos de la Consejería de Empleo y Economía de Cuenca, de fechas 10 de febrero de 2014 y 10 de septiembre de 2014, donde se informa favorablemente para excepcionar/variación los requisitos urbanísticos de superficie mínima vinculada y porcentaje máximo de ocupación, así como para la variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 del RSR.

Sobre esta cuestión, el artículo 26.6 del RSR dispone lo siguiente: *"En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, así como una variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 y en los números 3 y 4 del presente artículo."*

A su vez, este precepto continúa rezando lo siguiente: *"El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico."*

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. Constan Informes favorables del Servicio de Turismo y Artesanía de los Servicios Periféricos de la Consejería de Empleo y Economía de Cuenca de fechas 10 de febrero de 2014 y 10 de septiembre de 2014, para poder excepcionar o variar los requisitos urbanísticos de superficie mínima vinculada y porcentaje máximo de ocupación, así como para la variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 del RSR.

Ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60.f) del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el Suelo Rústico de Reserva.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

El Uso es el previsto en los ya citados artículos 11.4.b) del RSR, donde se define el uso previsto en el proyecto como Uso Terciario (Usos hosteleros y hoteleros), siendo desarrollado el uso que nos atañe en el artículo 26 del RSR.

A su vez, de acuerdo con lo previsto en el artículo 54.1.3º.b) del TRLOTAU, se concluye que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística. Así el primer precepto dispone que previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, se pueden realizar: *“Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.”*

En similares términos se expresa el artículo 37.1.b) del RSR.

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, en el proyecto se indica, como ya ha sido señalado, que la misma será de 1.761 m² (51,51%). A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá *“fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.”*

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 26.6; 38 y 42.1.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda:

Primero.- Debido a la calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico del proyecto, el cual a su vez ha sido informado favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo y que dicha Consejería ha propuesto de manera expresa y justificada la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento; así como una variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 del RSR, **se apruebe en los términos expuestos en el Estudio Técnico e Informe Jurídico, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, así como una variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 del RSR.**

Segundo.- Se otorgue la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 4.6.- EXPTE 20/14: “Construcción de una Línea Eléctrica Subterránea de baja tensión y centro de transformación”, promovido por la mercantil “GENERAL DE ENCOFRADOS Y HORMIGONADOS S.L.”, dentro del Término Municipal de Barajas de Melo (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 1 de marzo de 2010. La solicitud de calificación urbanística tuvo entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca el día 7 de agosto de 2014.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

- D.O.C.M. nº 252, de 31 de diciembre de 2013.
- Periódico "LAS NOTICIAS DE CUENCA" de la semana comprendida entre el 22 y el 28 de noviembre de 2013.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 6 de agosto de 2014.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informes municipales de fechas 6 de agosto de 2014 y certificado municipal de fecha 6 de agosto de 2014, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 6 de agosto de 2014, donde se establece que los terrenos por donde discurre la línea eléctrica son clasificados como Suelo Rústico de Reserva; Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural; Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental; y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos.
6. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 23 de agosto de 2013, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación de Impacto Ambiental
7. Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 19 de agosto de 2013.
8. Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca de fecha 10 de julio de 2014, por la que se autoriza el cruzamiento de línea de baja tensión mediante procedimiento de hinca, en el punto kilométrico 50+350 de la carretera CM-200, con las condiciones generales y particulares que aquí damos por reproducidas.
9. Autorizaciones firmadas por los propietarios de las parcelas por donde discurrirá la línea eléctrica, todas ellas de fecha 30 de agosto de 2013.

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 del proyecto consiste en el proyecto de ejecución de una línea eléctrica de baja tensión subterránea para dotar de energía eléctrica a la parcela 39 del polígono 502 del término municipal de Barajas de Melo. La línea según el último plano aportado discurrirá, con una longitud de unos 3.570 metros, por las siguientes parcelas y polígonos:

Polígono 504. Parcelas 9012, 9002 y 11.

Polígono 503. Parcelas 9005, 9004, 9001, 46 y 5002.

Polígono 502. Parcelas 39, 33, 9019, 9024 y 9023.

Del mismo modo cruzará la carretera CM-200 por el punto kilométrico 50+350.

Las características principales de la línea son las siguientes:

- | | |
|---|--------------------|
| - Clase de corriente: | Alterna trifásica. |
| - Frecuencia: | 50 Hz. |
| - Tensión nominal: | 580/1000V. |
| - Tensión máxima entre fase y tierra: | 600 V. |
| - Sistema de puesta a tierra: | Aislado. |
| - Aislamiento de los cables de red: | 0,6/1 kV. |
| - Intensidad máxima de cortocircuito trifásico: | 50 KA. |
| - Potencia máxima que puede transportar: | 25 Kw. |

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.

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 los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva; Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural; Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental; y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos según se desprende del certificado municipal de 6 de agosto de 2014. 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 54.4 del TRLOTAU y así como 37.1.b) y 37.2 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) y b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

urbanística.

PUNTO 4.7.- EXPTE. 22/14: "Proyecto de desdoblamiento de vial de acceso a la fábrica/balneario de SOLÁN DE CABRAS", promovido por la mercantil "AGUAS DE SOLÁN DE CABRAS S.A.", dentro del término municipal de BETETA (Cuenca).

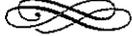
La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos 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. Remisión de expediente para el otorgamiento de calificación urbanística de fecha 14 de agosto de 2014.
2. Solicitud de licencia municipal de fecha 3 de junio de 2014.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 130, de 9 de julio de 2014.
 - Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 21 de junio de 2014.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de agosto de 2014.

4. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
5. Informe municipal de fecha 30 de julio de 2014, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.



- c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
 - d) Uso donde se engloba el proyecto: Uso dotacional privado.
6. Certificado municipal de fecha 4 de agosto de 2014, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
7. Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 29 de julio de 2013, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando se realice conforme a la solicitud presentada y a las consideraciones recogidas el informe, las cuales aquí damos por reproducidas.

Únicamente indicar que la consideración nº 5 se establece a la promotora una medida compensatoria que consistirá *"en la participación del promotor en un programa de producción de especies vegetales protegidas, a realizar a través de los viveros oficiales adscritos a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, lo que conllevará la financiación de mejoras en los viveros, plantación de flora protegida y medidas auxiliares. Tal medida requerirá la aprobación previa por parte del Servicio de Medio Natural de los Servicios Periféricos citados y se desarrollará durante 5 años a contar desde el comienzo de las labores de desmonte del terreno natural con motivo de las obras."*

Esta medida compensatoria trae su causa en el informe del Servicio de Montes y Espacios Naturales de fecha 3 de junio de 2013 (también obrante en el expediente), donde se concluye que la actuación supone *"una pérdida irreversible de hábitats y especies protegidas situados en la Red Natura. No obstante teniendo en consideración la absoluta necesidad de eliminar riesgos de accidentes y mejorar suficientemente la seguridad laboral y turística en el complejo, además de prestar atención a la ausencia de alternativas viables menos dañosas para el medio natural se informa favorablemente a la solución presentada por el promotor...No obstante se exigirá una medida compensatoria..."*

Con fecha 2 de diciembre de 2013, la medida compensatoria se traduce en las mejoras en el vivero oficial de Cuenca consistentes en la dotación de mesas metálicas de cultivo de vivero, el suministro de sustratos y envase de cultivo, y la aportación de material de reparación de los paneles traslúcidos del invernadero. Del mismo modo el desarrollo de la medida pasa a ser de 5 años a un año.

Con fecha 10 de septiembre de 2014 se emite por los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Cuenca, certificado donde se certifica la correcta ejecución de esta medida compensatoria por parte de la promotora del proyecto.

8. Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 12 de septiembre de 2013.

9. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 29 de abril de 2014, sobre autorización de obras en zona de policía del río Cuervo para la ampliación de viales en la planta embotelladora de "Solán de Cabras", cuyas condiciones aquí damos pro reproducidas.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

El objeto del proyecto consiste en el desdoblamiento del vial de entrada existente para el acceso a las instalaciones de la planta embotelladora y del balneario "Solán de Cabras". Para ello se proyecta un nuevo vial de titularidad privada para uso público de acceso al balneario, que se llamará vial principal, y un vial de servicio para uso exclusivo de la planta. Con ello se pretende mejorar la seguridad vial existente en la actualidad, donde peatones, vehículos particulares y vehículos pesados, que van a cargar y descargar, utilizan el mismo acceso. Vial principal y vial de servicio discurrirán prácticamente paralelos pero a diferente nivel. Las actuaciones se llevarán a cabo en la parcela con referencia catastral 16035A019000040000JM.

Una vez finaliza la actuación, el resultado será el siguiente:

- Vial principal: Es el acceso al balneario que se proyecta para evitar circular por el interior del recinto de la planta embotelladora. Longitud 469,325 metros.
- Vial de servicio: Se proyecta para dar servicio a la planta embotelladora y circular entre las naves. Longitud 253,773 metros.
- Camino de servicio: Se define para retranquear un camino existente y mantenerlo en servicio. Longitud 42,949 metros.
- Acceso al garaje: Eje que define la intersección del vial que accede al garaje de vehículos del balneario, con el vial de servicio. Longitud 31,753 metros.
- Acceso 1: Eje que define la intersección entre el vial principal y el vial de servicio en el final de la actuación. Longitud 14,786 metros.

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) quinto guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, "*los elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.*" 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



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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.

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 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. 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 54.4 del TR LOTAU y así como 37.2 del RSR.

Por lo que respecta a la superficie que debe ser objeto de replantación, queda justificado que por la ubicación y el entorno que rodea a la actuación propuestas, no es necesario llevar a cabo la misma. No obstante deberá tenerse en cuenta la medida compensatoria expuesta en el punto 7 de la documentación que conforma el expediente administrativo de la presente calificación urbanística.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso 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 TR LOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 4.8.- EXPTE. 23/14: “Proyecto para la “Construcción y explotación de un vertedero de residuos inertes con valoración y eliminación de residuos no peligrosos de construcción y demolición a ubicar en el paraje pajar quemado”, promovido por la mercantil “HIJOS DE BALTASAR GARCÍA S.L.”, dentro del término municipal de ALIAGUILLA (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 27 de marzo de 2014.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 105, de 3 de junio de 2014.
 - Periódico “LAS NOTICIAS DE CUENCA” de fecha 25 de abril de 2014.

Ante esta información pública, se produce una alegación según consta en certificado municipal emitido en fecha 10 de julio de 2014.



La alegación la formuló Doña Francisca López Giménez y, de forma resumida, consistía en solicitar al Ayuntamiento de Aliaguilla que le informase de si el vertedero contaba con autorización para su instalación conforme a los requisitos que establece el Real Decreto 1481/2011, de 27 de diciembre, ya que las aguas cercanas podrían verse contaminadas o perjudicadas. Del mismo modo se alega que el acceso a la parcela 299 del polígono 51 (parcela de su propiedad), se efectúa a través de un camino a través de las parcelas 181 y 183, por lo que la instalación del vertedero podrá afectar a la servidumbre de paso que la alegante considera que existe. Esta alegación fue contestada por el Ayuntamiento en fecha 3 de julio de 2014.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informes municipales de fechas 7 de abril de 2014 y 5 de junio de 2014 y certificado municipal de fecha 5 de junio de 2014, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 18 de febrero de 2013, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo No Urbanizable sin Protección Específica, en terminología actual Suelo Rústico de Reserva.
6. Declaración responsable de fecha 24 de septiembre de 2014 formulada por el promotor.
7. Resolución de 18 de diciembre de 2013 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones dadas en la resolución, las cuales aquí damos por reproducidas.

Únicamente señalar ahora que en la consideración 3.1.d) de esta resolución se establecen unas consideraciones específicas respecto de cómo debe llevarse a cabo la replantación de la superficie que debe ser destinada a tal fin y que aquí damos igualmente por reproducidas.
8. Informe favorable a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 24 de septiembre de 2014.
9. Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, consta la siguiente documentación:
 - Abastecimiento de agua: Se dispondrá de un depósito de 35.000 litros de capacidad.

- Suministro de electricidad: Se llevará a cabo a través de un grupo electrógeno.
- Saneamiento: Los lixiviados generados serán recogidos por gestor autorizado.

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 del proyecto consiste en la construcción y explotación de un vertedero de residuos inertes y la valoración de residuos de construcción y demolición, junto con el acondicionamiento como depósito de residuos inertes de un hueco de excavación existente. Además de construirá y montarán las instalaciones auxiliares necesarias para el desarrollo de la actividad.

Las instalaciones se ubicarán en las parcelas 181 y 183 del polígono 51 del término municipal de Aliaguilla, terrenos clasificados como Suelo Rústico de Reserva y cuya superficie conjunta asciende a 13.762 m².

La instalación tiene por objeto tratar residuos de construcción y demolición, generados en obras de derribo, reparación, remodelación y construcción, así como plásticos de contenedores, papel y cartón, vidrio de contenedores y restos de poda. De esta forma se podrá recuperar para reciclaje un alto porcentaje de los residuos recogidos, conduciendo al vertedero ubicado en el mismo recinto aquellos productos que resulten rechazados de los trabajos de triaje.

Los procesos a realizar consistirán básicamente en:

- Recepción de material bruto.
- Separación inicial de voluminosos.
- Separación de residuos peligrosos para su tratamiento posterior por gestores autorizados.
- Separación de otros residuos valorizables (madera, papel, plástico, vidrio, cartón etc.).
- Tratamiento apto para el reciclado y su clasificación posterior.
- Almacenamiento apropiado de cada uno de los residuos.
- Valorización del material reciclado.
- Eliminación de rechazos.

Se utilizará una planta móvil de trituración y clasificación que se alquilará cuando el nivel de residuos pétreos lo indique, para su conversión en zahorras artificiales y gravillas. También de utilizará una astilladora móvil que se alquilará cuando el nivel de residuos de madera lo indique, para su conversión en astillas.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

La planta se divide en las siguientes zonas.

- Zona de vertido (con una capacidad de 53.879,15 m3).
- Balsa de aguas limpias (100 m2).
- Balsa de lixiviados: (100 m2).
- Tres zonas de acopio de árido reciclado.
- Una planta de tratamiento móvil (y en su caso una planta astilladora móvil).
- Báscula y caseta de control.
- Almacén productos peligrosos.
- Zona hormigonada de descarga de 800 m2 (20x40).
- Zona de contenedores para no reciclables (100 m2).

El acceso a las instalaciones se llevará a cabo por un camino de unos 900 metros de longitud que parte a la altura del PK 7+400 de la carretera CUV-5009.

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) cuarto guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.”* 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.

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.

En este sentido, como vimos a la hora de exponer la tramitación administrativa del expediente, en la fase de información pública de la calificación urbanística de produjo una alegación, cuyo contenido ha sido igualmente expuesto con anterioridad. Sin perjuicios de la contestación que ha dado el Ayuntamiento a dicha alegación, es procedente que la misma sea contestada también en este Acuerdo de calificación urbanística.

Respecto de la primera parte de la alegación formulada, significar que el proyecto cuenta con resolución de 18 de diciembre de 2013 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la evaluación de impacto ambiental, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones dadas en la resolución. Entre estas consideraciones, en la consideración 3.1b) denominada "protección del suelo y del sistema hidrológico e hidrogeológico" se establece de forma expresa, la forma en la que el promotor deberá proceder para que, según lo previsto en el Real Decreto 1481/2001, se consiga una total impermeabilización del vaso y laterales del vertedero.

El proyecto dispone, igualmente, de Informe favorable a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 24 de septiembre de 2014.

En lo concerniente a la segunda parte de la alegación formulada, la referida a la existencia de una presunta servidumbre de paso en las parcelas 181 y 183, para el acceso a la parcela 299 del polígono 51, indicar que, en el caso de existir dicha servidumbre de paso, en principio la misma deberá ser respetada, aunque esta cuestión ya es una materia propia del Derecho Común que debería, en su caso, dilucidarse entre los particulares.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva según se desprende del certificado municipal de 18 de febrero 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.

Por lo que respecta a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y en el artículo 38.1 del RSR, como se ha señalado, se prevé una superficie de replantación de 6.881,00 m² con lo cual se cumple el porcentaje del 50% establecido en los preceptos señalados. No obstante, como se manifestó al estudiar la documentación que conforma el expediente, a la hora de llevarla a cabo se deberá estar a lo dispuesto en la consideración 3.1.d) de la resolución de 18 de diciembre de 2013 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la evaluación de impacto ambiental

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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 5.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las **12:10** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

Vº Bº
EL PRESIDENTE


D. Isidro Javier Zapata Romero



EL SECRETARIO


Fdo.: José Antonio Valdés Ruiz

