

ACTA Nº 1/2016

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 10.20 horas del día 29 de abril de 2016, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, asistiendo a la misma las siguientes personas:

PRESIDENTE:

D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VICEPRESIDENTE:

D. José Ignacio Benito Culebras, Director Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

VOCALES:

D. Pedro Gómez Escribano, representante en materia de Bienestar Social de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social.

D. José María Ayanz Jurado, representante en materia de Agricultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

D^a. María Luz Fernández Marín, Directora Provincial de la Consejería de Sanidad.

D. Francisco Javier Cano López, representante en materia de Industria y Energía de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo

D. Javier García Valencia, representante en materia de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D^a. Susana Zapata López, representante en materia de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

D. José Manuel Olmeda Moreno, representante en materia de Protección Ciudadana de la Dirección Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas.

D. Carlos Celaya Escribano, en representación de la Administración General del Estado.

D. Julián Barchín Flores, en representación de la Excm. Diputación Provincial.

D^a. Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo.

D^a. Carmen Mota Utanda, experta en urbanismo.

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

D. Joaquín González Mena, Alcalde de Arcas (Cuenca), en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

D. David Peña López, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca

También asisten:

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

SECRETARIO:

D. Carlos Javier Heras Riquelme, Jefe de Sección de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

PONENTE:

D. José Luis García Morillas, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

No asisten:

VOCALES:

D^a. Belén Ruíz Sánchez, representante en materia de Educación de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

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

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

D^a. María Roldán García, Alcaldesa del Ayuntamiento de Horcajo de Santiago, en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

A continuación, 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 6/2015 correspondiente a la sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2015, 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 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 18 de marzo de 2016 se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Antecedentes:

Providencia de Alcaldía de 10 de abril de 2014, por la que solicita informe a Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento que debe seguirse para una modificación puntual del plan.

Informe de Secretaría de fecha 10 de abril de 2014.

Providencia de Alcaldía de 10 de abril de 2014 por la que encarga la redacción de la Modificación puntual.

Resolución de Alcaldía de fecha 10 de abril de 2014 sobre los trámites a seguir.

I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Resolución de Alcaldía de 9 de marzo de 2015 de someter el proyecto a los trámites de información pública y consulta con administraciones una vez concluida la redacción técnica:

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 13 de mayo de 2014, según certificado de 9 de junio de 2014:

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

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Servicios Periféricos.

Accesibilidad. Fecha 26-05-2014. *"Revisada la documentación, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de Accesibilidad".*

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Servicios Periféricos. Servicio de Cultura. Fecha 09-06-2014.

"Informar favorablemente el referido proyecto,..."

- Consejería de Fomento:

- Agencia del Agua: Abastecimiento, saneamiento y depuración 28-05-2014.

- Servicio de Urbanismo: 01-07-2014.

- Consejería de Agricultura. Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental. 12-06-2014: **"Por todo ello, se considera que no requiere iniciar procedimiento de evaluación ambiental por no ser de aplicación los supuestos contemplados en la Ley 4/2007."**

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara de fecha 10-07-2014.

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

Resolución de Alcaldía de 9 de marzo de 2015 de someter el proyecto a los trámites de información pública y consulta con administraciones una vez concluida la redacción técnica:

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

- D.O.C.M. nº 73 16-04-2015
- Periódico "Voces de Cuenca" 16-04-2015
- Tablón de anuncios
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 8-09-2015, según el cual no se han presentado alegaciones.

Certificado municipal de fecha 8 de septiembre de 2015, relativo al pleno ordinario de fecha 3 de septiembre de 2015, en el que se acuerda:

"Dado que en la modificación nº 1 según se encuentra redactada y se ha sometido a información pública, el Pleno entiende que es necesario la rectificación del apartado de alineaciones a bienes de Dominio Público, por el Equipo de Gobierno se realiza la siguiente propuesta al Plenario:

Que este tema quede sobre la mesa; que por el Equipo redactor se realicen las actuaciones necesarias referidas a las Alineaciones y se proceda a someter el expediente a Información Pública y se tome acuerdo Plenario una vez que se hayan cumplido los trámites."

Resolución de Alcaldía de fecha 11 de enero de 2016, por la que se acuerda someter el proyecto nuevamente al trámite de información pública.

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

- D.O.C.M. nº 15 25-01-2016
- Periódico "La Tribuna de Cuenca" 20-01-2016
- Tablón de anuncios
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 29-02-2016, según el cual no se han recibido reclamaciones ni alegaciones.

II. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión ordinaria, celebrado el 3 de marzo de 2016 y remite el expediente a la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

En el expediente administrativo obran, entre otros, los siguientes documentos:

Informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, Servicio de Salud Pública, Drogodependencias y Consumo de los Servicios Periféricos de fecha 24 de noviembre de 2014: "Se le informa que dicha modificación no afecta a las competencias ejercidas por este Servicio de Salud Pública."

B. FASE AUTONÓMICA

III. Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 18 de marzo de 2016 y durante el período consultivo y de análisis, la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento:

Requiere al Ayuntamiento de Villanueva de la Jara que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de fecha 28 de marzo de 2016.

El Ayuntamiento atiende el requerimiento, con fecha 1 de abril de 2016, completando el expediente en debida forma.

Completado y subsanado el expediente procedemos al examen del proyecto técnico.

ESTUDIO TÉCNICO

1. ANTECEDENTES

Población: 2.296 habitantes (año 2.013).

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal, aprobado la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 18 de febrero de 2.014.

Objeto:

Eliminar el requisito de superficie mínima de las manzanas para elaborar estudios de detalle y adecuar estrictamente su formulación a la normativa vigente, ya que, tras la aprobación del POM, se han observado problemas en la ordenación estructural, para el desarrollo del Suelo Urbano.

El planteamiento del POM establece Estudios de Detalle, como herramienta versátil, útil para mejorar el planeamiento en el núcleo urbano (Art. 180, 189, 196, 203 y 210 de la Normativa Urbanística y Art. 1.1.6 de la Memoria Justificativa), sin embargo dicha condición resulta imposible de materializar en la R1 y contraproducente para su ejecución en las ordenanzas R2-2 y R 2-3, siendo excesivamente restrictivo para las ordenanzas R 3-2 y R 3-3 y R4; que la Ordenanza R1, donde la trama urbano está protegida, no permite la materialización de la utilización de estudios de detalle y que las ordenanzas R2-2, R 2-3, R3-2 y R3-3 están sometidas al control de la Administración competente en materia de protección del patrimonio.

Por tanto como se cita en la Memoria Informativa, el estudio de detalle sería una herramienta de ordenación imposible de ejecutar, ya sea por falta de materialización como sucede en la ordenanza R1 y en contadas ocasiones en las ordenanzas R2-2, R2-3, R3-2, R3-3 y R4, dado que exige una dimensión de manzana mínima de 15.000 m² y ninguna manzana, sobre todo en la ordenanza R1, tiene dicho tamaño. Esta limitación puede coartar la propuesta de estudios de detalle en el núcleo urbano que puedan ser de interés para fomentar su desarrollo, dado que la problemática que puede generar esta necesidad es muy variada.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

El ámbito de la presente modificación comprende el Suelo Urbano delimitado por el vigente POM de Villanueva de la Jara.

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

La presente modificación puntual modifica la ordenación estructural en la formulación de los estudios de detalle eliminando por completo el siguiente párrafo del apartado 1.1.6.1 de la Memoria Justificativa del POM de Villanueva de la Jara:

"Se podrán presentar ante el Ayuntamiento estudios de detalle referidos a manzanas con una superficie superior a los 15.000 m² que tengan dificultades para materializar la edificabilidad asignada por su relación perímetro-superficie. También se podrán autorizar estudios de detalle en aquellas manzanas en que existan calles sin salida, públicas o privadas, que pretendan prolongarse hasta vial público, cederse o, en el caso de las vías de acceso privadas o en condominio, eliminarse."

Resultando, por tanto, el contenido del citado apartado 1.1.6.1 de la Memoria Justificativa del POM de Villanueva de la Jara tras esta MP nº1:

1.1.6.1 Suelo urbano consolidado (SUC)

Se listan una serie de viales del perímetro urbano que no se encuentran en estado óptimo o que presentan deficiencias manifiestas, proponiendo actuaciones tendentes a mejorarlos mediante proyectos de urbanización simplificados, en los términos que establece el artículo 45.1.A.a) del TRLOTAU en el suelo clasificado como urbano consolidado, dado que se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 45.2 del mismo texto legal. Su ejecución resulta prioritaria, debido a que los solares a los que sirve están en uso o son vías que comunican con los suelos de nuevo desarrollo. La ejecución de estos ámbitos contribuirá a facilitar y continuar el tratamiento de bordes del suelo urbano, que es uno de los objetivos del presente POM.

Cabe destacar el ámbito ubicado en el enclave de la Iglesia del Carmen, que pretende generar unos recorridos peatonales que pongan en valor los elementos patrimoniales, siendo la redistribución del espacio de la calle la intervención a realizar, e integrando el recorrido cultural entre la Iglesia del Carmen, la plaza Mayor y la Basílica de la Asunción.

Se definen también los criterios para definir los ámbitos que podrán ser analizados y resueltos pormenorizadamente mediante la figura del estudio de detalle (ED). De acuerdo con el artículo 28 del TRLOTAU y los artículos 72 a 75 del RPLOTAU, se definen los supuestos que pueden dar pie a su formulación:

"1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstos en el planeamiento aplicable, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento.

En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstos."

Deberán consultarse con el organismo competente en materia de Patrimonio Arquitectónico aquellas modificaciones auspiciadas por estudios de detalle que:

Afecten a manzanas ubicadas en el casco histórico de los núcleos urbanos de Villanueva de la Jara y Casas de Santa Cruz (esto es, ordenanzas R1 y R2-2/3)

Afecten a manzanas que contengan una figura indexada en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CByEP), o en el Documento de Protección del Patrimonio Arquitectónico (DPPA), aunque el elemento que motive la protección haya desaparecido.

Por otro lado, como se ha indicado a lo largo de todo el documento aportado, la presente Modificación Puntual n.º 1 afecta a lo establecido en las Ordenanzas:

- Ordenanza R2-2: Residencial núcleo histórico dos alturas.
- Ordenanza R2-3: Residencial núcleo histórico tres alturas.
- Ordenanza R3-2: Residencial ampliación de casco dos alturas.
- Ordenanza R3-3: Residencial ampliación de casco tres alturas.
- Ordenanza R4: Residencial con tolerancia de almacenes.

Concretamente, para todas estas Ordenanzas, en lo referente a la formulación de Estudios de Detalle, se establecen las siguientes condiciones:

"Formulación de estudios de detalle (OD):

1.- Se podrán presentar ante el Ayuntamiento estudios de detalle referidos a manzanas que cumplan las siguientes condiciones, de conformidad con el Art. 28 del TRLOTAU. Deberán comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2.-Tendrán por objeto la previsión o el reajuste de las alineaciones y las rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3.- No podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstos en el planeamiento aplicable, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento.

En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstos”.

Resultando, por tanto, el contenido de los Art. 180, 189, 196, 203 y 210 de la Normativa Urbanística del POM de Villanueva de la Jara tras esta MP nº1, con esa nueva dicción.

4. DOCUMENTACIÓN:

Se presenta Memoria Informativa, Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas, que relacionan los objetivos de la Modificación Puntual y las propuestas a introducir en el documento del POM.

También, se aporta Documento de Refundición que recoge las condiciones establecidas sobre el apartado 1.1.6.1 de Memoria Justificativa, así como sobre los artículos 180, 189, 196, 203 y 210 de las Normas Urbanísticas del POM de Villanueva de la Jara.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Villanueva de la Jara es el Plan de Ordenación Municipal Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 18 de febrero de 2014.

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

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de la **Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca)**.

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

PUNTO 3º- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UA-1 DEL SECTOR U.3-INDUSTRIAL, DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA) PROMOVIDO POR LA MERCANTIL CÁRNICAS FRIVALL, S.L., PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha 25 de febrero de 2016, tiene entrada en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, el expediente referente al Programa de Actuación Urbanizadora con asunción de la Ordenación Detallada de la UA-1 del Sector U.3-INDUSTRIAL, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, de la Revisión de las Normas Subsidiarias (en adelante RNNSS) de Villar de Olalla promovido por la mercantil CÁRNICAS FRIVALL S.L., solicitándose la emisión del informe preceptivo establecido en el art.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) y en el artículo 93 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).

Examinada la documentación remitida por el Servicio de Urbanismo se concluye que el expediente administrativo y el Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante PAU) pueden ser elevados al conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la emisión del informe solicitado.

A la vista de este hecho, en cumplimiento de lo previsto en el citado artículo 122.1 del TRLOTAU y en artículo 93 del RAE, se emite el presente informe técnico- jurídico, de carácter preceptivo y previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del presente 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 el municipio es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villar de Olalla, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 11 de febrero de 1992. Este Plan ha sufrido una Modificación Puntual, la Modificación Puntual nº 1, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 7 de mayo de 2015.

Precisamente el PAU que nos atañe trae causa de la mencionada Modificación Puntual nº 1, cuyo objeto reclasificación de 89.573,59 m2 de suelo no urbanizable según la vigente Rev.NN.SS. (SR según TR LOTAU) a suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) para la creación de un nuevo sector de uso global industrial que permita la ampliación de la actividad industrial ya existente, la creación de tres nuevas ordenanzas y la modificación de los apartados 55, 70, 71 y 72 de las Normas urbanísticas.

Por otro lado aportar los siguientes datos:

- **Población:** 1.246 hab., según el padrón municipal de habitantes de 2013.
- **Superficie de la UA-1:** 89.573,59 m2.
- **Procedimiento:** Ordinario.

- **Sistema:** Gestión Indirecta
- **Situación:** El ámbito El ámbito limita al Norte (salvo por el establecimiento de un retranqueo de unos 4,5m que tiene por objeto permitir el tránsito adecuado de vehículos agrícolas por el mismo) con el camino "De las Hurtadas" (parcela 9006 del polígono 514), al Este con acequia (parcela 9005 del polígono 514), al Sur con la carretera N-420 y al Oeste con acequia (parcela 9004 del polígono 514; aunque en catastro no se refleja, dicha acequia arranca más hacia el Sur, junto a la carretera N-420, configurando todo el límite Oeste del nuevo sector).
- **Objeto:** Se presenta el PAU conteniendo asunción de la Ordenación Detallada, para el desarrollo urbanístico de la UA-1 del Sector U.3 INDUSTRIAL, asumiendo, por tanto, la Ordenación Detallada.

2. TRAMITACIÓN:

Primero.- El presente PAU se ha tramitado a instancia de particular. Concretamente a instancia de la mercantil CÁRNICAS FRIVALL, S.L. según lo previsto en los artículos 110.5.d) del TRLOTAU y 77.4 del RAE. Dicha mercantil con fecha 1 de julio de 2015 solicitó al Ayuntamiento la tramitación de este PAU por medio del procedimiento ordinario y gestión indirecta. Por otro lado, indicar que la promotora no pretende llevar a cabo de forma propia la ejecución material del PAU.

Junto con esta solicitud acompaña la siguiente documentación, tal y como se establece en el artículo 85 del RAE:

- 1.- Alternativa Técnica de la UA-1 del Sector U.3- INDUSTRIAL, que incluye: documento de asunción de la ordenación detallada establecida en la Modificación Puntual nº1 de la RNNSS, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.
- 2.- Propuesta de Bases para la adjudicación del PAU, así como informe mediante el cual se justifica el ajuste de la alternativa técnica presentada a la propuesta de Bases presentada.
- 3.- Acreditación de la personalidad y capacidad de obrar de la mercantil; solvencia técnica y económica y constitución de garantía provisional. Sobre la acreditación de la solvencia técnica y económica, indicar que la Mercantil ha encargado la realización de las labores técnicas para proceder a la gestión y ejecución de la UA-1 al arquitecto urbanista Rubén Amigo Álvaro y a la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L.". Así, les han encargado, además de la formulación de la propuesta de Bases, la redacción del proyecto de urbanización, de redacción del proyecto de reparcelación de la redacción de la propuesta de convenio urbanístico y de la proposición jurídico- económica y de la dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud de las obras de urbanización.

En concreto se aporta la siguiente documentación para acreditar estos extremos:

- Personalidad y capacidad de obrar: Se aporta copia de la Escritura Pública de Constitución bajo la denominación CARNES VALLE DEL JÚCAR, SAU (figurando en ella su inscripción en el registro mercantil de Ciudad Real), escritura de traslado de domicilio a Cuenca (figurando en ella su inscripción en el registro mercantil de Cuenca, que es donde actualmente tiene su domicilio), escrituras de cambio de denominación social, pasando la empresa a denominarse CÁRNICAS FRIVALL SAU y escritura de transformación en S.L. (en ella figura el texto de los estatutos vigentes); así como declaración responsable de que la empresa no está inhabilitada para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico, ni comprendido dentro de los supuestos contemplados en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de

noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP).

Con esta documentación se da cumplimiento a lo establecido al respecto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 72 del TRLCSP, así como en las Bases de adjudicación VI y VIII.

- Documentación de la solvencia Técnica: En relación con la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L." se aporta la siguiente documentación: principales trabajos llevados a cabo; indicación del personal técnico y titulaciones del mismo y de los cuadros directivos; descripción de las instalaciones y de los medios de la empresa y de las medidas que garantizan la calidad de los trabajos; declaración sobre la plantilla media anual durante los tres últimos años; declaración del material y equipo técnico del que se dispondrá; Medidas de gestión Medioambiental. Don Rubén Amigo Álvaro aporta copia de su Curriculum Vitae y Seguro de Responsabilidad Civil.

Con esta documentación se da cumplimiento a lo previsto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 63 del TRLCSP, así como en la Base VII A).

- Documentación de la solvencia económica: cuentas auditadas y presentadas en el Registro Mercantil, correspondientes año 2013.

Con esta documentación se da cumplimiento a lo previsto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 75 del TRLCSP, así como en la Base VII B).

4.- Garantía Provisional: Se aporta una transferencia ordenada de la entidad bancaria BBVA por importe de 2.000 euros, cuyo ordenante es CÁRNICAS FRIVALL S.L y como beneficiario el Ayuntamiento de Villar de Olalla.

Segundo.- En segundo lugar, y a antes de comenzar con el análisis propiamente de la tramitación del PAU por parte del Ayuntamiento de Villar de Olalla, significar que el Ayuntamiento de Villar de Olalla llevó a cabo la preceptiva aprobación de las Bases de adjudicación propuestas por el solicitante, las cuales recogen el contenido mínimo recogido en el artículo 86.2 del RAE. En dicha aprobación se ha seguido el procedimiento establecido para ello en el artículo 86.3 del RAE. De forma sistematizada decir sobre este particular que:

- Existen informes municipales jurídico (13 de julio de 2015) y técnico (29 de julio de 2015) favorables a la propuesta de Bases de Adjudicación.
- Resolución de Alcaldía de 31 de julio de 2015, de elevar al pleno la propuesta de estimación de la solicitud de la promotora.
- Acuerdo del pleno, en sesión extraordinaria de fecha 6 de agosto de 2015: aprueba inicialmente las bases de adjudicación y acuerda, también, someterlas a información pública, y audiencia de los interesados por el plazo de 30 días.
- De dicho acuerdo se dio información pública mediante anuncio publicado en el BOP nº 97 de fecha 21 de agosto de 2015 otorgando un plazo de alegaciones de 30 días hábiles y en el tabón de anuncios.
- Audiencia a la promotora con fecha 18 de agosto de 2015.
- Con fecha 28 de septiembre de 2015 el Secretario del Ayuntamiento certifica que no se han producido ni alegaciones ni sugerencias ante esa información pública.

- Con fecha 30 de septiembre de 2015 el Ayuntamiento Pleno, sesión ordinaria, aprobó definitivamente las Bases de Adjudicación.
- Con fecha 14 de octubre de 2015 se lleva a cabo la publicación íntegra de las Bases de Adjudicación y del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP nº 119.
- En el DOCM nº 207 de fecha 22 de octubre de 2015 se publica el anuncio de que en el BOP referido se ha llevado a cabo la publicación íntegra de las Bases de Adjudicación.

Tercero.- Entrando ya a abordar la tramitación del PAU, anticipar que la misma se ha ajustado a lo establecido sobre esta cuestión, entre otros, en los artículos 120 y 122 del TRLOTAU y 85, 87, 88, 89, 90 del RAE. De esta forma, en la documentación remitida constan las siguientes actuaciones:

1.- Por Resolución de Alcaldía de fecha 27 de diciembre de 2015, se acuerda abrir el periodo de información pública, audiencia para la presentación de alegaciones a la alternativa técnica presentada por la promotora, así como de presentación de otras alternativas técnicas.

2.- Con fecha 5 de noviembre de 2015 se remite escrito a CÁRNICAS FRIVALL como afectada por el PAU.

3.- En el DOCM nº 223 de 13 de noviembre de 2015, se publica el anuncio de 28 de octubre de 2015, del Ayuntamiento de Villar de Olalla, sobre exposición pública del PAU de la UA-1 del del Sector U3-IND de la RNNSS, sometiéndose a información pública durante el plazo de 20 días hábiles.

4.- Este mismo trámite de información pública se realiza en el periódico "Las Noticias de Cuenca" de fecha 13-19 de noviembre de 2015.

Este plazo de información pública finalizó el día 9 de diciembre de 2015.

5.- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 14 de diciembre de 2015, en el que se hace constar que no se presentaron ni alegaciones, ni sugerencias, ni alternativas técnicas en competencia.

6.- Con fecha 17 de diciembre de 2015 CÁRNICAS FRIVALL presenta en el Ayuntamiento la documentación que conforma su plica, propuesta jurídico-económica y propuesta de convenio.

7.- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 29 de diciembre de 2015, donde se certifica que durante el plazo de presentación de proposiciones jurídico económicas y propuestas de Convenio (plazo que finalizó el día 21 de diciembre de 2015), únicamente ha sido presentada una plica. La presentada por la CÁRNICAS FRIVALL.

8.- Acto de apertura de plicas. El acto de apertura de plicas se llevó a cabo, según acta levantada al efecto, el día 22 de diciembre de 2015, de acuerdo con lo previsto en el artículo 120.6 del TRLOTAU y 90 del RAE. Únicamente se presenta una plica por CÁRNICAS FRIVALL, compuesta de proposición jurídico-económica (783.560,27 € IVA excluido) y propuesta de convenio urbanístico, la cual no es rechazada.

9.- Mediante anuncio en el DOCM nº 13, de 21 de enero de 2016 y en periódico "Las Noticias de Cuenca" de la semana del 22 al 28 de enero de 2016, se somete a información pública el contenido de las plicas, otorgando un plazo de alegaciones de 20 días y advirtiendo que las personas propietarias, dentro del mes siguiente al acto de apertura de plicas, podrán formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de ejecución material de las obras de urbanización de conformidad con el número 4 del artículo 108 del RAE.



10.- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 17 de febrero de 2016, donde se hace constar que no se han producido ni alegaciones al contenido de las plicas.

12.- Para finalizar con la materia de la tramitación del expediente, consta un informe técnico favorable de fecha 7 de enero de 2016.

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en esta Dirección Provincial está constituida por:

1. Alternativa Técnica, constituida por los documentos:
 - Asunción de Ordenación Detallada.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Reparcelación.
2. Proposición Jurídico – Económica.
3. Propuesta de Convenio.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA:

Redactada por la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L." en colaboración con el arquitecto Don Rubén Amigo Álvaro. Se compone de documento de asunción de la ordenación detallada establecida en el POM, del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación.

A.1.- ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Se asume la ordenación detallada establecida por la Modificación Puntual nº 1 de la RNNSS y en el proyecto de urbanización de la UA-1 del Sector U3-IND. La tabla resumen de datos correspondiente a la Unidad de Actuación es la siguiente:

FICHA RESUMEN DEL SECTOR

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SECTOR U.3-INDUSTRIAL
------------------------------	-----------------------

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE	Sector de suelo urbanizable (art. 46 TRLOTAU)
--	---

C.- PLANO DE SITUACIÓN	Ver plano OD.I de la MP.
------------------------	--------------------------

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:	
D.1.- Objetivos de la ordenación:	Creación de nuevo sector de uso industrial para ampliación de actividad industrial existente.
D.2.- Superficie total de la UA:	89.573,59m2 suelo
D.3.- Superficie de sistemas generales adscritos:	Red viaria (interior) 5.659,69 m2suelo
D.4.- Superficie del ámbito de la UA (total - SG):	83.913,90 m2suelo
D.5.- Uso mayoritario:	Industrial
D.6.- Edificabilidad de la UA:	51.544,35m2construidos (49.305,01m2c uso ind. + 2.239,34m2c uso equip. Priv.)
D.7.- Densidad poblacional:	---

D.8.-Aprov. objetivo del ámbito de la UA:	0,61425u.a./m2suelo
D.9.-Área de Reparto y aprov. tipo:	Sector 0,57544u.a./m2suelo
D.10.- Porcentaje de cesión de aprov. tipo:	10%
D.11.- Porcentaje de vivienda protegida:	—
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:	
-El aprovechamiento coincide con la edificabilidad por no haberse fijado coeficientes de ponderación.	
-Se delimita una única unidad de actuación urbanizadora. Desarrollo mediante PAU de gestión indirecta.	
La ejecución de los SSGG (art. 126.2.a TRLOTAU), así como la modificación del enlace con la N-420 (art. 115.1.h TRLOTAU), será por cuenta de los propietarios de suelo.	

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:	
E.1.1. Zonas Verdes:	8.959,69m2suelo
E.1.2. Equipamientos:	2.239,34m2suelo
E.1.3. Aparcamientos públicos:	130 plazas (4 accesibles)
E.1.4. Red viaria:	0m2suelo
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	70.435,73m2 industrial + 2.279,14m2s dot. equip.
E.3.- Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación:	-Dotacional de zonas verdes (ord. ZV de ribera) -Dotacional de equipamientos (parcelas SLDE, DE-Pv y DEIS-CT; ordenanza Equipamiento Tipología Específica). -Industrial (ordenanza Industrial Tipología Específica).
E.4.- Observaciones:	
En la parcela DE-Pv sólo podrán materializarse equipamientos DEDU, DSA y DCUDE	

A.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Consta de cinco documentos:

- Documento nº 1: Memoria y Anejos.
- Documento nº 2: Planos.
- Documento nº 3: Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Documento nº 4: Mediciones.
- Documento nº 5: Estudio Completo de Seguridad y Salud.

A.3.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Consta de cinco documentos:

- Documento nº 1: Memoria justificativa.
- Documento nº 2: Memoria económica.
- Documento nº 3: Anexos.
- Documento nº 4: Planos.
- Documento nº 5: Fichas de parcelas resultantes.

PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA.

Consideraciones Generales.

Relaciona los aspectos generales que comprende la presente proposición jurídico-económica, de acuerdo a lo estipulado en el art. 110.4.3 del TRLOTAU, 76.4 y 89 del RAE y BASE V. Se establecen las siguientes cláusulas:

1.- Alternativa Técnica por la que se licita.

Se describe el ámbito de la misma.

2.- Modalidad de Gestión.

De acuerdo con el artículo 110.5.d) y 77.4 del RAE, se propone la Gestión Indirecta del PAU a cargo de la mercantil CÁRNICAS FRIVALL S.L.

3.- Desarrollo de las relaciones entre Urbanizador y Propietarios.

Se regirán por lo previsto al respecto en los artículos 118 del TRLOTAU y 106 del RAE, con las siguientes particularidades propias de las características de este PAU (las mismas se apuntan de forma resumida):

- El Urbanizador es el responsable de la ejecución de las obras de urbanización, ejecutándolas mediante gestión indirecta.
- El Urbanizador, al ser propietario único de los terrenos, deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, no procediendo por tanto hablar de retribución al urbanizador ni en especie ni mediante el pago de cuotas.
- CÁRNICAS FRIVALL, por su doble condición de agente urbanizador y propietario tiene todas las prerrogativas y facultades reconocidas en el artículo 118.3 del TRLOTAU y 107 del RAE, así como todos los derechos establecidos para los propietarios reconocidos en el artículo 118.8 del TRLOTAU y 108 del RAE.
- Las parcelas sujetas a pagos de las cuotas de urbanización en cumplimiento del artículo 110.1.c).2 del RAE, se afectarán a dichos pagos como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo estipulado en la legislación hipotecaria, por el importe estipulado en la cuenta de liquidación provisional.
- Si fuese necesario para el desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento ejercería su potestad pública de expropiación.

4.- Disponibilidad de terrenos y acuerdos alcanzados. Acreditación sobre terrenos a disposición del aspirante a Agente Urbanizador.

El aspirante a agente urbanizador ostenta el 100% de la propiedad del suelo.

5.- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

De conformidad con el art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE, se detallan los gastos de urbanización del siguiente modo:

- **Presupuesto de las Obras de Urbanización (P.O.U).** Ascienden a un total de **678.876,39 euros (IVA no incluido)** y comprenden los conceptos recogidos en los apartados a, b, c, d y h del número 1 del artículo 115 del TRLOTAU y 38 del RAE. Se desglosan de la siguiente manera:

A. OBRAS INTERIORES AL ÁMBITO:

- PEM.....	435.319,89 euros.
- Gastos Generales (13%).....	56. 591,58 euros.
- Beneficio Industrial (6%).....	26.119,19 euros.
- TOTAL.....	518.030,66 euros.

Del mismo modo se incluyen dos Anexos. El primero recoge las mediciones y presupuesto del proyecto de urbanización y el segundo el cuadro de precios descompuesto.

B. OBRAS DE CONEXIÓN: REMODELACIÓN ACCESO EN P.K. 426,60 DE LA N-420:

- PEM.....	135.164,48 euros.
- Gastos Generales (13%).....	17. 571,38 euros.
- Beneficio Industrial (6%).....	8.109,87 euros.
- TOTAL.....	160.845,73 euros.

Del mismo modo se incluyen como Anexos. El tercero recoge las mediciones y presupuesto del proyecto de remodelación y el cuarto el cuadro de precios descompuesto.

- **Gastos de conservación de la Urbanización:** Responden a lo dispuesto en el artículo 115.2 del TRLOTAU y 38 del RAE. Se estiman en un 0,5% del PEM, el cual asciende a la cantidad de **2.852,42 euros IVA no incluido.**
- **Gastos Generales:** Corresponde a los apartados e y f del artículo 115.1 del TRLOTAU y 38 del RAE. **No incluyen el IVA** y su importe asciende a **101.831,46 euros (15% del POU).**
- **Indemnización construcciones: 0,00 euros.**
- **Beneficio empresarial del urbanizador** (letra f del artículo 115.1 del TRLOTAU y 38 del RAE): **0.00 euros.**

TOTAL GASTOS DEL PROGRAMA 783.560,27 euros (IVA no incluido).

Este importe tiene la consideración de propuesta de precio cerrado por el que el aspirante a agente de urbanizador realizará las obras, a su riesgo y ventura, sólo revisable en caso de retasación de gastos de urbanización.

6.- Retribución del urbanizador.

El urbanizador, al ser propietario único de los terrenos, deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, no procediendo por tanto hablar de retribución al urbanizador ni en especie ni mediante el pago de cuotas.

7.- Retasación de gastos de urbanización.

Se considera que las circunstancias técnicas objetivas a las que hace referencia el artículo 115.4 del TR LOTAU son las establecidas en el artículo 107.1 Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

8.-Actualización de la retribución del urbanizador.

El urbanizador, al ser propietario único de los terrenos, deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, no procediendo por tanto hablar de actualización en la retribución al urbanizador.

9.- Indemnización por Demora.

Se prevé que si por causas imputables a la Administración, insoslayables para el urbanizador, la actuación se retrasara en más de un 20% sobre los plazos previstos en el PAU, el urbanizador tendrá derecho a la correspondiente indemnización cuyo cálculo se fija en esta cláusula.

10.- Compromisos adicionales asumidos por el agente urbanizador.

No se asume ningún compromiso adicional a los señalados anteriormente.

11.- Sanciones por incumplimiento de las partes.

Responsabilidad del urbanizador: Se saldará con el pago al Ayuntamiento de las cantidades que se refieren en el artículo 113.2 del RAE, sin perjuicio de la responsabilidad civil que pudiera existir.

Se entenderá que el urbanizador incurre en demora cuando se sobrepase el 15% del plazo de ejecución de la obras o de cualquier otro plazo por causas imputables a él. En este supuesto el Ayuntamiento podrá optar bien por la resolución del contrato con pérdida de la garantía, o bien por la imposición de penalidades del 0,1% del precio de adjudicación del PAU por cada día de retraso, sin que el retraso pueda superar el 20% del plazo comprometido. Todo ello según lo previsto en el artículo 114.1 del RAE. Se considerarán como retrasos menores, los retrasos inferiores al 15% de los plazos comprometidos e imputables al urbanizador. En estos casos el Ayuntamiento apercibirá al urbanizador.

12.- Garantía a constituir por el agente urbanizador.

Se establece una garantía por un importe de 7% del coste de ejecución material por contrata de las obras, la cual asciende a la cantidad de 47.521,35 euros (678.876,39 euros x 7%). Para la constitución de esta garantía se suplementaría la garantía provisional ya constituida de 2.000 euros.

B. PROPUESTA DE CONVENIO.

I. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Se establecen las condiciones de los artículos 110.4.2 y 122.8 del TR LOTAU y de los artículos 76.2 y 89 del RAE.

II. ESTIPULACIONES.

- Estipulación A: De los objetivos primordiales del Programa:
 - **Ámbito:** Coincide con la UA-1 del sector U.3-IND de la RNNSS de Villar de Olalla, con una superficie de 89.573,59 m².
 - **Obras de Urbanización incluidas en el Programa:** Son las reflejadas en el Proyecto de Urbanización y el urbanizador se compromete en desarrollar la totalidad de las obras allí incluidas.
 - Al Urbanizador le corresponde elaborar y promover las modificaciones técnicas o suplementos del proyecto de urbanización que sean necesarios que fueran necesarios, los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del proyecto de urbanización y la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación si se diera alguno de los supuestos contemplados en el artículo 68 del RAE.
 - Del mismo modo también se contemplan las consideraciones relacionadas con las materias de la contratación de obras y servicios según las previsiones contenidas en el artículo 117.3

del TRLOTAU y los artículos 73.3 y 103 del RAE; y relativas a la materia de la cesión de la adjudicación según lo previsto en el artículo 117.2 del TRLOTAU y 99 del RAE.

- También se aborda la cuestión de la cesión de los terrenos, según lo establecido en el artículo 51.2.2 d) y 69 del TRLOTAU.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 51.1.2.e) y 68.b.3) del TRLOTAU, y dado que no existe el uso residencial en el sector, se acuerda sustituir la cesión libre de cargas de los terrenos donde materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto que corresponde al Ayuntamiento, por su equivalente económico, habiendo sido tasado el valor de dicho aprovechamiento en el Proyecto de Reparcelación presentado como parte de la Alternativa Técnica, de conformidad a lo dispuesto en el TRLOTAU, ascendiendo el valor a 17.370,43€. Este importe, que el Agente Urbanizador entrega al Ayuntamiento en el momento de la firma de este Convenio, deberá ser ingresado en el patrimonio público municipal de suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 77.c del TRLOTAU.
- Por último en esta Estipulación, el Urbanizador no asume ningún compromiso adicional a los señalados.
- Estipulación B: De los plazos de desarrollo del Programa: De forma resumida la materia de los plazos del desarrollo del Programa se resume en los siguientes términos:
 - El plazo del cual dispone el Urbanizador para concluir las obras de urbanización referidas en la cláusula A.2 es de **tres (3) años** desde su inicio. El inicio de las obras se producirá **en el primer año desde la firma del presente Convenio**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 110.3.b del TRLOTAU.
 - Se prevé la prórroga de los plazos antes citados, en los términos previstos en los artículos 110.3 del TRLOTAU y 75 del RAE.
 - Se establece que el cómputo de los plazos quedará suspendido por motivos de fuerza mayor, caso fortuito y causas insuperables ajenas a la voluntad del Urbanizador. Expresamente se citan las resoluciones administrativas y judiciales que ordenen la paralización o suspensión de obras o actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción, las inundaciones u otras causas análogas o similares. Del mismo modo se señala como causa de suspensión cualquier dilación de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo.
 - En cuanto al desarrollo de las actuaciones, se prevé la posibilidad de que el Urbanizador anticipe o simultanee el desarrollo de diferentes actuaciones. También se prevé la posibilidad de que puedan expedirse licencias de edificación, sin perjuicio de que el beneficiario deba prestar la oportuna garantía en favor del Urbanizador, en la forma en la que entre ellos se acuerde y sin perjuicio de lo previsto en el artículo 107.b) del RAE.
- Estipulación C: De las Garantías ofrecidas por el Urbanizador:
 - Garantía General: Se establece una garantía, mediante aval bancario, por un importe de 7% del coste de ejecución material por contrata de las obras, la cual asciende a la cantidad de 47.521,35 euros (678.876,39 euros x 7%). Para la constitución de esta garantía se suplementaría la garantía provisional ya constituida de 2.000 euros. Todo ello, de conformidad, con el artículo 110.3.d) del TRLOTAU y 75 del RAE
 - Garantías Complementarias: Dado que el Urbanizador es el propietario de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación, no procede hablar del pago anticipado de las inversiones previstas ni de las consiguientes garantías adicionales dispuestas en el Art. 118.4 de

TRLOTAU y en el 110.1.e y 112 del RAE.

- El Ayuntamiento aprobará la cancelación progresiva de las garantías prestadas por el urbanizador en función del valor de la obra realmente ejecutada, conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.
- Estipulación D: De la retribución a percibir por el urbanizador por la ejecución del programa:
 - Al ser el Agente Urbanizador propietario de la totalidad de los terrenos, no se establece retribución alguna a percibir por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se fuerza con la firma del presente Convenio.
 - Esta retribución se incrementará por la correspondiente indemnización por demora causada por la Administración, que resulte insoslayable para el urbanizador y retrasará más de un 20% los plazos previstos. La indemnización será abonada al urbanizador por el causante de la demora.
- Estipulación E: Incumplimiento de los compromisos y de las obligaciones. Penalizaciones.

Se entenderá que el urbanizador incurre en mora cuando se sobrepase el 15% del plazo de ejecución de las obras o de cualquier otro plazo por causas imputables a él. En este supuesto el Ayuntamiento podrá optar bien por la resolución del contrato con pérdida de la garantía, o bien por la imposición de penalidades del 0,1% del precio de adjudicación del PAU por cada día de retraso, sin que el retraso pueda superar el 20% del plazo comprometido. Todo ello según lo previsto en el artículo 114.1 del RAE.

- Retrasos menores. Se considerarán como tales, los retrasos inferiores al 15% de los plazos comprometidos e imputables al urbanizador. En estos casos el Ayuntamiento apercibirá al urbanizador.
- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros. En virtud del artículo 118.7 del TRLOTAU se establece una responsabilidad del Urbanizador frente a terceros cuando sean consecuencia directa de su actuación, salvo que sean consecuencia de orden directa de la Administración. No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en Proyecto de Urbanización, contempladas a efectos de indemnización en el Proyecto de Reparcelación.
- Estipulación F: Extinción del Programa.

Se establece que el PAU se extinguirá por su cumplimiento o por su resolución. Se establece que serán causas de resolución las contempladas en el artículo 114.1 del RAE y otras cinco causas que se enumeran de forma expresa. Se regula igualmente el procedimiento para la declaración de la resolución del PAU, procedimiento que se seguirá por lo recogido en los artículos 125 del TRLOTAU y 114.2 del RAE, conllevando su tramitación lo dispuesto en los artículos 115 y 116 del RAE.

- Estipulación G: Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización, cancelación de garantías y plazos de edificación.
 - Una vez finalizadas las obligaciones por el urbanizador, éste solicitará por escrito al Ayuntamiento que declare cumplidos la programación y los compromisos del urbanizador. La Administración tendrá el plazo de tres meses para resolver la solicitud, siendo el sentido del

silencio administrativo, el positivo.

- Concluidas las obligaciones por el urbanizador, el Ayuntamiento procederá a la devolución de la garantía general.

- Estipulación H: Modificaciones del Programa por decisión de la Administración.

El adjudicatario tendrá derecho a que se le compense en los términos previstos por la legislación general de contratación pública, por la revocación anticipada del Programa, o por el inadecuado ejercicio de las potestades públicas que impidan el normal desarrollo del PAU.

Si se produce la suspensión, tácita o expresa, por parte de la Administración actuante durante un plazo superior a los 6 meses, el Urbanizador podrá solicitar la resolución de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan. En otro caso, se estará a la indemnización por demora contemplada cláusulas anteriores.

Si por razones justificadas de interés público y antes de que finalice la vigencia del PAU, la Administración cambiará el criterio respecto del planeamiento urbanístico en ejecución, a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación, o cualesquiera previsiones del Convenio propuesto será igualmente de aplicación lo anteriormente expuesto. Si este cambio de criterio afectase en más de un 20% en el coste de los compromisos y obligaciones adquiridas por adjudicatario, éste según lo dispuesto en el 114.1 del RAE tendrá derecho a solicitar la resolución anticipada del PAU, sin perjuicio de las compensaciones que procedan su favor, y sin perjuicio de que el Urbanizador pueda aceptar un acuerdo que le satisfaga y que comporte adecuadas compensaciones.

- Estipulación I: Cláusula residual:

Todo lo no regulado expresamente por el presente Convenio, se sujetará a lo previsto en el Capítulo II del título V del TRLOTAU, en el Título III del RAE y en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y su normativa de desarrollo. En caso de contradicción entre algunas de las estipulaciones del presente Convenio y el mencionado Real Decreto Legislativo, el TRLOTAU o su RAE, primará lo dispuesto en éstos últimos.

4. CONSIDERACIONES.

Aunque como ya ha sido apuntado, tanto la documentación presentada y que conforma el PAU, como la tramitación del mismo, en líneas generales, se ajustan a lo establecido al respecto en el TRLOTAU y en el RAE, procede realizar las siguientes consideraciones.

EN RELACIÓN CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA

- Respecto de las condiciones de ordenación y de la documentación presentada, indicar que no procede realizar consideración alguna ya que la misma se ciñe y recoge lo previsto en la Modificación Puntual nº 1 de la RNNSS del municipio.
- En cuanto al proyecto de Urbanización, decir que el mismo cumple con el contenido que debe tener, de acuerdo con lo recogido en el artículo 111 del TRLOTAU y 76.1.c) del RAE.
- En cuanto al proyecto de Reparcelación, decir que el mismo cumple con el contenido que debe tener, de acuerdo con lo recogido en el TRLOTAU y RAE.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN

• EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

- Respecto de la publicación el acuerdo de aprobación de las Bases de adjudicación del PAU, indicar que si bien el artículo 86.4 del RAE prevé que la publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de éstas, se practicará en el DOCM. En nuestro caso, toda vez que el contenido íntegro de las mismas ya había sido objeto de publicación previamente en el BOP (BOP nº 119 de 14 de octubre de 2015), entendemos que es suficiente para dar cumplimiento a lo previsto en este artículo 86.4 del RAE, la remisión que se efectúa en el anuncio publicado en el DOCM al contenido íntegro de las Bases publicado previamente en el BOP.
- En cuanto al acto de información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario, el artículo 87.1 del RAE dispone que este trámite de información pública debe efectuarse en el DOCM, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad y a través de "medios electrónicos". Como hemos visto al analizar la tramitación del expediente, no consta que el Ayuntamiento de Villar de Olalla haya realizado este trámite por medios electrónicos. Si consta que lo haya realizado mediante DOCM y prensa. Por lo tanto, indicar que el Ayuntamiento deberá, en su caso, justificar la ausencia de la utilización de "medios electrónicos" en este trámite. Sobre este particular significar que dada la falta de definición del RAE de lo que debe entenderse como "medios electrónicos", en otras ocasiones para supuestos similares, el Ayuntamiento ha utilizado su página web para cumplir con este requisito.
- De conformidad con el art. 87.2 del RAE, consta el escrito de fecha 5 de noviembre de 2015 dirigido a CÁRNICAS FRIVALL SL, pero no su notificación.
- No consta en el expediente la solicitud al Registro de la Propiedad en la que consten las fincas, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento, todo ello, de conformidad con los artículos 120.4 del TRLOTAU y 87.2 del RAE. Así mismo, debe cumplirse lo indicado en la Base XII.

• EN LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

- En la Estipulación 3, pág. 3: se pasa del punto 4º al 6º.
- Estipulación 11, pág. 7: donde dice 20%, debe decir 25%, de conformidad con la Base XX.
- El anejo 1 (mediciones y presupuesto del proyecto de urbanización) y el anejo 3 (mediciones y presupuesto del proyecto de remodelación de acceso a la industria) deberán incorporar, al final de su contenido, una hoja resumen de presupuesto, donde aparecerá el precio total de cada uno de los diferentes capítulos que los componen, así como el precio total del presupuesto de ejecución material.

• EN LA PROPUESTA DE CONVENIO

- Estipulación A.6, APROVECHAMIENTO QUE LE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO, pág. 3: donde dice 68.b).3 del TRLOTAU, debe decir 68.b).2. De conformidad con el citado artículo la cesión por abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. En conclusión, la citada tasación debe

realizarla el Ayuntamiento de Villar de Olalla.

- Estipulación B.4, pág. 4: debe revisarse la redacción, pues no se establece el desarrollo por fases en este PAU.
- Estipulación E.1, pág. 5: donde dice 20%, debe decir 25%, de conformidad con la Base XX.
- Estipulación E.3, pág. 5, in fine: no se contemplan indemnizaciones en el proyecto de parcelación.
- Estipulación G.1, pág. 6: la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común, no ha entrado en vigor.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con el art. 122.1 del TRLOTAU, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad la asunción del presente informe.

El Ayuntamiento, previamente a la aprobación definitiva, deberá adaptar el documento a las condiciones anteriormente expuestas, debiendo comprobar la adecuación del mismo a los informes sectoriales emitidos. Del mismo modo, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 124 del TRLOTAU, el Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, deberá remitirlo para su inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y posteriormente proceder a su publicación en el DOCM.

En este sentido el artículo 101 del RAE dispone lo siguiente:

"1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, y, en el caso de gestión indirecta, prestadas las garantías y suscrito el convenio, en los términos del artículo 97 de este Reglamento, la Administración actuante procederá a la inscripción del mismo en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, a cuyo fin deberá aportarse certificación del acto de su aprobación y adjudicación, así como una copia de los documentos que integren la alternativa técnica y, en su caso, 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.

Del mismo modo se procederá en el supuesto de que la aprobación del Programa se verifique por silencio administrativo, tal y como se prevé en el número 4 del artículo 94 de este Reglamento.

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 del convenio y de la proposición económica desagregados en los aspectos establecidos en el número 4 del artículo 76 de este Reglamento.

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.

A su vez el artículo 29.1 del RAE respecto de la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras prevé lo siguiente:

"1.En la Sección Primera de Programas de Actuación Urbanizadora serán objeto de inscripción las certificaciones de los actos de aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a que se refiere el artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, al que se acompañará la documentación a que se hace referencia en el número 1 del artículo 101 de este Reglamento, junto con el documento en que se haya formalizado la garantía de promoción y de retribución.

Además se acompañará informe técnico jurídico del Municipio sobre la adecuación de la documentación comprensiva del Programa de Actuación Urbanizadora a los informes previstos en el número 1 del artículo 122 y en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, evacuados por el órgano de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística que tenga atribuida su emisión.

En esta Sección se inscribirán igualmente las resoluciones aprobatorias de los diferentes instrumentos de gestión que se redacten en ejecución del Programa, que quedarán depositadas en el Registro junto con los demás documentos que proceda conforme a lo dispuesto en este Reglamento."

PUNTO 4.1- EXPTE. 31/15: "PROYECTO DE MEJORA TECNOLÓGICA DE BODEGA Y FERRETERÍA AGRÍCOLA, ALMACENAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN DE 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 varias salvedades:

Primero.- Con fecha 23 de octubre de 2015 tuvieron entrada en el Registro Único de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha tres expedientes de calificación urbanística remitidos desde ese Ayuntamiento. Los tres expedientes se refieren a actuaciones que se van a desarrollar por el mismo promotor, en las mismas parcelas y todas ellas englobadas dentro de la misma actividad. En concreto se remitieron los siguientes expedientes:

- Expte. 28/15: denominado "Mejora Tecnológica de Bodega" (marzo 2014), cuyo objeto consiste en la pavimentación de calle de trabajo y cimentación para depósito de almacenamiento de vino de 2.000 m3.
- Expte. 29/15: denominado también "Mejora Tecnológica de Bodega" (enero 2015), cuyo objeto consiste en 1.- la pavimentación de calle de trabajo (63,26 m2); 2.- losa de cimentación y bancada de apoyo para cuatro depósitos de almacenamiento de vino (dos de 2.000 m3 y dos de 1.160 m3); 3.- porche para la cubrición de las prensas (491 m2) y 4.- nave con porche para usos varios (332 m2).
- Expte. 30/15: denominado "Ferretería agrícola, almacenamiento y comercialización de productos fitosanitarios" (300 m2), cuyo objeto es ejecutar las obras necesarias para el correcto funcionamiento de dicha actividad.

A la vista de lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se ha acordado acumular los tres expedientes en un único expediente de

calificación urbanística. El expediente **31/15** cuya denominación consta en el inicio, aportándose un anexo que recoge los nuevos parámetros. El mencionado artículo 73 prevé lo siguiente: *“El órgano administrativo que inicie o tramite un procedimiento, cualquiera que haya sido la forma de su iniciación, podrá disponer su acumulación a otros con los que guarde identidad sustancial o íntima conexión.*

Contra el acuerdo de acumulación no procederá recurso alguno.”

Segundo.- Por último, respecto del análisis del cumplimiento de los parámetros urbanísticos, señalar que el mismo se va a realizar de forma conjunta, al haberse acumulado los tres expedientes remitidos.

Las actuaciones propuestas suponen 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); 1/2008 de fecha 18 de febrero de 2008 (almazara) y por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 6/2014 de fecha 17 de octubre de 2014 (nave para ferretería, almacenamiento de abonos y productos fitosanitarios).

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 y la superficie ocupada por las mismas según lo autorizado en las anteriores calificaciones urbanísticas otorgadas son las siguientes:



- Edificio de oficinas, sala de barricas y embotelladora:	3.081,75 m ² .
- Bodega y descargaderos:	5.400,08 m ² .
- Caseta y báscula de entrada:	30,24 m ² .
- Caseta báscula de entrada:	14,00 m ² .
- Almazara:	1.833,41 m ² .
- Poste de gasóleo:	131,58 m ² .
- Nave de abono:	1.522,78 m ² .
Superficie total ocupada edificación existente:	<u>12.013,84 m²</u> .

El % superficie ocupada por la edificación asciende a un 9,5753 %.

Con el nuevo proyecto a la actividad se vinculan las parcelas 26,28, 36, 115,116 y 117 del polígono 73 y la parcela 93 del polígono 78, lo que supone una superficie catastral vinculada de 133.448,00 m².

De todas las actuaciones propuestas las únicas que deben ser computadas para calcular el % máximo de ocupación por la edificación son el porche para la cubrición de las prensas; la nave con porche para usos varios y la nave destinada a la actividad de ferretería agrícola, almacenamiento y comercialización de productos fitosanitarios.

Según los proyectos remitidos se desprende que se realizan las siguientes edificaciones:

- Porche recogido en el 2º proyecto denominado "Mejora Tecnológica de Bodega": 491 m².
 - Nave y porche del 2º proyecto denominado "Mejora Tecnológica de Bodega": 332 m².
 - Acondicionamiento de nave destinada a ferretería agrícola: 300 m².
- Superficie total ocupada edificación propuesta: 1.123 m².

Es decir la superficie total ocupada tras la ejecución de las actuaciones propuestas es de 13.136,84 m², que sobre el total de la superficie vinculada (133.448,00 m²) supone un **9,84%**. Por lo tanto se cumple el % máximo de ocupación fijado para el Uso industrial, que es el 10%.

En cuanto a la superficie de replantación se fija en 68.433 m².

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:

Expte. 28/15:

- 1.- Solicitud de licencia municipal del promotor al Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 22 de abril de 2014.
- 2.- El Ayuntamiento formuló la solicitud de otorgamiento de Calificación Urbanística el día 23 de octubre de 2015.
- 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, según escrito de 16 de octubre de 2015.
- 4.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 79, de 24 de abril de 2015.
 - Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 27 de marzo de 2015.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de octubre de 2015.

- 5.- Informes municipales de fecha 19 de marzo de 2015, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - d) Clasificación del suelo.
- 6.- Certificado municipal de fecha 16 de octubre de 2015, relativo a la sesión de la Junta de Gobierno Local de 13 de octubre de 2015 donde se hace constar:
- 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) Clasificación del suelo que se vincula a la actividad, no presenta ninguna característica para ser adscrito a la categoría de "Suelo Rústico de Especial Protección."
- 7.- Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 24 de abril de 2015, 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).
- 8.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca de fecha 30 de marzo de 2015.
- 9.- 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..
 - Abastecimiento de agua: Se realiza a través del aprovechamiento de agua autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Expte. 29/15:

- 1.- Solicitud de licencia municipal del promotor al Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 29 de enero de 2015.
- 2.- El Ayuntamiento formuló la solicitud de otorgamiento de Calificación Urbanística el día 23 de octubre de 2015.
- 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, según escrito de 16 de octubre de 2015.
- 4.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 79, de 24 de abril de 2015.
 - Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 27 de marzo de 2015.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de octubre de 2015.

5.- Informes técnicos municipales de fecha 20 de marzo de 2015, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:

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

6.- Certificado municipal de fecha 16 de octubre de 2015, relativo a la sesión de la Junta de Gobierno Local de 13 de octubre de 2015 donde se hace constar:

- 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) Clasificación del suelo que se vincula a la actividad, no presenta ninguna característica para ser adscrito a la categoría de "Suelo Rústico de Especial Protección."

7.- Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 24 de abril de 2015, 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).

8.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca de fecha 30 de marzo de 2015.

9.- 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.
- Abastecimiento de agua: Se realiza a través del aprovechamiento de agua autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Expte. 30/15:

1.- Solicitud de licencia municipal del promotor al Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 6 de marzo de 2013.

2.- El Ayuntamiento formuló la solicitud de otorgamiento de Calificación Urbanística el día 23 de octubre de 2015.

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, según escrito de 16 de octubre de 2015.

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

- D.O.C.M. nº 50, de 13 de marzo de 2015.
- Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 4 de marzo de 2015.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de octubre de 2015.

5.- Informes técnicos municipales de fecha 20 de febrero de 2015, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:

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

6.- Certificado municipal de fecha 16 de octubre de 2015, relativo a la sesión de la Junta de Gobierno Local de 13 de octubre de 2015 donde se hace constar:

- 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) Clasificación del suelo que se vincula a la actividad, no presenta ninguna característica para ser adscrito a la categoría de "Suelo Rústico de Especial Protección."

7.- Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 10 de marzo de 2015, 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).

8.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca de fecha 30 de marzo de 2015.

9.- Informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha, Unidad de Carreteras de Cuenca, de fecha 12 de marzo de 2015, de acuerdo con las condiciones que ahora damos por reproducidas. Únicamente indicar aquí que las obras se ubican por detrás de las zonas de protección de la N-301.

10.- 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..

- Abastecimiento de agua: Se realiza a través del aprovechamiento de agua autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Expte. 31/15: Acumulación.

1.- El Ayuntamiento completó la documentación con fechas 25 de noviembre de 2015 y 15 de abril de 2016.

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

- D.O.C.M. nº 3, de 7 de enero de 2016.
- Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 20 de enero de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 7 de abril de 2016.

3.- Informes técnicos municipales de fecha 14 de marzo de 2016, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:

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

4.- Certificado municipal de fecha 7 de abril de 2016, relativo a la sesión de la Junta de Gobierno Local de 4 de abril de 2016 donde se hace constar:

- 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) Clasificación del suelo que se vincula a la actividad, no presenta ninguna característica para ser adscrito a la categoría de "Suelo Rústico de Especial Protección."

5.- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 15 de marzo de 2015, donde se concluye, tras la incorporación de las nuevas parcelas, no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

6.- Informe favorable de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca de fecha 29 de diciembre de 2015.

7.- 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..
- Abastecimiento de agua: Se realiza a través del 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 conforman los proyectos y el anexo mencionados para proceder a las actuaciones propuestas, resultando que las únicas que deben ser computadas para calcular el % máximo de ocupación por la edificación son el porche para la cubrición de las prensas; la nave con porche para usos varios y la nave destinada a la actividad de ferretería agrícola, almacenamiento y comercialización de productos fitosanitarios.

Según los proyectos remitidos se desprende que se realizan las siguientes edificaciones:

- Porche recogido en el 2º proyecto denominado "Mejora Tecnológica de Bodega": 491 m².
- Nave y porche del 2º proyecto denominado "Mejora Tecnológica de Bodega". 332 m².
- Acondicionamiento de nave destinada a ferretería agrícola: 300 m².

Superficie total ocupada edificación propuesta: 1.123 m².

Con el nuevo anexo a los proyectos, a la actividad se vinculan las parcelas 26,28, 36, 115,116 y 117 del polígono 73 y la parcela 93 del polígono 78, lo que supone una superficie catastral vinculada de 133.448,00 m².

Es decir la superficie total ocupada tras la ejecución de las actuaciones propuestas es de 13.136,84 m², que sobre el total de la superficie vinculada (133.448,00 m²) supone un **9,84%**. Por lo tanto se cumple el % máximo de ocupación fijado para el Uso industrial, que es el 10%. En cuanto a la altura de las edificaciones, señalar que el porche para la ubicación de las prensas tendrá una altura a cumbrera de 10,10 m.

En cuanto a la nave de 300 m² de superficie total y útil de 274,32, está distribuida de la siguiente forma: ferretería 204,60 m², oficina 15 m², almacén de aceite y vino 34,42 m² y almacén de fitosanitarios 20,30 m². Su altura a alero es de 5 m y a cumbrera de 7,06 m.

Sobre la nave de 332m², la altura a alero es de 3 m y a cumbrera 4.90 m.

En cuanto a la superficie de replantación se fija en 68.433 m².

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 cumbrera 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."

Las edificaciones propuestas suponen 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); 1/2008 de fecha 18 de febrero de 2008 (almazara) y por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 6/2014 de fecha 17 de octubre de 2014 (nave almacenamiento de abonos).

Por lo respecta a las edificaciones existentes ya en las parcelas y la superficie ocupada por las mismas según lo autorizado en las anteriores calificaciones urbanísticas otorgadas son las siguientes:

- Edificio de oficinas, sala de barricas y embotelladora:	3.081,75 m ² .
- Bodega y descargaderos:	5.400,08 m ² .
- Caseta báscula de entrada:	30,24 m ² .
- Caseta báscula de salida:	14,00 m ² .
- Almazara:	1.833,41 m ² .
- Poste de gasóleo:	131,58 m ² .
- Nave de abono:	1.522,78 m ² .
Superficie total ocupada edificación existente:	<u>12.013,84 m².</u>

Superficie ocupada con las nuevas edificaciones 1.123 m²., es decir la superficie total ocupada tras la ejecución de las actuaciones propuestas es de 13.136,84 m², que sobre el total de la superficie vinculada (133.448,00 m²) supone un **9,84%**. Por lo tanto se cumple el % máximo de ocupación fijado para el Uso industrial, que es el 10%.

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 catastral de 133.448,00 m², existiendo una superficie ocupada por la edificación de 13.136,84 m², lo que supone un porcentaje de superficie ocupada por la edificación del 9,84 %. 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 **68.433,00 m²**, por lo que se cumple el 50% exigido en dichos preceptos (51,28%).

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 Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad 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. 32/15. Proyecto de "RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN EN PARAJE CERRO DE LA PLATA", promovido por DON ENRIQUE ASENSIO BALLEGA, 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 4 de agosto de 2015.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 211, de 28 de octubre de 2015.
 - Periódico "Las Noticias de Cuenca" de fecha 23 a 29 de octubre de 2015.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 23 de noviembre de 2015.

3. Como quiera, que en la anterior información pública no se detallaron las parcelas y polígonos afectados por la actuación, el Ayuntamiento ha repetido el trámite con el siguiente resultado:
 - D.O.C.M. nº 245, de 17 de diciembre de 2015.
 - Periódico "Las Noticias de Cuenca" de fecha 4 a 10 de diciembre de 2015.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de enero de 2016.

4. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 24 de noviembre de 2015.
5. Certificados municipales de fecha 23 de noviembre de 2015 y 10 de marzo de 2016 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.
 - d) Uso donde se engloba el proyecto: Un Uso dotacional privado.

6. Certificado municipal de fecha 23 de noviembre de 2015, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados según el POM como "Suelo Rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras" (dado que las obras se encuentran dentro de la zona de protección de la carretera CM-2092).
7. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de noviembre de 2015, 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 reglada.
8. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 25 de noviembre de 2015 informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural.
9. Resolución de 25 de noviembre de 2015 de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, por la que se autoriza la obra de ejecución de paralelismo de línea eléctrica de baja tensión entre los puntos kilométricos 1+273 y 1+352, de la carretera CM-2026, ambas márgenes y cruzamiento en el P.K. 1+273, cuyas condiciones particulares y generales damos aquí por reproducidas.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

El objeto del proyecto consiste en la instalación de una línea eléctrica de baja tensión subterránea para dotar de suministro eléctrico a varias parcelas situadas en el paraje "Cerro de la Plata", afectado a las parcelas 7, 8, 9, 85, 86 y 87 del polígono 505 del término municipal de Barajas de Melo.

Desde una CGP (Caja General de Protección) existente en la parcela 8 del polígono 505, partirán dos líneas subterráneas de baja tensión, formadas por conductor del tipo AI RV 0,6/1 KV 3x240+Nx150 mm², que transcurrirán a través de canalización entubada, formada por dos tubos de plástico de 160 mm de diámetro.

Una de ellas continuará paralela a la carretera CM-2026, hasta finalizar en una CGP a instalar. Tendrá una longitud de canalización de 82 metros y una longitud de cable de aproximadamente 92 metros.

La otra línea, cruzará la carretera CM-2026, en su punto kilométrico 1+120, y continuará paralela a la misma, realizando entrada y salida en dos nuevas CGP's hasta finalizar en otra nueva CGP. Tendrá una longitud de canalización de 118 metros y una longitud total de cable de aproximadamente 148 metros (contando las entradas-salidas en las CGP's).

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.

Realizar en primer lugar la puntualización de que la presente calificación urbanística se otorga única y exclusivamente al trazado de la línea eléctrica de baja tensión. Dicho esto, continuar informando que 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 infraestructuras" según se desprende del certificado municipal de 23 de noviembre de 2015. 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 37.2 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, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la

inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).

- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística. Significar que, con independencia de la presente calificación urbanística referida a la línea eléctrica, los usos, actividades y actos que pudieran llevarse a cabo en las fincas a las que va a suministrar energía eléctrica, deberán contar también con los requisitos y parámetros urbanísticos que le sean de aplicación.

PUNTO 4.3 EXPTE. 19/16. Proyecto de "AUTORIZACIÓN SECCIÓN "A", CANTERA DE ARENAS DENOMINADA "PEÑA CRUZ"', promovido por DON IVÁN GARCÍA SORIA, dentro del término municipal de CHILLARÓN DE CUENCA (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 febrero de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 53, de 17 de marzo de 2016.
 - Periódico "Las Noticias de Cuenca" de fecha 11 a 17 de marzo de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 20 de abril de 2016.

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. Certificado municipal de fecha 20 de abril de 2016 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.
 - d) Uso donde se engloba el proyecto: Un Uso industrial, actividad extractiva y minera.

5. Certificado municipal de fecha 20 de abril de 2016, donde se establece que los terrenos están clasificados según las NNSS como suelo rústico de reserva.
6. Declaración responsable, conforme a la Directiva de Servicios.
7. Resolución de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura de fecha 4 de febrero de 2015, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que se considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las limitaciones y determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano Sustantivo, y siempre que se mantengan las condiciones ambientales actuales.
8. Autorización administrativa de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura de fecha 20 de noviembre de 2014, por la que se da cumplimiento al trámite de notificación. Número de Identificación Medio Ambiente 1650008714.
9. Resolución de los Servicios Periféricos de fecha 6 de octubre de 2014 de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural.
10. Resolución del Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 21 de septiembre de 2015, por la que se autoriza la extracción de áridos en zona de policía del arroyo de los Arcos y otro cauce innominado (margen derecha), en el término municipal de Chillarón de Cuenca.
11. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, de fecha 7 de marzo de 2016 por la que se autoriza el aprovechamiento de áridos (gravas y arenas) como recurso de la Sección A), titulada "Peña Cruz", nº 405, sita en el término municipal de Chillarón de Cuenca así como del respectivo plan de restauración correspondiente a dicha explotación.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

El proyecto trata de la explotación de una cantera de arenas, en tres bancos de 4 metros de altura media, resultando una potencia máxima de 12 metros, con un talud de explotación 3V:1H y de restauración de 2V/3H. Las bermas de protección serán de 5+h (siendo h la altura de la potencia máxima alcanzada).

Las dimensiones de los frentes de explotación variarán dependiendo de la zona a explotar. La producción anual total (arena) será de 6.000 m³, pudiendo variar en función de la demanda existente. Las superficies afectadas, y volúmenes totales extraídos, figuran especificados en las tablas del Anexo I. Se solicita la cantera durante un periodo de 12 años que es el tiempo que se estima hasta el agotamiento del recurso mineral objeto de extracción.

La extracción se llevará a cabo a cielo abierto por el método de transferencia.

Los trabajos se pueden dividir en cuatro fases: 1) arranque; 2) carga; 3) transporte de material a zonas de demanda; 4) vertido y restauración de las zonas afectadas.

En cuanto al arranque se realizará mediante máquina retroexcavadora.

Las parcelas afectadas por el proyecto son las que se definen a continuación todas ellas pertenecientes al término municipal de Chillarón de Cuenca (Cuenca):

Zona	Polígono	Parcela
Zona explotación	508	34

Esta parcela tiene una extensión de 4,8654 ha., de las que se verán afectadas por los trabajos de extensión propiamente dichos 2,5832 ha.

Las arenas obtenidas serán comercializadas para su aplicación en la construcción en general.

El agua que precise la actividad será suministrada por camión cisterna y la energía eléctrica lo será con grupos electrógenos incorporados a los equipos móviles para la trituración y cribado.

Según la autorización minera, los recursos minerales son áridos (grava y arena), la duración de la explotación (según proyecto de explotación) es de 12 años y de 2 años para la extracción en zona de policía (resolución de la C.H.J.) y la superficie autorizada es de 2,58 Has (parcela 34 del polígono 508).

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, ACTIVIDAD EXTRACTIVA Y MINERA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) primer guion del RSR. Según este precepto, "actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos." Este Uso se desarrolla en el artículo 22 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 7.1 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas, 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 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 20 de abril de 2016. 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.

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, se estará al plan de recuperación ambiental, fijado en la Declaración de Impacto Ambiental citada.

ACUERDO FINAL

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 5º.- EXPTE. 13/16. Solicitud de D. HEBER IZAT GÓMEZ HERNÁNDEZ relativa a la construcción de NAVE DESTINADA A CRÍA INTENSIVA DE POLLOS DE ENGORDE en el polígono 13 parcela 262, del término municipal de EL HERRUMBLAR, de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las excepciones a los requisitos sustantivos de superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 3 de la ITP, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en la normativa de aplicación. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de D. Heber Izat Gómez Hernández de fecha 4 de abril de 2016, adjuntando dos planos uno de situación y otro de emplazamiento y planta general de la parcela del anteproyecto de nave para pollos de engorde.

El objeto de la solicitud es el siguiente:

“ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME PREVIO Y VINCULANTE PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE DESTINADA A CRÍA INTENSIVA DE POLLOS DE ENGORDE.

D. HEBER IZAT GÓMEZ HERNÁNDEZ, con D.N.I. 74.521.328-V y domicilio en Calle El Herrumblar, nº 4 de Villamalea (Albacete),

EXPONE:

Que dicho solicitante desea desarrollar una actividad de explotación avícola, siendo necesaria la construcción de una nave destinada a granja de pollos para engorde (construcción adscrita al sector primario y cuya actividad a desarrollar es complementaria para la agricultura) con superficie total ocupada y construida de 1.932,95, para el normal desarrollo de su actividad.

Para realizar dicho proyecto se dispone en el T. M. de El Herrumblar (Cuenca) de un terreno que se menciona a continuación:



Polígono	Parcela	Superficie (m ²)
13	262	12.884
TOTAL		12.884

Dicho terreno es propiedad del solicitante y en el que no existe construcción alguna, según plano y catastro de rústica que se acompaña, estando catalogado el mismo como suelo rústico de reserva.

Donde se pretende realizar el proyecto de construcción sería la misma parcela 262 del polígono 31 y para poder construir se necesitaría una superficie de 19.329,5 m², según apartados 1 y 3 del artículo 4 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento 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. Dicha condición no se cumple en referencia al porcentaje de ocupación, ya que la superficie construida supondrá una ocupación de parcela del 15%.

Por otra parte, cabe señalar que en informe previo emitido por la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca para la construcción inicialmente prevista de dos naves y que actualmente se pretende reducir a una única nave tal y como se expone en este documento, se expone la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la citada Orden en cuanto al porcentaje de ocupación ya que la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio, tal y como se indica en el punto 3 del artículo 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento. Se adjunta con este documento informe previo de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca en el que se hace constar que se considera ADECUADO el tamaño de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación de la misma.

Así pues, por lo anteriormente expuesto,

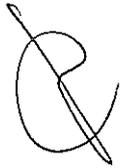
SOLICITA:

Informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, al tratarse de municipio de menos de 50.000 habitantes, para la construcción de la nave antes citada, teniendo en cuenta que se dan de modo concurrente los siguientes requisitos:

- La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
 - Existe informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en materia del uso o actividad propuesta.
 - No se trata de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar."
2. Informe previo favorable del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 7 de marzo de 2016, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS NAVES AGRÍCOLAS PARA EXPLOTACIÓN INTENSIVA DE POLLOS EN EL T.M. DE EL HERRUMBLAR (CUENCA)

Consideraciones:



Con fecha 16 de febrero de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de El Herrumblar, solicitando Informe Previo para la construcción de dos naves agrícolas destinadas a la cría intensiva de pollos de engorde de 3.450 m² cuyo promotor es D. Heber Izat Gómez Hernández, con N.I.F: 74521328-V

Las naves se ubicarán en la parcela 262 del polígono 13 del T.M. de El Herrumblar (Cuenca), cuya superficie es de 1 hectárea, 28 áreas y 84 centiáreas (12.874 m²) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 06/2012); por tanto la superficie construida supondrá una ocupación de la parcela del 26,78 %.

Según lo establecido en el artículo 4 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, en donde se fija la superficie mínima de la finca, que será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de una hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección, y un porcentaje de construcción que no supere el 10 % de la superficie de la parcela; se comprueba que se rebasa el porcentaje de ocupación.

En la solicitud presentada por el Ayuntamiento de El Herrumblar se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto al porcentaje de ocupación ya que la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.

Conclusión:

Como construcción agropecuaria y según el Artículo 4.1 y 4.3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustanciales, que deberán cumplir las obras, construcciones e

*instalaciones en suelo rústico, dado que la actividad a desarrollar en el proyecto es complementaria para la agricultura y siempre que otra normativa no haya fijado una parcela mínima superior, ni un porcentaje de ocupación menor que los establecidos por la Orden anteriormente mencionada, en el artículo 4.1 y 4.3 (independientemente de lo que establezcan otras normativas con respecto a otros aspectos, que no son objeto del presente informe, distintos del porcentaje de ocupación de la edificación y la superficie mínima de la parcela), se considera **ADECUADO** el tamaños de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación.*

Condicionantes:

El presente Informe Previo únicamente tiene validez, si en el proyecto de ejecución que en su día se presente en el Ayuntamiento de dicho municipio, no se cambia o modifica ninguno de los datos y características constructivas que se han redactado en la Memoria que se ha presentado para la solicitud del mismo.

En caso de que se produjera cualquier modificación en el proyecto de ejecución con respecto a la memoria presentada, el presente informe perderá validez y obligatoriamente deberá remitirse dicho proyecto de ejecución a la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca para la emisión de un nuevo Informe.

“No obstante la emisión de este informe, será necesario que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme al artículo 3.3.c) de la citada Orden de 31/03/2003, en su redacción actual.”

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

ESTUDIO TÉCNICO.

Según la documentación presentada nos encontraríamos con una nave para pollos de engorde, que se ubicaría en el polígono 13 parcela 262 del término municipal de El Herrumblar, que tiene una superficie de 12.884 m². La citada nave tendría unas dimensiones de 125,11x15,45 m con lo que la superficie ocupada y construida es de 1.932,95 m², con un porcentaje de ocupación del 15,0027%.

Significar que, también se indica que se trata de un suelo rústico de reserva. Ahora bien no se dice nada de la altura total a alero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad de los requisitos sustantivos de superficie mínima y porcentaje de ocupación, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística, en su caso, y en todo caso en el de la licencia municipal.

En base al artículo 15.2 de la derogada Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, se dictó la Orden de 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, a la hora de establecer los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar en el suelo rústico, así como los usos y actividades a los que éstas últimas se destinen, dispone que la superficie mínima que deberán tener las fincas, así como la superficie máxima ocupada por las edificaciones, serán concretadas a través de una Instrucción Técnica de Planeamiento.

El tiempo transcurrido desde la aprobación de la Orden de 31/03/2003 y la experiencia que ha supuesto su aplicación, junto con los cambios normativos y sociales habidos en la región, merecen modificar la Orden mencionada y cuyo objetivo principal es posibilitar las obras, construcciones e instalaciones, en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a las señaladas en la presente Orden o un porcentaje de ocupación menor, relacionadas con el sector primario, con los usos industrial, comercial, recreativos y dotacionales de equipamientos de titularidad privada. La citada modificación ha sido llevada a cabo por la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento (DOCM nº 26 de 9 de febrero de 2016).

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.b) de la ITP (granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso de la instalación, 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).

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

1. *La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*
 - a) *Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
 - b) *Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
 - c) *Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.*
2. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*
 - a) *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
 - b) *Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.*
3. *La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.*

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto al porcentaje de ocupación.

Ahora bien, la ITP, también, dispone en su articulado:

Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

El Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, dispone:

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

Artículo 19. Requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario.

1. Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras b) y c) del número 1 del artículo 11 podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de población.

En conclusión que no precisa acreditarse su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Sobre este particular, y para lo que aquí nos interesa, indicar lo siguiente:

Nuestra legislación urbanística viene regulando tradicionalmente la posibilidad de autorizar determinados usos del suelo no urbanizable que, de otro modo, sólo podrían ubicarse en suelo previamente transformado. Estos procedimientos han venido proporcionando una vía sencilla para la implantación de actividades económicas vinculadas al medio rural en municipios sin planeamiento o con escasa capacidad de reacción para impulsar alteraciones del mismo que permitiesen ubicar tales actividades en su territorio. Desde este punto de vista, por tanto, no sólo no parece objetable esta normativa sino, antes bien, loable, por cuanto proporciona una cierta flexibilidad para un medio precisado de ella.

Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir

los normales procesos de ordenación y gestión de suelos. El resultado ha sido, en tales casos, el consumo de suelos aptos para su ordenación y gestión con nulos niveles de calidad y dotación consolidando usos que, satisfechos sus propios servicios, se niegan luego a participar en posteriores actuaciones de transformación. Y es que, por un lado y al igual que ha venido ocurriendo- en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que sus antecesoras, mantiene lo esencial de la regulación de las autorizaciones en suelo no urbanizable, ahora referidas al suelo rural. El artículo 13, tras establecer que " en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la ordenación y el desarrollo rurales. Frente a lo que exigía la regulación anterior, que imponía que tales actos y usos hubiesen necesariamente de emplazarse en el medio rural, lo que limitaba mucho las actuaciones autorizables por razón de tal vinculación, la nueva norma estatal, a priori, tiene escaso alcance limitativo en lo que respecta a los actos y usos susceptibles de autorización que no son únicamente los que hayan de emplazarse en el medio rural. Ahora puede autorizarse cualquier uso que contribuya a la ordenación y el desarrollo rurales.

Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al justificar la concurrencia del interés público o social en los actos o usos de que se trate, a la reciente normativa de desarrollo rural recogida -en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3. Además, en el artículos 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el

artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

"(1) que las edificaciones e instalaciones autorizables son las que cumplan conjuntamente dos requisitos: que sean de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural (por todas, sentencia de 30 de octubre de 1995); requisitos, ambos, que han de ser justificados por el solicitante de la autorización, tal y como prevé el artículo 44.2.1.d) de aquel Reglamento (misma sentencia);

(2) la utilización del suelo no urbanizable presupone, por su propia naturaleza y como criterio general, el de prohibición de construcciones, edificaciones instalaciones; por ello, la posibilidad de aquella autorización, en cuanto excepción a una norma general prohibitiva, ha de ser interpretada en sentido siempre restrictivo y tras haber quedado perfectamente acreditados aquellos requisitos (sentencias, entre otras, de 23 de diciembre de 1996 y 26 de noviembre de 2000); y

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996)..."

De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada la excepcionalidad, y que la instalación es de relevante interés social o económico.

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo de superficie máxima ocupada por la edificación. A saber:

1. Se trata efectivamente de un supuesto excepcional. Se trata de un uso del sector primario
2. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos, por un lado, de lo manifestado por el Ayuntamiento al indicar que "...la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio..." y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación es la 262, del polígono 13 del término municipal de El Herrumblar con una superficie de 12.884 m².
6. La superficie ocupada por la edificación es de 1.932,95 m²., lo que supone un porcentaje del 15,0027%.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, acuerda por unanimidad que el informe sea favorable al aumento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

Significar que si el acto precisara calificación urbanística, el Ayuntamiento de El Herrumblar, debería tramitarla, como trámite previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

PUNTO 6º EXPEDIENTE 14/16 RELATIVO A LA SOLICITUD DE INFORME PREVIO Y VINCULANTE FAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO SOBRE SUPERFICIE DE LA FINCA Y SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE CASASIMARRO, PARA LA CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE NAVE PARA EXPLOTACIÓN INTENSIVA DE POLLOS DE ENGORDE, PROMOVIDA POR D. FRANCISCO JAVIER ALARCÓN LÓPEZ, EN EL MUNICIPIO DE CASASIMARRO (CUENCA).

ANTECEDENTES DE HECHO

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las excepciones a los requisitos sustantivos de superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 3 de la ITP, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en la normativa de aplicación. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de D. Francisco Javier Alarcón López de fecha 19 de enero de 2016, de ampliación del porcentaje de ocupación al Ayuntamiento de Casasimarro, adjuntando determinada documentación.

Yo, **D. Francisco Javier Alarcón López**, con D.N.I. 47.051.200-P y C/Colón nº 46, C.P.16.239 Casasimarro (Cuenca), ante estos Servicios Periféricos

EXPONGO:

- Que pretendo construir y poner en funcionamiento una **Explotación Avícola** para pollos de Engorde, con una capacidad de **44.280 pollos/ciclo**
- Que la granja tendrá la capacidad ganadera señalada en el punto anterior, debido a que **la viabilidad económica** de una granja de estas características, se alcanza cuando su capacidad de producción es superior a 40.000-45.000 pollos/ciclo
- Que el objetivo de poner en marcha la granja avícola, es el de **auto-emplearme e incorporarme al sector agrícola-ganadero**, muy arraigado a la zona en la que vivo, con el fin de tener un empleo fijo y asegurar mi vida laboral y futuro, muy incierta hoy en día
- Que la ejecución de la granja se pretende llevar a cabo en las parcelas nº 44,46,49,59 del polígono nº 28, del T.M. de Casasimarro(Cuenca).

➤ Que según la información consultada en La Oficina Virtual del Catastro, la superficie total con la que se cuenta es de 13.435 m²

➤ Que la granja que se pretende poner en marcha contará con una superficie construida de 2.650,65 m²

• La granja contara con dos zonas de cebadero y una zona central para instalaciones técnicas, oficina y aseo-vestuario (ver plano que se acompaña)

NAVE – EXPLOTACIÓN AVÍCOLA	
CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)
Cebadero 01	1.230,00
Cebadero 02	1.230,00
Instalaciones Técnicas	61,76
Oficina	29,35
Aseo-vestuario	4,80
Total de superficie útil	2.555,91
Total de superficie construida	2.650,56



➤ Que la superficie que tiene la granja, **ESTÁ CONDICIONADA POR LAS NECESIDADES DE LA PROPIA ACTIVIDAD GANADERA**, ya que:

• **El Real Decreto 692/2010 del 20 de mayo por el que se establecen las normas mínimas para protección de los pollos destinados a la producción de carne, establece que la densidad de ocupación en una nave para pollos de engorde no debe ser superior a 18 pollos/m²**

➤ Qué fecha actual, hemos tramitado las correspondientes solicitudes de ejecución del proyecto que citado en los párrafos anteriores ante los Servicios de Evaluación Ambiental y Servicios de Patrimonio Cultural de Cuenca.

Obteniendo Los Informes Favorables correspondientes, que acompañamos.

➤ Qué una vez obtenidas las autorizaciones iniciales de Evaluación Ambiental y Patrimonio Cultural de Cuenca, procedemos a solicitar las correspondientes licencias de obra y actividad, ante el Ayuntamiento de Casasimarro (Cuenca)

➤ **Por lo expuesto, y considerando:**

• Que con la construcción y puesta en funcionamiento de la Explotación avícola, fomentamos

- **Se crearán 2 empleos**
- **Favorece el desarrollo y consolidación de la economía de la zona**
- **Impulsa y da ejemplo a las empresas del sector**
- **Favorece la modernización y diversificación de las empresas en el sector que nos ocupa**

- Aumentará el valor añadido al sector agropecuario de la zona donde se llevará a cabo

- Y dando cumpliendo con El Real Decreto 692/2010, donde se establecen las normas mínimas para la protección de los pollos de engorde (18 pollos/m²)
- Que la viabilidad económica de la explotación ganadera que pretendo poner en marcha se alcanza a partir de una capacidad ganadera de 40.000-45.000 pollos/ciclo

LA GRANJA AVÍCOLA CONTARÁ CON UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 2.651M², LO QUE SUPONE UN PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DEL 20 % DE LA SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA

- Y, en virtud a lo expuesto en la Orden 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento la cual establece en su:

Artículo 4.) Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario: Punto 4: No obstante lo establecido en los apartados anteriores, y siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a la señalada en el presente artículo o un porcentaje de ocupación menor, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) *Que exista un informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios*

b) *que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico*

SOLICITO:

Al Ayuntamiento de Casasimarro (Cu), que tramite ante La Dirección Provincia de Agricultura de Cuenca, que emitan un informe favorable concediendo **UN AUMENTO EN EL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN HASTA EL 20% DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA** teniendo en cuenta:

✓ **la generación de empleo**, ya que pretendo auto-emplearme e incorporarme a la actividad agrícola-ganadera como medio de vida, así como aumentar con otro empleado, que me ayude a desarrollar la actividad ganadera que pretendo poner en marcha de forma óptima

✓ **y, el interés socio-económico**, que supone el desarrollo del proyecto que pretendo llevar a cabo, favoreciendo principalmente el desarrollo agropecuario de la zona que nos ocupa

- El mantenimiento de un tejido social estable en el medio rural
- El desarrollo de una actividad agropecuaria adaptada a las necesidades del mercado y respetuosa con el medio ambiente
- La fijación de la población rural que contribuya a la conservación del medio ambiente y al desarrollo del sector servicios como turismo y esparcimiento

- Impulsar el desarrollo endógeno y sostenido de las zonas rurales, diversificando la economía rural, manteniendo la población, frenando la regresión demográfica y elevando la renta y el bienestar de estas zonas

✓ **las exigencias mínimas de higiene y bienestar animal** de la actividad que pretendo poner en marcha (Reglamento 692/2010)

DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA:

- Resolución Favorable de No Sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental de 15/05/2015, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Explotación intensiva para pollos de engorde, situado en el término municipal de Casasimarro (Cuenca), cuyo promotor es don Francisco Javier Alarcón López
- Resolución Favorable de Afección al Patrimonio Cultural, adoptada por la Dirección Provincial en Educación, Cultura y Deportes
- Proyecto Técnico del Proyecto para el que se solicita la ampliación del % de ocupación en formato digital
- D.N.I de D. Francisco Javier Alarcón López
- Información Descriptiva y Gráfica de las parcelas (oficina virtual del catastro)
- Solicitud de Licencia de Obra ante el Ayuntamiento de Casasimarro -Cuenca

2. Solicitud del Ayuntamiento de Casasimarro de fecha 11 de abril de 2016, de emisión por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, del informe previsto en el artículo 3.3.c) de la ITP.

"En relación a la solicitud de D. Francisco Javier Alarcón López, 47051200P, para la construcción de nave para explotación intensiva de pollos de engorde, adjunto acompaño la documentación aportada, así como los informes de la Consejería de Agricultura, a los efectos de la emisión del informe referido en el art. 3.3.c) de la I.T.P. (Orden de 31/03/2003)."

3. Informe previo favorable del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 7 de marzo de 2016, del siguiente tenor literal:

INFORME SOBRE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE PARA EXPLOTACION INTENSIVA DE POLLOS DE ENGORDE EN EL T.M. DE, CASASIMARRO (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 9 de febrero de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Casasimarro, solicitando Informe Previo para la construcción de una nave agrícola destinada a la cría intensiva de pollos de engorde de 2.650,56 m² cuyo promotor es D. Francisco Javier Alarcón López, con N.I.F.: 47051200P.

Según el proyecto presentado por el promotor, la nave se ubicará en las parcelas 44, 46, 49 y 59 del polígono 28 riel T. M. de Casasimarro (Cuenca), cuyas superficies suman un total de 1 hectárea, 34 áreas y 99 centiáreas (13.499 m²) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 06/2012); por tanto la superficie construida supondrá una ocupación de la parcela del 19,63 %.

Según lo establecido en el artículo 4 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, en donde se fija la superficie mínima de la finca, que será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de una hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección, y un porcentaje de construcción que no supere el 10% de la superficie de la parcela; se comprueba que se rebasa el porcentaje de ocupación.

En la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Casasimarro se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto al porcentaje de ocupación ya que la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-20(13 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.

Conclusión:

Como construcción agropecuaria y según el Artículo 4,1 y 4.3 de la Orden de 31-03--2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustanciales, que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, dado que la actividad a desarrollar en el proyecto es complementaria para la agricultura y siempre que otra normativa no haya fijado una parcela mínima superior, ni un porcentaje de ocupación menor que los establecidos por la Orden anteriormente mencionada, en el artículo 4.1 y 4,3 (independientemente de lo que establezcan otras normativas con respecto a otros aspectos, que no son objeto del presente informe, distintos del porcentaje de ocupación de la edificación y la superficie mínima de la parcela), se considera **ADECUADO** el tamaño de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación.

"No obstante la emisión de este informe, será necesario que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme al artículo 3.3.c) de la citada Orden de 31/03/2003, en su redacción actual."

4. Resolución de 15 de mayo de 2015, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto "EXPLORACIÓN INTENSIVA PARA POLLOS DE ENGORDE (Exp. PRO-CU-15-0460)", situado en el término municipal de Casasimarro (Cuenca), cuyo promotor es D. FRANCISCO JAVIER ALARCÓN LÓPEZ.

"...Como consecuencia del análisis realizado, estos Servicios Periféricos de Agricultura Cuenca, en virtud del Decreto 126/2011, de 7 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Agricultura, y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Resolución de 2 de diciembre de 2014, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, por la que se delegan competencias en materia de autorización de gestión de residuos y evaluación de impacto ambiental en los Coordinadores Provinciales de los Servicios Periféricos de la consejería de Agricultura, resuelven que el proyecto "explotación intensiva para pollos de engorde (exp. PRO-CU-15-0460)" no necesita someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de

seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente informe de impacto ambiental.”

5. Informe del técnico municipal de fecha 5 de marzo de 2016.

*“El técnico que suscribe **Juan Tomás Díaz Romero**, Arquitecto Colegiado 7.396 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha y Técnico responsable de CASASIMARRO, informa:*

*Una vez examinado el expediente aportado por el Ayuntamiento de Casasimarro, incoado a instancia de **D. FRANCISCO JAVIER ALARCÓN LÓPEZ**, con NIF 47.051.200-P, para **CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA EXPLOTACIÓN INTENSIVA DE POLLOS DE ENGORDE PARA UNA CAPACIDAD DE 44.280 POLLOSICICLO**, con emplazamiento en, **polígono 28 parcelas nº 44, 46, 49 y 59**, del término municipal de Casasimarro.*

INFORMA:

1. Que el planeamiento urbanístico vigente es el **Plan de Ordenación Municipal de Casasimarro, con fecha de aprobación 27 de junio de 2000** y el Decreto Legislativo 112010, de 18/0512010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU). Son de aplicación complementaria las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de la Provincia de Cuenca.

2. Que la parcela donde se sitúa el edificio es clasificada por el planeamiento como Suelo No Urbanizable, siendo la ordenanza a aplicar la correspondiente a Suelo No Urbanizable.

3. Que la obra que se pretende realizar consiste en la construcción de una nave adscrita al sector primario. Al tratarse de una obra de nueva planta, el acto está sujeto a la concesión de la correspondiente Licencia de Obra Mayor, según el artículo 161 de la LOTAU.

4. Que el proyecto técnico **SI** que está de acuerdo con la edificación y usos del suelo previstos en la LOTAU.

5. Que el proyecto, cumple las especificaciones del art. 16 del Reglamento de Suelo Rústico. Se justifica el retranqueo de 5 metros a linderos y 15 a ejes de caminos. La construcción posee menos de 6 metros de altura de alero. No requiere calificación urbanística, (según el art. 60 del TRLOTAU)

6.....

7....

8.....

9.....

10.....

11. Que la nave, no cumple los requisitos sustantivos determinados por la Instrucción Técnica de Planeamiento (orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas), Sin embargo aporta informe previo de la Consejería de Agricultura considerándose ADECUADO (registro de entrada 346 de 11-03-2016). Deberá contar también con el informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme al artículo 3.3.c) de la I.T.P. (orden 31-03-2003). Por tanto, deberá ser remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la obtención de dicho informe.

12.....

13.

14. El proyecto cuenta con la autorización de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (registro interno 6362 de fecha 15-01-2016).

15. ...

16.

17.....

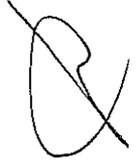
CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, el arquitecto, técnico responsable informa este expediente como **DESFAVORABLE**, hasta que se subsanen las deficiencias expresadas en los puntos: 6, 7,9, 11, 12,13, 15, 16 y 17.”

6. Proyecto de construcción e instalación de nave para explotación intensiva de pollos de engorde, redactado por la empresa PROSERVING Ingenieros, fechado en enero de 2016.

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

ESTUDIO TÉCNICO.



Según la documentación presentada nos encontraríamos con una nave para pollos de engorde, que se ubicaría en el polígono 28 parcelas 44, 46, 49 y 59 del término municipal de Casasimarro, que tiene una superficie de 13.499 m2. Según SIG PAC y 13.435 m2 según el catastro. La citada nave tendría unas dimensiones de 176 x15 m con lo que la superficie ocupada y construida es de 2.650,56 m2, con un porcentaje de ocupación del 19,71%.

Significar que, también se indica que se trata de un suelo rústico de reserva y la altura total a alero es 2,67 m.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad de los requisitos sustantivos de superficie mínima y porcentaje de ocupación, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística, en su caso, y en todo caso en el de la licencia municipal.

En base al artículo 15.2 de la derogada Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, se dictó la Orden de 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, a la hora de establecer los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar en el suelo rústico, así como los usos y actividades a los que éstas últimas se destinen, dispone que la superficie mínima que deberán tener las fincas, así como la superficie máxima ocupada por las edificaciones, serán concretadas a través de una Instrucción Técnica de Planeamiento.

El tiempo transcurrido desde la aprobación de la Orden de 31/03/2003 y la experiencia que ha supuesto su aplicación, junto con los cambios normativos y sociales habidos en la región,

merecen modificar la Orden mencionada y cuyo objetivo principal es posibilitar las obras, construcciones e instalaciones, en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a las señaladas en la presente Orden o un porcentaje de ocupación menor, relacionadas con el sector primario, con los usos industrial, comercial, recreativos y dotacionales de equipamientos de titularidad privada. La citada modificación ha sido llevada a cabo por la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento (DOCM nº 26 de 9 de febrero de 2016).

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.b) de la ITP (granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso de la instalación, 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).

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

- 
1. *La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*
 - a) *Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
 - b) *Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
 - c) *Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.*
 2. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*
 - a) *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
 - b) *Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.*
 3. *La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.*

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto al porcentaje de ocupación.

Ahora bien, la ITP, también, dispone en su articulado:

Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*

- b) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*
- d) *Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.*

El Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, dispone:

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

b) *La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.*

Artículo 19. Requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario.

1. *Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras b) y c) del número 1 del artículo 11 podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de población.*

En conclusión que no precisa acreditarse su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Sobre este particular, y para lo que aquí nos interesa, indicar lo siguiente:

Nuestra legislación urbanística viene regulando tradicionalmente la posibilidad de autorizar determinados usos del suelo no urbanizable que, de otro modo, sólo podrían ubicarse en suelo previamente transformado. Estos procedimientos han venido proporcionando una vía sencilla para la implantación de actividades económicas vinculadas al medio rural en municipios sin planeamiento o con escasa capacidad de reacción para impulsar alteraciones del mismo que permitiesen ubicar tales actividades en su territorio. Desde este punto de vista, por tanto, no sólo no parece objetable esta normativa sino, antes bien, loable, por cuanto proporciona una cierta flexibilidad para un medio precisado de ella.

Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir los normales procesos de ordenación y gestión de suelos. El resultado ha sido, en tales casos, el consumo de suelos aptos para su ordenación y gestión con nulos niveles de calidad y dotación consolidando usos que, satisfechos sus propios servicios, se niegan luego a participar en posteriores actuaciones de transformación. Y es que, por un lado y al igual que ha venido ocurriendo- en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que sus antecesoras, mantiene lo esencial de la regulación de las autorizaciones en suelo no urbanizable, ahora referidas al suelo rural. El artículo 13, tras establecer que " en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la ordenación y el desarrollo rurales. Frente a lo que exigía la regulación anterior, que imponía que tales actos y usos hubiesen necesariamente de emplazarse en el medio rural, lo que limitaba mucho las actuaciones autorizables por razón de tal vinculación, la nueva norma estatal, a priori, tiene escaso alcance limitativo en lo que respecta a los actos y usos susceptibles de autorización que no son únicamente los que hayan de emplazarse en el medio rural. Ahora puede autorizarse cualquier uso que contribuya a la ordenación y el desarrollo rurales.

Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al justificar la concurrencia del interés público o social en los actos o usos de que se trate, a la reciente normativa de desarrollo rural recogida -en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3. Además, en el artículos 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

"(1) que las edificaciones e instalaciones autorizables son las que cumplan conjuntamente dos requisitos: que sean de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio

rural (por todas, sentencia de 30 de octubre de 1995); requisitos, ambos, que han de ser justificados por el solicitante de la autorización, tal y como prevé el artículo 44.2.1.d) de aquel Reglamento (misma sentencia);

(2) la utilización del suelo no urbanizable presupone, por su propia naturaleza y como criterio general, el de prohibición de construcciones, edificaciones instalaciones; por ello, la posibilidad de aquella autorización, en cuanto excepción a una norma general prohibitiva, ha de ser interpretada en sentido siempre restrictivo y tras haber quedado perfectamente acreditados aquellos requisitos (sentencias, entre otras, de 23 de diciembre de 1996 y 26 de noviembre de 2000); y

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996)...."

De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada la excepcionalidad, y que la instalación es de relevante interés social o económico.

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo de superficie máxima ocupada por la edificación. A saber:

- 
1. Se trata efectivamente de un supuesto excepcional. Se trata de un uso del sector primario
 2. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos, por un lado, de lo manifestado por el Ayuntamiento al indicar que "...la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio..." y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
 3. No se trata de usos residenciales.
 4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
 5. Las fincas vinculadas a la instalación son la 44, 46, 49 y 59, del polígono 28 del término municipal de Casasimarro con una superficie de 13.435 m2.
 6. La superficie ocupada por la edificación es de 2.650,56 m2., lo que supone un porcentaje del 19,73%.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, acuerda por unanimidad que el informe sea favorable al aumento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

Significar que si el acto precisara calificación urbanística, el Ayuntamiento de Casasimarro, debería tramitarla, como trámite previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

PUNTO 7º.- EXPTE. 16/16. Solicitud de D^a. MARÍA DEL SAGRADO CORAZÓN BENÍTEZ VILLANUEVA relativa a la RECONSTRUCCIÓN DE UNA DE LAS DOS NAVES DE LA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA EXISTENTE en el polígono 5 parcelas 11 y 12, del término municipal de CASAS DE GUIJARRO, de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las excepciones a los requisitos sustantivos de superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 3 de la ITP, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en la normativa de aplicación. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de D^a. M^a del Sagrado Corazón Benítez Villanueva de fecha abril de 2016, adjuntando dos planos uno de distancia al casco urbano y localización y otro de localización parcela del proyecto de reconstrucción de obra nave avícola.

El objeto de la solicitud es el siguiente:

“ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME PREVIO Y VINCULANTE PARA RECONSTRUCCIÓN DE UNA DE LAS DOS NAVES DE LA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA EXISTENTE.

D^a. M^a DEL SAGRADO CORAZÓN BENÍTEZ VILLANUEVA, con D.N.I. 04.573.948-F y domicilio en Calle del Árbol, n° 1 de Casas de Guijarro (Cuenca),

EXPONE:

Que dicho solicitante desea realizar la reconstrucción de una de las dos naves de la explotación avícola existente, ya que se ha quemado en un incendio. Se ha presentado proyecto de obra del edificio de una nave de 63,7x16 m con almacén técnico de 6,2x4,3 m, construidos a partir de la fase de cimentación que se encuentra en buen estado según la visita realizada y comprobaciones.

Para realizar dicho proyecto en el T. M. de Casas de Guijarro (Cuenca) se exponen a continuación los parámetros urbanísticos tras la reconstrucción de la futura nave:

- *Identificación de la parcela: polígono 5 – parcelas 11 y 12.*
- *Calificación terreno: rústico.*
- *Superficie a reconstruir: 1.045,86 m².*
- *Superficie edificada existente intacta: 449 m².*
- *Superficie de las parcelas: 3.594 m² según Catastro.*
- *Superficie ocupada: 1.494,86 m².*
- *Ocupación: 41,59 % (la misma que había, no se modifica la construcción y se mantiene la solera y cerramiento perimetral que ya había).*
- *Altura de la edificación: 1 planta.*
- *Separación a lindes y caminos: superior o igual a 4 y 10 m respectivamente.*

Por otra parte, a pesar de tratarse de una reconstrucción de una nave existente, la comisión

técnica provincial de Motilla del Palancar nos exigió el informe sobre LA EXENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ITP (instrucción técnica de planeamiento) PUES SUPERA EL % DE OCUPACIÓN Y LA NAVE (que llevaba construida más de 20 años) no cumple el retranqueo a lindes de 5 m y a ejes del camino de 15 m. SE OBTIENE DICHO INFORME DE ADECUACIÓN QUE SE ADJUNTA. No obstante este informe está vinculado a un informe previo y vinculante de la COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CONFORME AL ARTÍCULO 3.3.c de la orden 31/03/2003, por lo cual se solicita dicho informe.

SOLICITA:

Informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, al tratarse de municipio de menos de 50.000 habitantes, para la reconstrucción de la nave antes citada.

2. Cabe señalar que en informe previo emitido por la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca para la reconstrucción de una nave agrícola destinada a la cría intensiva de pollos de engorde y de un almacén técnico anexo, siniestrados en un incendio, que suman una superficie de 1.045,86 m², además, se define que las obras se llevarán a cabo a partir de la fase de cimentación existente, que las obras se ejecutarán en las parcelas 11 y 12 del polígono 5 del T.M. de Casas de Guijarro (Cuenca) cuyas superficies suman un total de 50 áreas y 28 centiáreas (5.028 m²) según datos catastrales, además también, existe una segunda nave de 449 m² ya construida por lo que la superficie total construida será de 1.494,86 m² y supondrá una ocupación de la parcela del 29,73 %. Por tanto, no se alcanza la superficie mínima y se rebasa el porcentaje de ocupación.

Se expone la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la citada Orden en cuanto al porcentaje de ocupación ya que la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio, tal y como se indica en el punto 3 del artículo 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento. Se adjunta con este documento informe previo de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca en el que se hace constar que se considera ADECUADO (independientemente de lo que establezcan otras normativas con respecto a otros aspectos, que no son objeto del presente informe, distintos del porcentaje de ocupación de la edificación y la superficie mínima de la parcela) el tamaño de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación de la misma.

Así pues, por lo anteriormente expuesto,

"INFORME SOBRE PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE PARA EXPLOTACIÓN INTENSIVADE POLLOS DE ENGORDE Y ALMACÉN TÉCNICO EN EL T.M. DE CASAS DE GUIJARRO (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 9 de marzo de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Casas de Guijarro, solicitando Informe Previo para la construcción **reconstrucción de una nave agrícola destinada a la cría intensiva de pollos de engorde y de un almacén técnico anexo, siniestrados en un incendio, que suman una superficie de 1.045,86 m² y cuya promotora es D^a. M^a del Sagrado Corazón Benítez Villanueva, con N.I.F:**

04573948-F.

En el proyecto presentado por la promotora, se define que las obras de ejecución de la nave con almacén técnico, se llevarán a cabo a partir de la fase de cimentación existente, que se encuentra en buen estado. Las obras se ubicarán en las parcelas 11 y 12 del polígono 5 del T.M. de Casas de Guijarro (Cuenca), cuya superficie es de 50 áreas y 28 centiáreas (**5.028 m²**) según datos catastrales; además existe una segunda nave de 449 m² por lo que la superficie construida total será **1.494,86 m²** y supondrá una **ocupación de la parcela del 29,73 %**.

Según lo establecido en el artículo 4 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, en donde se fija la superficie mínima de la finca, que será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de una hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección, y un porcentaje de construcción que no supere el 10 % de la superficie de la parcela; se comprueba que **no se alcanza la superficie mínima y se rebasa el porcentaje de ocupación**.



En la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Casas de Guijarro se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie de parcela mínima y al porcentaje de ocupación ya **que la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio**, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.

Conclusión:

Como construcción agropecuaria y según el Artículo 4.1 y 4.3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustanciales, que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, dado que la actividad a desarrollar en el proyecto es complementaria para la agricultura y siempre que otra normativa no haya fijado una parcela mínima superior, ni un porcentaje de ocupación menor que los establecidos por la Orden anteriormente mencionada, en el artículo 4.1 y 4.3 (independientemente de lo que establezcan otras normativas con respecto a otros aspectos, que no son objeto del presente informe, distintos del porcentaje de ocupación de la edificación y la superficie mínima de la parcela), se considera **ADECUADO** el tamaños de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación.

“No obstante la emisión de este informe, será necesario que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme al artículo 3.3.c) de la citada Orden de 31/03/2003, en su redacción actual.”

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

ESTUDIO TÉCNICO.

Según la documentación presentada nos encontraríamos que el presente solicitante desea realizar la reconstrucción de una de las dos naves de la explotación avícola existente, ya que se ha

quemado en un incendio. Se ha presentado proyecto de obra del edificio de una nave de 63,7x16 m con almacén técnico de 6,2x4,3 m, construidos a partir de la fase de cimentación que se encuentra en buen estado según la visita realizada y comprobaciones.

Para realizar dicho proyecto en el T. M. de Casas de Guijarro (Cuenca) se exponen a continuación los parámetros urbanísticos tras la reconstrucción de la futura nave:

- Identificación de la parcela: polígono 5 – parcelas 11 y 12.
- Calificación terreno: rústico.
- Superficie a reconstruir: 1.045,86 m².
- Superficie edificada existente intacta: 449 m².
- Superficie de las parcelas: 3.594 m² según Catastro.
- Superficie ocupada: 1.494,86 m².
- Ocupación: 41,59 % (la misma que había, no se modifica la construcción y se mantiene la solera y cerramiento perimetral que ya había).
- Altura de la edificación: 1 planta.
- Separación a lindes y caminos: superior o igual a 4 y 10 m respectivamente.

Según puede observarse en el Informe emitido por la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, así como se comprueba por parte de los Servicios Técnicos de este Servicio de Urbanismo, en contradicción con lo anteriormente expuesto por el promotor, la información catastral de las fincas afectadas arroja una cifra total de 5.028 m² de superficie, lo que reflejado en los 1.494,86 m² construidos en una planta que expone el promotor en su documentación aportada, ascienden a un porcentaje de ocupación del 29,73 %.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad de los requisitos sustantivos de superficie mínima y porcentaje de ocupación, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística, en su caso, y en todo caso en el de la licencia municipal.

En base al artículo 15.2 de la derogada Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, se dictó la Orden de 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, a la hora de establecer los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar en el suelo rústico, así como los usos y actividades a los que éstas últimas se destinen, dispone que la superficie mínima que deberán tener las fincas, así como la superficie máxima ocupada por las edificaciones, serán concretadas a través de una Instrucción Técnica de Planeamiento.

El tiempo transcurrido desde la aprobación de la Orden de 31/03/2003 y la experiencia que

ha supuesto su aplicación, junto con los cambios normativos y sociales habidos en la región, merecen modificar la Orden mencionada y cuyo objetivo principal es posibilitar las obras, construcciones e instalaciones, en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a las señaladas en la presente Orden o un porcentaje de ocupación menor, relacionadas con el sector primario, con los usos industrial, comercial, recreativos y dotacionales de equipamientos de titularidad privada. La citada modificación ha sido llevada a cabo por la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento (DOCM nº 26 de 9 de febrero de 2016).

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.b) de la ITP (granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso de la instalación, 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).

Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.

- 
1. *La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*
 - a) *Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
 - b) *Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
 - c) *Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.*
 2. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*
 - a) *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
 - b) *Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.*
 3. *La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.*

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto al porcentaje de ocupación.

Ahora bien, la ITP, también, dispone en su articulado:

Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.

3. *Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*
 - a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*

- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

El Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, dispone:

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

Artículo 19. Requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario.

1. Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras b) y c) del número 1 del artículo 11 podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de población.

En conclusión que no precisa acreditarse su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

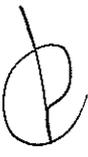
Sobre este particular, y para lo que aquí nos interesa, indicar lo siguiente:

Nuestra legislación urbanística viene regulando tradicionalmente la posibilidad de autorizar determinados usos del suelo no urbanizable que, de otro modo, sólo podrían ubicarse en suelo previamente transformado. Estos procedimientos han venido proporcionando una vía sencilla para la implantación de actividades económicas vinculadas al medio rural en municipios sin planeamiento o con escasa capacidad de reacción para impulsar alteraciones del mismo que permitiesen ubicar tales actividades en su territorio. Desde este punto de vista, por tanto, no sólo no parece objetable esta normativa sino, antes bien, loable, por cuanto proporciona una cierta flexibilidad para un medio precisado de ella.

Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir los normales procesos de ordenación y gestión de suelos. El resultado ha sido, en tales casos, el consumo de suelos aptos para su ordenación y gestión con nulos niveles de calidad y dotación consolidando usos que, satisfechos sus propios servicios, se niegan luego a participar en posteriores actuaciones de transformación. Y es que, por un lado y al igual que ha venido ocurriendo- en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que sus antecesoras, mantiene lo esencial de la regulación de las autorizaciones en suelo no urbanizable, ahora referidas al suelo rural. El artículo 13, tras establecer que " en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la ordenación y el desarrollo rurales. Frente a lo que exigía la regulación anterior, que imponía que tales actos y usos hubiesen necesariamente de emplazarse en el medio rural, lo que limitaba mucho las actuaciones autorizables por razón de tal vinculación, la nueva norma estatal, a priori, tiene escaso alcance limitativo en lo que respecta a los actos y usos susceptibles de autorización que no son únicamente los que hayan de emplazarse en el medio rural. Ahora puede autorizarse cualquier uso que contribuya a la ordenación y el desarrollo rurales.

 Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al justificar la concurrencia del interés público o social en los actos o usos de que se trate, a la reciente normativa de desarrollo rural recogida -en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3. Además, en el artículos 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

"(1) que las edificaciones e instalaciones autorizables son las que cumplan conjuntamente dos requisitos: que sean de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio

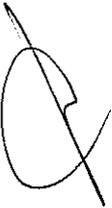
rural (por todas, sentencia de 30 de octubre de 1995); requisitos, ambos, que han de ser justificados por el solicitante de la autorización, tal y como prevé el artículo 44.2.1.d) de aquel Reglamento (misma sentencia);

(2) la utilización del suelo no urbanizable presupone, por su propia naturaleza y como criterio general, el de prohibición de construcciones, edificaciones instalaciones; por ello, la posibilidad de aquella autorización, en cuanto excepción a una norma general prohibitiva, ha de ser interpretada en sentido siempre restrictivo y tras haber quedado perfectamente acreditados aquellos requisitos (sentencias, entre otras, de 23 de diciembre de 1996 y 26 de noviembre de 2000); y

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996)...".

De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada la excepcionalidad, y que la instalación es de relevante interés social o económico.

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo de superficie máxima ocupada por la edificación. A saber:

- 
1. Se trata efectivamente de un supuesto excepcional. Se trata de un uso del sector primario
 2. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos, por un lado, de lo manifestado por el Ayuntamiento al indicar que "...la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio..." y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
 3. No se trata de usos residenciales.
 4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
 5. Las fincas vinculadas a la instalación son la 11 y 12, del polígono 5 del término municipal de Casas de Guijarro con una superficie de 5.028 m2.
 6. La superficie ocupada por la edificación es de 1.494,86 m2., lo que supone un porcentaje del 29,73%.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la disminución de la superficie mínima y al aumento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

Significar que si el acto precisara calificación urbanística, el Ayuntamiento de Casas de Guijarro, debería tramitarla, como trámite previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

En relación con los puntos 5º, 6º y 7º, interviene el Sr. Presidente de la Comisión indicando que, en cuanto a las novedades que ha introducido la reciente modificación de la ITP de suelo rústico, debe primar el principio de excepcionalidad, de forma que la aplicación de dichas reglas, referidas a la excepción de las exigencias de parcela mínima y/o ocupación máxima que se contemplan en dicha Instrucción, no sirva para tratar de eludir la aplicación general del régimen del suelo rústico contenido en la misma.

La posibilidad de excepcionar los requisitos de parcela mínima y porcentaje de ocupación debe venir suficientemente justificada desde un punto de vista técnico, y caso por caso, en base a razones de relevante interés social y económico, que muchas veces tendrán que evaluarse teniendo en cuenta las diversas circunstancias del entorno concreto en que se produzca la actuación así como las particulares características de ésta.

Ello exigirá la fijación de una serie de criterios por parte de cada Comisión Provincial para la determinación de la existencia tanto de dichas razones de relevante interés social y económico como de los elementos de la actuación que justifican el recurso al régimen excepcional introducido en la ITP, y para lo cual, no sólo será relevante el criterio técnico de los respectivos Consistorios, sino también de las Consejerías competentes en la materia de que se trate, ya sea la de agricultura, ya sea la de industria o la de turismo, y finalmente también de las propias Comisiones Provinciales. Todo ello siempre supeditado a criterios superiores de protección de valores relevantes, como pueden ser los medioambientales o los de protección del patrimonio de cualquier clase.

De este modo, entre dichos criterios deberá tenerse presente siempre, primero, que la actividad en cuestión necesite implantarse en el suelo rústico, y que no exista la posibilidad de ubicarse en un suelo con una clasificación y calificación más idónea, por ejemplo en suelo urbano industrial. Igualmente para consideración de las excepciones habrá que atenerse a razones objetivas y técnicas derivadas de los informes sectoriales, como por ejemplo las que se refieren a las características morfológicas o funcionales de las edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades previstas.

En definitiva, lo que se pretende con esta regulación normativa es solucionar los problemas puntuales que presentan determinadas actividades en suelo rústico de relevante interés social y económico, pero en ningún caso el que la excepción para ello planteada pueda convertirse en regla general que desplace la aplicación de la regulación común propia del suelo rústico y mucho menos aquella otra que ha de tender a su preservación, como es la referida a la materia agrícola y medioambiental.

PUNTO 8º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las 11.50 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

Vº Bº
EL PRESIDENTE
Fdo. José Antonio Carrillo Morente

EL SECRETARIO
Fdo.: D. Carlos Javier Heras Riquelme



