

ACTA Nº 3/2016

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 12:30 horas del día 28 de septiembre 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.

VOCALES:

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

D. Antonio De La Torre Mora, representante en materia de Agricultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

D. Javier Bernal Del Barrio, representante en materia de Sanidad de la Dirección Provincial de Sanidad.

D. Joaquín Ulpiano Losa Cabañero, representante en materia de Industria y Energía de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo

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

D. José Manuel Olmeda Romero, 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^a. Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo.

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

También asisten:

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

SECRETARIA:

D^a. María Dolores Yebra Llandres, Secretaria 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:

VICEPRESIDENTE:

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

VOCALES:

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. Carlos Villar Díaz, representante en materia de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

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

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

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

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

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 2/2016 correspondiente a la sesión celebrada el día 23 de junio de 2016, 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 AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALCALÁ DE LA VEGA (Cuenca), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 22 de mayo de 2015 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Alcalá de la Vega 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 15 de julio de 2010 solicitando informe a la Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en la elaboración del Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Informe de Secretaría de fecha 19 de julio de 2010.

Providencia de Alcaldía de 4 de noviembre de 2010 encargando la elaboración del PDSU a D. Carlos Bermejo Patón (adjudicación y formalización del contrato de fecha 4 de noviembre de 2010.

Remisión del documento de inicio ambiental de fecha 25 de noviembre de 2010.

Elaboración del documento de referencia ambiental con fecha 29 de marzo de 2011.

II. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica

Durante la redacción técnica, y para la preparación de la concertación interadministrativa, se efectuaron consultas con la Consejería de Fomento, con fecha 18 de octubre de 2012, esta emitió los siguientes informes:

- Planeamiento. 15-12-2012.
- Planificación Territorial. 21-12-2012.
- Industria y Energía. 15-11-2012.
- Agencia del Agua. 04-12-2012.
- Carreteras. Sin carreteras autonómicas.

El Ayuntamiento remite el Informe de Sostenibilidad Ambiental, con fecha 12 de septiembre de 2013, a la Consejería de Agricultura.

III. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, por Resolución de Alcaldía de fecha 5 de septiembre de 2013, acuerda someter el PDSU, a los siguientes trámites:

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

- D.O.C.M. nº 14 22-01-2014.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca " 03 al 09-01-2014.
- Tablón de Anuncios

Certificado municipal de fecha 27 de marzo 2015, según el cual no se han presentado alegaciones u objeciones al respecto.

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

Se solicitan los siguientes informes con fechas **11 de septiembre y 23 de diciembre de 2013**, según certificado municipal de **16 y 23 de enero de 2014**:

- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Ministerio de Defensa.
- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
- Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transportes y Vivienda.
- AENA.
- Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana.

- Consejería de Fomento.
 - Urbanismo.
 - Industria y Energía.
 - Agencia del Agua.
- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Hacienda.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Patrimonio Cultural.
 - Dotacional Educativo.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
 - Sanidad.
 - Accesibilidad.
- Diputación Provincial.
- COCEMFE.

Se emiten los siguientes informes, según certificado municipal de 17 de marzo de 2014.

- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. 04-02-2014: "... Consultados nuestros archivos, el Estado NO es propietario de ningún bien inmueble en este término municipal."

- Confederación Hidrográfica del Júcar. 31-03-2014. "Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica INFORMA DESFAVORABLEMENTE el PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALCALA DE LA VEGA (CUENCA), expediente PLA-SC-10-0172, por no quedar acreditada la existencia de derechos al uso del agua que permitan satisfacer las necesidades asociadas a la población actual y al desarrollo del planeamiento".

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dirección General de Política Energética y Minas 10-02-2014.
- Ministerio de Defensa. 17-02-2014.
- Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transportes y Vivienda: 16-01-2014.
- AENA. 28-01-2014.
- Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana. 04-02-2014.
- Consejería de Fomento.
 - Urbanismo. 25-10-2013.
 - Industria y Energía. 08-11-2013.
 - Agencia del Agua. Abastecimiento y Depuración. 31-03-2014.
- Consejería de Agricultura.
 - Servicio de Calidad e Impacto Ambiental: 29-01-2014.

Servicio de Montes y Espacios Naturales: 29-01-2014.

Dirección General de Infraestructuras y Desarrollo Rural.: 26-12-2013.

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Cultura. 28-04-2014.

- Dotacional Educativo. 17-02-2014.

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

- Sanidad. 20-01-2014.

- Accesibilidad. 14-04-2014.

- Diputación Provincial. 08-01-2014.

C) Dictamen de los Municipios colindantes.

Se solicita con fecha 23 de diciembre de 2013 a los siguientes municipios: Salvacañete, La Huérguina, Fuentelespino de Moya, Boniches, Algarra y Campillos-Paravientos.

Ha contestado el Ayuntamiento de Boniches con fecha 28 de febrero de 2014.

D) Otros.

La Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, con fecha 3 de diciembre de 2013 comunica al ayuntamiento que el ISA contiene la información suficiente y que procede la realización de los trámites de consultas y de información pública.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Alcalá de la Vega de fecha 28 de marzo de 2014.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 29 de abril de 2014 emite el informe único de concertación interadministrativa.

IV. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Providencia de Alcaldía de fecha 5 de junio de 2014 solicitando informe propuesta a Secretaría.

Informe-propuesta de Secretaría de fecha 10 de junio de 2014.

Alegaciones formuladas por D. Manuel José García-Madrid Martín-Consuegra de fecha 18 de agosto de 2014 y de D. Abel Pérez Rama de fecha 22 de septiembre de 2014. Las mismas son contestadas por el Ayuntamiento, por resoluciones de Alcaldía de fecha 27 de noviembre de 2014 acordando su inadmisión por presentarse fuera de plazo.

El Ayuntamiento con fecha 26 de enero de 2015 solicita la minoración de estándares dotacionales educativos. Los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes con fecha 2 de marzo de 2015 contestan: "...en consecuencia exento el PDSU de la exigencia de reserva educativa".

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno, sesión ordinaria, celebrado el 29 de abril de 2015 y remite el expediente a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

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

- Publicación de la aprobación inicial:

Periódico "Las Noticias de Cuenca":

17 a 23 de julio de 2015.

DOCM nº 132

08-07-2015.

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

- Informe de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la Memoria Ambiental del plan denominado "Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcalá de la Vega", de fecha 14 de mayo de 2015, (publicado en el DOCM nº 110 de 8-6-2015) en él se indica: *"En conclusión, desde el punto de vista ambiental, y siempre que se cumplan las recomendaciones del presente informe, no se encuentra objeción al desarrollo del PDSU de Alcalá de la Vega (Cuenca), por lo que se muestra acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor"*.

- Escrito del Ayuntamiento, de fecha 8 de enero de 2015, dirigido a la Confederación Hidrográfica del Júcar, atendiendo su requerimiento y solicitando su informe favorable.

- Certificado municipal de fecha 4 de abril de 2013 relativo a la exención de dotarse de un POM, de conformidad con el art. 24.5 del TRLOTAU.

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, con fecha 22 de mayo de 2015 y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

a) Recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 26-05-2015:

-Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

Sanidad Mortuoria. 11-06-2015.

Accesibilidad. 10-07-2015: *"Se dan por subsanadas las observaciones realizadas en el informe anterior y se informa **FAVORABLEMENTE**"*.

-Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Patrimonio Cultural: 24-06-2015: **"Informar FAVORABLEMENTE el referido Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcalá de la Vega (Cuenca),..."**.

- Confederación Hidrográfica del Júcar. 18-09-2015: *"... INFORMA DESFAVORABLEMENTE..."*

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Telecomunicaciones. 02-07-2015.

-Diputación Provincial. 05-06-2015: *"Vista la documentación presentada se comprueba que se han tenido en cuenta las prescripciones apuntadas en su día en materia de carreteras, y por lo tanto, se informa favorablemente el PDSU de Alcalá de la Vega."*

b) Requiere al Ayuntamiento de Alcalá de la Vega, que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escritos de fechas 19 de junio, 6 de julio y 28 de septiembre de 2015.

El Ayuntamiento, con fecha 26 de agosto de 2015, atiende el requerimiento, aportando la siguiente documentación:

- Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de patrimonio cultural de fecha 24 de junio de 2015.

- Solicitud de dictamen al municipio colindante de Salinas del Manzano de fecha de entrada en dicho Ayuntamiento de fecha 2 de junio de 2015 y certificado municipal de fecha 14 de julio de

2015, relativo a "que el Pleno de la Corporación, en fecha 24 de junio de 2015, por unanimidad, manifestó NO tener ninguna objeción al respecto".

- Publicación de la aprobación inicial, tanto en el DOCM, de fecha 8 de julio de 2015, como en el periódico Las Noticias de Cuenca de fecha 17 al 23 de julio de 2015.

Otra documentación obrante en el expediente:

-Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 21 de septiembre de 2015: "De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a la vista de los cambios efectuados por el Ayuntamiento de Alcalá de la Vega al informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo de fecha 25/06/2015, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación de dicho PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALCALÁ DE LA VEGA (CUENCA) a la normativa sectorial de telecomunicaciones".

-Informe de la Consejería de Sanidad, de fecha 16 de septiembre de 2015: "...le comunicamos que una vez tomadas en cuenta las observaciones realizadas por esta Consejería de Sanidad no restan alegaciones que plantear en cuanto al Plan de Delimitación."

El Ayuntamiento, con fechas 6 y 20 de julio de 2016, atiende el requerimiento, aportando la siguiente documentación:

- Dos ejemplares completos en soporte papel e informático del PDSU.
- Copia de la publicación en el BOP nº1 68 de 15 de junio de 2016 del trámite de información pública de la solicitud de concesión de aguas subterráneas.
- Certificado municipal relativo al resultado del trámite de información pública, de fecha 11 de julio de 2016, según el cual no se han presentado alegaciones.

En relación con la Confederación Hidrográfica del Júcar y sobre la existencia de derechos al uso del agua, obra la siguiente documentación:

1º. Información pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca, nº 68 de 15 de junio de 2016.

"Se ha presentado ante esta Confederación Hidrográfica del Júcar, la solicitud de concesión de aguas subterráneas que se reseña en el presente anuncio.

EXPEDIENTE: 2011CP0035

PETICIONARIO: Ayuntamiento de Alcalá de la Vega (Cuenca)

TÉRMINO MUNICIPAL: Alcalá de la Vega (Cuenca)

MASA DE AGUA SUBTERRÁNEA: 080.122 Vallanca

CLASE DE APROVECHAMIENTO: Subterráneo.

DESTINO DEL AGUA: Abastecimiento

NECESIDADES HÍDRICAS TOTALES:

VOLUMEN MÁXIMO ANUAL: 32.104m³/año

CAUDAL MÁXIMO INSTANTÁNEO: 9,60l/s

CARACTERÍSTICAS:

Aprovechamiento de aguas subterráneas, mediante 2 sondeos, de 110 m de profundidad y 450 mm de diámetro la captación nº 1 y 105 m de profundidad y 250 mm de diámetro la captación nº 2.

Su situación queda determinada por las coordenadas (U.T M., ETRS89): Captación n° 1 X= 624.229, Y= 4.432.520, paraje "La Cerrada", polígono 17, parcela 976; Captación n° 2 X= 628.614, Y= 4.431.584, paraje "La Peguerilla", polígono 11, parcela 500; ambas en el término municipal de Alcalá de la Vega (Cuenca), de acuerdo con el proyecto correspondiente incorporado al expediente.

Las instalaciones consisten en un grupo electro-bomba sumergible de 10 C.V. de potencia para la captación n°1 y 5,5 C.V. de potencia la captación n° 2.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio) y el artículo 122 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de Abril), se inicia el trámite de información pública, abriéndose para ello un plazo de veinte días a contar desde la publicación del presente anuncio en el "Boletín Oficial" de la Provincia.

En el mismo plazo mencionado podrá examinarse el proyecto aportado por el peticionario en esta Confederación Hidrográfica (Oficina de Albacete, c/ Dr. García Reyes, n° 2; 02002 Albacete), así como presentar las reclamaciones que se estimen procedentes en los Registros referidos en el apartado anterior, o en el de los Ayuntamientos en que radiquen las obras o se utilicen las aguas."

2. Informe de la Confederación Hidrográfica de Júcar de fecha 21 de septiembre de 2016, del siguiente tenor literal:

"2. Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer la demanda de agua que implique la actuación informada.

La emisión de informe favorable al respecto, requerirá que el origen del agua esté amparado, necesariamente, por un derecho al uso de la misma.

De acuerdo a la documentación aportada, el abastecimiento de agua a la población de Alcalá de la Vega se realiza desde un sondeo ubicado en el paraje La Cerrada, mientras que el abastecimiento a la población de El Cubillo se realiza desde un manantial y un sondeo localizados en los parajes El Guillomar y La Peguerilla, respectivamente.

En el informe técnico sobre abastecimiento aportado el 27 de octubre de 2015 se presenta un estudio del incremento de población previsto en el municipio hasta el año horizonte 2026 y un estudio de la demanda asociada a dicha población para el mismo año horizonte, considerando una dotación de 310 litros por habitante y día.

Así, considerando que la población fija permanece en el municipio 365 días y la estacional un total de 60 días, se estima que la evolución del consumo total para los distintos horizontes temporales será la siguiente:

AÑO	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
V (m³/año)	19.007,65	21.146,65	23.604,95	26.288,00	29.290,35	32.536,05	36.270,00	40.473,60	45.089,50	50.117,70	55.934,85	62.201,50	69.407,45

En dicho informe se hace constar que, dado que la concesión de aguas subterráneas que se está tramitando en la Confederación Hidrográfica del Júcar contempla un volumen máximo anual de 32.104 m³, el planeamiento podrá desarrollarse hasta el año 2018 con suficiencia de recursos.

Consultada la documentación existente en este Organismo, se ha podido comprobar que el Ayuntamiento de Alcalá de la Vega (Cuenca) es titular del expediente de concesión de aguas subterráneas de referencia 2011 CP0035, para el que se solicitó un volumen máximo anual de

32.104 m³ para el abastecimiento de 158 habitantes fijos y 742 estacionales, el cual en la actualidad se encuentra en trámite.

A efectos del presente informe, se considerarán igualmente justificados, aquellos volúmenes correspondientes a un expediente concesional en trámite en el que se haya acreditado la adecuada calidad de las aguas para el uso previsto y además, la tramitación del mismo haya superado de forma favorable el informe de compatibilidad emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica, o bien, sean aceptadas por el titular de la concesión las limitaciones que pudieran establecerse en el mismo, y la fase de Información Pública.

El mencionado expediente 2011 CP0035 cuenta con informe de la Oficina de Planificación Hidrológica de fecha 20 de mayo de 2016, en el que se hace constar que el volumen solicitado es compatible con el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero. Asimismo, finalizó favorablemente la fase de Información Pública el 28 de julio de 2016 y cuenta con informe favorable de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

Por tanto, se considera que queda acreditada la disponibilidad de recursos para atender las necesidades de la población actual y aquellos desarrollos que no superen el volumen máximo anual de 32.104 m³, por el que se tramita el expediente 2011 CP0035.

Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE el PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALCALÁ DE LA VEGA (CUENCA), siempre y cuando no se supere el volumen de 32.104 m³, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deban obtener de este Organismo."

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

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcalá de la Vega se plantea por iniciativa municipal, según proyecto del equipo técnico dirigido por el Arquitecto D. Carlos Bermejo Patón. La estructura del documento es la siguiente:

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

I. ANTECEDENTES

El municipio de Alcalá de la Vega actualmente se rige por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 14 de diciembre de 1994 y publicadas en el D.O.C.M. con fecha 27 de enero de 1995.

El ámbito del presente estudio abarca la totalidad del término municipal de Alcalá de la Vega, municipio situado en la provincia de Cuenca, a 81,7 Km al este de la capital, en la comarca natural de la Serranía de Cuenca.

Su término municipal tiene una extensión de 69,21 Km² y cuenta con una población de 107 habitantes, según datos ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística para el año 2014.

Se encuentra delimitado al norte por el municipio de Salvacañete, al oeste por los municipios de Salinas del Manzano y Huérquina, al sur por los municipios de Boniches, Campillos-Paravientos y Fuentelespino de Moya, y al este por el municipio de Algarra, todos ellos de la provincia de Cuenca.

Existen dos núcleos urbanos en el municipio, Alcalá de la Vega y El Cubillo, separados por la vega del río Cabriel, que atraviesa el término municipal de norte a sur.

El núcleo de Alcalá de la Vega, centro administrativo del municipio, es el de mayor extensión y población. Se encuentra situado al oeste del río Cabriel, a una altitud de 1.129 m y cuenta con 79 habitantes.

El núcleo de El Cubillo se sitúa al este del río Cabriel, a una altitud de 1.194 m y con una población de 28 habitantes.

Las principales vías de comunicación con Alcalá de la Vega son la carretera CUV-5002, que enlaza la CM-215 y la CUV-5003 y que atraviesa los dos núcleos urbanos del término municipal, y la CUV-5003, que conecta la N-420 y la CM-215, dando conexión sólo a El Cubillo. También discurre por el suroeste del municipio la carretera CUV-5005.

La actual distribución de superficies, según el SUC actual denominado en el documento, por usos del suelo es la siguiente, medidas sobre parcela:

SUPERFICIES (en m ²) POR USOS DEL SUELO URBANO EXISTENTE			
SUELO URBANO			170.832,31
VIARIO			50.289,18
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			2.862,55
DOTACIONES SUELO URBANO	EDUCATIVO	627,11	3.832,95
	SANITARIO-ASISTENCIAL	903,02	
	CULTURAL-DEPORTIVO	1.984,35	
	ADMINISTRATIVO INSTIT.	78,62	
	EQUIPAMIENTOS-INFRAEST	239,85	
	DOTACIONES ESTRUCTURANTES		715,69
SUELO VACANTE O INFRAOCUPADO		34.485,14	

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

II. ORDENACIÓN PROPUESTA

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN:

En el **Suelo Rústico**, los criterios adoptados para su ordenación y planificación responden fundamentalmente a la necesidad o no de su protección.

Esta protección genérica debe entenderse como un primer paso para controlar los procesos de urbanización innecesaria o prohibida del medio natural, mediante las actuaciones puntuales que produzcan la degradación de este medio.

El Suelo Rústico ha de actuar fundamentalmente como soporte de las explotaciones agropecuarias, admitiendo las construcciones necesarias para que este uso pueda llevarse a cabo, así como las edificaciones y actividades permitidas por el TRLOTAU siempre que cumplan las determinaciones establecidas en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico y en la Normativa Urbanística.

Respecto al **Suelo Urbano**, el objetivo fundamental de este PDSU es desarrollar y completar el Casco Urbano, respetando al máximo el peculiar trazado urbano de calles estrechas, parcelación menuda que da origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una tipología singular de su espacio urbano.

El principal problema a resolver dentro del Suelo Urbano será el establecimiento de un proceso de control en la ejecución de las nuevas edificaciones, regulando sus volúmenes, su altura máxima y su tipología, y autorizando la mezcla de usos existentes.

La limitación de la altura máxima de la edificación a dos plantas en las zonas periféricas, se plantea como la principal medida para evitar la excesiva densificación, así como la aparición de edificaciones claramente fuera de escala.

El mantenimiento de las alineaciones exteriores de la antigua edificación en los solares ahora vacantes como planteamiento para la defensa del singular espacio de la trama urbana de Alcalá de la Vega y de El Cubillo.

Las recomendaciones sobre tipologías constructivas tradicionales, materiales, colores y acabados se utilizan para la recuperación del carácter rural del núcleo, alejándose de este modo soluciones propias de ámbitos eminentemente urbanos.

Las áreas de reciente creación situadas en la periferia del casco urbano, necesitan relacionarse con él. Rematar y dar continuidad a esta zona periférica es otro de los objetivos fijados por el PDSU. Al incluirse en esta periferia tanto suelos ya edificados como solares vacantes, se conseguirá dirigir el futuro desarrollo hacia el punto más favorable por su topografía y grado de implantación de servicios urbanísticos.

En resumen, en el **Suelo Urbano** se propone colmatar la trama ya existente, y el crecimiento periférico hacia las zonas más favorables, para dar solución a la actual demanda de vivienda de segunda residencia y a la implantación de dotaciones necesarias para el casco urbano. De este modo se procurará integrar dentro de la trama urbana la periferia.

En el **Suelo Rústico** se pretende fundamentalmente la protección del medio ambiente y las infraestructuras que atraviesan el término municipal.

III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

SUPERFICIES GLOBALES	
Término municipal	69.210.822,91 m²
Suelo Urbano Consolidado (SUC)	170.832,31 m²



SUPERFICIES GLOBALES	
Suelo Urbano de Reserva (SUR)	60.426,41 m²
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)	61.399.184,99 m²
Suelo Rústico No Urbanizable Protección de Infraestructuras (SRNUEP-I)	489.957,32 m²
Suelo Rústico No Urbanizable Protección Natural (SRNUEP-N)	47.619.585,26 m²
Suelo Rústico No Urbanizable Protección Ambiental (SRNUEP-A)	8.932.271,86 m²
Suelo Rústico No Urbanizable Protección Cultural (SRNUEP-C)	1.311.722,52 m²
Suelo Rústico No Urbanizable Protección Estructural (SRNUEP-E)	3.045.648,03 m²
Suelo Rústico de Reserva (SRR)	7.580.379,20 m²

SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): se incorporan a esta delimitación aquellos terrenos que actualmente presentan un grado de consolidación suficiente como para clasificarse de este modo y cumple con todas las determinaciones establecidas en el art. 48.2 del TRLOTAU. Con todo ello, la **superficie de SUC actual es de 170.832,31 m² (101.919,68 m² en Alcalá de la Vega y 68.912,63 m² en El Cubillo).**

Suelo Urbano de Reserva (SUR): una vez fijada la nueva delimitación del suelo urbano consolidado, y conociendo la aptitud de los terrenos para su utilización urbana, donde se expone qué áreas colindantes al SUC equivalentes al tamaño medio de manzana son aptas para su utilización urbana, atendiendo a criterios de proporcionalidad a la dinámica urbanística del municipio, se procede a la clasificación del suelo necesario para satisfacer la demanda previsible de cualquier uso en un horizonte temporal de 12 años. Con todo ello, la **superficie de SUR propuesta por el presente PDSU es de 60.426,41 m² (36.147,23 m² en Alcalá de la Vega y 24.279,18 m² en El Cubillo).**

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

El Suelo Urbano se ha dividido en tres **Zonas de Ordenación Urbana (ZOUs)**, se han delimitado, por suponer un área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, y por disponer usos mayoritarios y tipologías edificatorias homogéneas que permiten identificarlas.

ZOU 1 - R- E.A.V.

ZOU 2 - R- E.A.

ZOU 3 - I- E.A.

Las cifras correspondientes a sus parámetros básicos se resumen en los siguientes cuadros:

ZOU 1		
	EXISTENTE	PROPUESTO PDSU
SUPERFICIE TOTAL:	114.043,13 m ²	115.861,55 m ²
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	105.921,94 m ²	107.505,73 m ²
SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO:	68.902,52 m ²	69.788,20 m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	2,1339 m ² c/m ² s	Grado 1: 2,2427 m ² c/m ² s Grado 2: 1,75 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:	147.032,13 m ² c	148.922,66 m ² c
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO :	1,3881 m ² c/m ² s	1,3859 m ² c/m ² s

ZOU 2		
	EXISTENTE	PROPUESTO PDSU
SUPERFICIE TOTAL:	51.814,43 m ²	110.422,42 m ²
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	49.739,27 m ²	107.195,12 m ²
SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO:	40.256,17 m ²	76.151,75 m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	1,5267 m ² c/m ² s	Grado 1: 1,50 m ² c/m ² s Grado 2: 1,10 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:	61.460,42 m ² c	101.114,48 m ² c
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO:	1,2357 m ² c/m ² s	0,9436 m ² c/m ² s

ZOU 3		
	EXISTENTE	PROPUESTO PDSU
SUPERFICIE TOTAL:	4.974,75 m ²	4.974,75 m ²
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	4.974,75 m ²	4.974,75 m ²
SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO:	4.681,44 m ²	4.681,44 m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	0,9421 m ² c/m ² s	0,9421 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:	4.410,38 m ² c	4.410,38 m ² c
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO:	0,8866 m ² c/m ² s	0,8866 m ² c/m ² s

NÚMERO DE VIVIENDAS

Actualmente, el SUC de Alcalá de la Vega dispone de suelo vacante que tras su edificación daría lugar a 119 viviendas nuevas en SUC (para el cómputo de dichos datos, se ha realizado un muestreo de los solares existentes en SUC). Sin embargo, este incremento no se considera suficiente para satisfacer las necesidades de la demanda prevista durante los doce años de vigencia del Plan.

Consecuentemente, es necesario clasificar Suelo Urbano de Reserva junto al Suelo Urbano Consolidado del municipio. En dicha delimitación, teniendo en cuenta la superficie mínima de

parcela para cada ZOU, y la superficie de suelo neto lucrativo de uso residencial, obtenemos un total de 192 viviendas nuevas en SUR.

Así, a las 119 viviendas nuevas en suelo vacante de SUC se le suman las 192 viviendas nuevas en SUR, ascendiendo a un total de 311 viviendas nuevas.

En el caso concreto de Alcalá de la Vega, de las nuevas viviendas (119 en suelos vacantes de SUC y 192 en SUR) que podría albergar el PDSU, estimamos que, por aplicación del porcentaje de estacionalidad, tan sólo un 22,4% de las mismas, esto es 70 viviendas, corresponderían a población empadronada, demandante de servicios educativos. Y el RP excluye de la necesidad de llevar a cabo reservas de suelo educativo, las actuaciones que generen menos de 100 viviendas, por lo que el PDSU de Alcalá de la Vega quedaría exento de la necesidad de llevar a cabo reserva, lo cual parece mucho más proporcionado y ajustado a la realidad.

En base a los anteriores argumentos, se elevó consulta a los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Fomento, sobre la posible exención en la reserva de suelo educativo, siendo la contestación favorable a tal pretensión, **motivo por el cual no se ha llevado a cabo reserva para suelo educativo.**

POBLACIÓN POTENCIAL

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

En la ZOU-1, según los cálculos, se ha obtenido un índice de densidad poblacional de 0,7319 hab/100m²c y se toma una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

En la ZOU-2, según los cálculos, se ha obtenido un índice de densidad poblacional de 0,9756 hab/100m²c y se toma una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

Aplicando los parámetros urbanísticos de la ORD 1 en la ZOU-1 y de la ORD 2 en la ZOU-2, obtenemos unas edificabilidades máximas tanto para SUC como para SUR, estimando un porcentaje de usos compatibles del 30 % (aplicamos 0,7), obtendríamos una edificabilidad corregida y aplicando el parámetro de densidad poblacional obtenido para las ZOUs 1 y 2 obtenemos un máximo de 1.744 habitantes.

Por tanto, observamos que el número total de habitantes en Alcalá de la Vega ascendería a **1.744 habitantes potenciales** a lo largo de los doce años previstos para su desarrollo.

ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

Sistema general de espacios libres

En referencia a los sistemas generales de espacios libres, cabe decir que, al ser la población existente más la potencial prevista por el presente PDSU inferior a los 2.000 habitantes, **no es de aplicación el estándar de espacios libres** previsto en el artículo 19.5.a del RP (24.1.e del TR LOTAU).

Edificabilidad en suelo urbano consolidado

La edificabilidad residencial previa al PDSU se calcula de acuerdo con lo previsto en el artículo 33.2 RP LOTAU, comprobando que no se supera el límite del artículo 31.1.a) TR LOTAU, ya que resulta de 1,3859 m²t/m²s para la ZOU 1 y de 0,9436 m²t/m²s para la ZOU 2.

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

Suelo urbano de reserva

La superficie total del SUR es de 60.426,41 m², por lo que el cumplimiento del artículo 48 TRLOTAU y artículo 23 del RP LOTAU, exige un mínimo de 20.142,14 m² (un tercio del total) a destinar para viario y dotaciones. Por tanto, queda justificado el estándar con la reserva de 19.950 m² de superficie de viario y 2.298,97 m² de zonas verdes, un total de 22.248,97 m².

ORDENANZAS TIPOLOGICAS

Debido a la reducida dimensión del casco urbano y a la uniformidad existente en los usos del suelo y en las tipologías edificatorias, se han establecido 5 Ordenanzas Regulatoras para el Suelo Urbano.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

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

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS

En el núcleo de Alcalá de la Vega, según el número de habitantes actuales (79 hab. permanentes + 274 hab. estacionales) el consumo previsto actual es de 14.035,25 m³/año.

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

DEMANDA HÍDRICA ACTUAL (79 hab. permanentes + 274 hab. estacionales)	DEMANDA HÍDRICA FUTURA (239 hab. permanentes + 828 hab. estacionales)
14.035,25 m ³ /año	42.443,65 m ³ /año

En el núcleo de El Cubillo, según el número de habitantes actuales (28 hab. permanentes + 97 hab. estacionales) el consumo previsto actual es de 4.972,40 m³/año.

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

DEMANDA HÍDRICA ACTUAL (28 hab. permanentes + 97 hab. estacionales)	DEMANDA HÍDRICA FUTURA (152 hab. permanentes + 525 hab. estacionales)
4.972,40 m ³ /año	26.963,80 m ³ /año

En resumen:

La **demanda hídrica futura**, obtenida por la suma de todos los usos previstos, considerando una población potencial de 1744 habitantes, asciende a **42.443,65 m³/año** en Alcalá de la Vega y a **26.963,80 m³/año** en El Cubillo. La demanda hídrica futura total para los dos núcleos asciende a **69.407,45 m³/año**.

La demanda hídrica actual, asciende a 14.035,25 m³/año en Alcalá de la Vega y a 4.972,40 m³/año en El Cubillo. La demanda hídrica actual total para los dos núcleos asciende a 19.007,65 m³/año.

Puesto que las necesidades actuales de abastecimiento a la población actual son menores que las concesiones en tramitación, que ascienden a un total de 32.104 m³/año (26.296 m³/año para Alcalá de la Vega y 5.808 m³/año para El Cubillo), no existen problemas de abastecimiento a la población actual.

Por otro lado, puesto que las necesidades actuales de abastecimiento a la población y usos dotacionales futuros son mayores que las concesiones otorgadas, el desarrollo completo del PDSU queda condicionado a la ampliación de la concesión otorgada por la Confederación Hidrográfica de Júcar para garantizar el suministro necesario. No obstante, se advierte que el desarrollo completo del PDSU (en caso de realizarse íntegramente) no será inmediato, si no que se prolongará a lo largo del horizonte poblacional del PDSU, por lo que el aumento de la demanda hídrica será escalonado en el tiempo.

EJECUCIÓN DEL PDSU.

El PDSU debe tener en cuenta todos los condicionantes reflejados en los distintos informes sectoriales y en particular los de la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre los recursos hídricos para el desarrollo de las actuaciones contempladas en el Plan.

INFORME

El planeamiento vigente en Alcalá de la Vega son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en su reunión celebrada el 14 de diciembre de 1994.

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

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

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

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

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

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

Así mismo, el Ayuntamiento deberá remitir el documento en formato shapefile, shp, corregido según las especificaciones de los Servicios de Cartografía y de Planeamiento supramunicipal de la Consejería de Fomento, sin que esta presentación condicione la publicación de la aprobación del Plan.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de **Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcalá de la Vega**.

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).

Antes de pasar al siguiente punto, se pone en conocimiento de la Comisión que tanto el Plan de Ordenación Municipal de San Clemente como el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Yémeda tienen desde hace meses pendiente para su tratamiento en esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo los informes sobre disponibilidad de recursos hídricos correspondientes a las Confederaciones Hidrográficas del Guadiana y del Júcar, respectivamente.

Desde el Servicio de Urbanismo se ha instado a ambos Ayuntamientos para que aporten dicha documentación, por ser la única restante para finalizar el expediente, sin que se tenga constancia de la emisión de los informes requeridos a las citadas Confederaciones Hidrográficas.

Por ello, la Comisión **ACUERDA** solicitar a las Confederaciones Hidrográficas del Guadiana y del Júcar que emitan los informes solicitados por los Ayuntamientos correspondientes sobre disponibilidad de recursos hídricos al Plan de Ordenación Municipal de San Clemente y al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Yémeda, respectivamente, en el plazo más breve posible.

PUNTO 3º.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA SITA ENTRE LAS CALLES JOYA, MOYALTA, CUENCA Y REAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CON ORDENANZAS DE EL HERRUMBLAR, PARA INFORME PRECEPTIVO TÉCNICO-JURÍDICO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Con fecha 9 de agosto de 2016 ha tenido entrada en esta Dirección Provincial el Proyecto de referencia, remitido por el Ayuntamiento a efectos de Informe técnico-jurídico preceptivo, previo a la aprobación definitiva del expediente conforme establece el Art. 38.1 del TR LOTAU, sobre la adecuación del proyecto a las determinaciones de la ordenación estructural.

TRAMITACIÓN.

La Documentación remitida a esta Dirección Provincial consta de:

- Solicitud por el Ayuntamiento de la emisión de Informe técnico-jurídico conforme al Art. 38.1. del TRLOTAU.
- Expediente administrativo.
- Documento técnico, constituido por el Proyecto de Estudio de Detalle redactado por el arquitecto D. Francisco J. Tórtola Gómez.

Expediente administrativo

- Providencia de Alcaldía, de fecha 26 de abril de 2016, solicitando informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en relación con la aprobación del Estudio de Detalle.
- Informe de Secretaría, de fecha 26 de abril de 2016.
- Providencia de Alcaldía, de fecha 26 de abril de 2016, encargando la elaboración y redacción del Estudio de Detalle a los Servicios Técnicos Municipales.
- Diligencia de recepción del proyecto del Estudio de Detalle, de fecha 23 de mayo de 2016.
- Resolución de Alcaldía de Aprobación Inicial y Exposición al público, de fecha 23 de mayo de 2016.

Información Pública. Publicación del anuncio por plazo de veinte días en:

- D.O.C.M. N° 124 de 27 de junio de 2016.
- Periódico "La Tribuna de Cuenca" de 26 de junio de 2016.

Certificado municipal de fecha 27 de julio de 2016 de no haberse producido alegaciones.

ESTUDIO TÉCNICO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle, por iniciativa del Ayuntamiento de El Herrumblar, en la manzana sita entre las calles Joya, Moyalta, Cuenca y Real, del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas de El Herrumblar (Cuenca), y tiene por objeto reajustar la alineación de la calle Joya, entre las calles Moyalta y Real.

El documento técnico ha sido redactado por el arquitecto D. Francisco J. Tórtola Gómez y contiene:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Planos.

Se trata de reajustar la alineación de la calle Joya, entre las calles Moyalta y Real.

Este reajuste afecta exclusivamente a dos propiedades (Calle Joya, 17 y Calle Moyalta, 5), ambas parcelas situadas en el límite del suelo urbano, que tiene forma irregular con dimensión dominante en sentido norte-sur.

En la actualidad, la parcela de la Calle Joya 17 tiene edificada una nave de 304 m². La parcela de la Calle Moyalta se encuentra libre de edificaciones, y con sus vías perimetrales pavimentadas. Disponen de todos los servicios urbanísticos y también de todos los suministros correspondientes a suelo urbano.

El objeto de este Estudio de Detalle es definir, mediante sus alineaciones, los elementos urbanos de una zona límite del suelo urbano, ajustándolos a la pavimentación ejecutada y existente en la actualidad. Es decir, por una parte se incorporan las nuevas alineaciones de esta parte de la Calle Joya, y como consecuencia de lo anterior, quedan definidos los límites exteriores de las parcelas afectadas.

Esta nueva delimitación está originada en la pavimentación existente y consolidada, en el encuentro de ambas calles, buscando una solución a sus trazados que tenga un soporte geométrico y lógico.

Estas nuevas alineaciones han producido que en la Calle Joya se produzca un incremento de superficie para estas parcelas de propiedad privada.

Se trata, por tanto, de definir las nuevas alineaciones y delimitar las parcelas resultantes, objetos ambos del Estudio de Detalle, de forma que se incorporen al planeamiento actualmente en vigor en El Herrumblar. Por lo que se refiere al resto de determinaciones urbanísticas que serán de aplicación sobre estas parcelas, se mantendrán las existentes fijadas por el planeamiento vigente.

La modificación introducida por este Estudio de Detalle no afecta a la ordenación general del municipio, puesto que modifica únicamente las alineaciones que afectan y definen el reducido ámbito objeto de este Estudio de Detalle.

El documento de planeamiento vigente en el municipio de El Herrumblar es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas (en adelante PDSUO), aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca el 27 de julio de 1982, y su Modificación Puntual nº 1, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca el 5 de diciembre de 2002.

Las parcelas afectadas por el reajuste de alineaciones, están incluidas dentro del suelo urbano en el vigente PDSUO. Dentro del suelo urbano, están incorporadas a la zona única, correspondiente a las áreas de suelo urbano consolidadas por la edificación, y en general con propiedades de tamaño medio o reducido.

Según el citado PDSUO, se fija una única ordenanza para todo el casco urbano. Las condiciones de volumen establecidas en la Ordenanza para suelo urbano son:

- Superficie mínima de parcela de 50 m².
- Ocupación máxima del 100%.
- Fondo máximo edificable de 15 m.

Se exceptúa la planta baja, que podrá tener una profundidad mayor siempre que no sea destinada a vivienda.

- Altura máxima: 2 plantas. 7,50 m.

No se altera, como se ha dicho anteriormente, ninguna de las determinaciones urbanísticas que afectan a esta parcela, ni tampoco la edificabilidad total, ni ocupación máxima, número máximo de viviendas, número de altura de plantas, ni el resto de determinaciones recogidas en el PDSUO actualmente en vigor, correspondientes a suelo urbano, Zona Única.

Mediante este Estudio de Detalle, la edificabilidad correspondiente a las parcelas regularizadas con las nuevas alineaciones, ni se incrementa ni se reduce. De acuerdo con el PDSUO, al aplicarse fondo por alturas, las longitudes de fachadas resultantes no suponen una variación que pueda considerarse como tal.

INFORME:

Visto el expediente y antes de entrar en el estudio del proyecto, examinaremos, si la actuación planteada puede formularse a través de un estudio de detalle, conforme a la legislación vigente que se cita a continuación:

- I. El 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, TR LOTAU), dispone:

Artículo 28. Los Estudios de Detalle.

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.

Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

- 
1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:
 - b) Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

- II. El Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (en adelante RP LOTAU), dispone:

Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:
 - a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
 - b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:
 - a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuyan a un uso dotacional público.
 - b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.
4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 75. Documentación de los Estudios de Detalle (ED).

Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del plan correspondiente.
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

2. Planos de información relativos a:

- a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.

3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
- b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.
- c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

III. El Decreto 178/2010, de 01-07-2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales (en adelante NTP), dispone:

2.4 Contenido y Documentación de los Estudios de Detalle

Los estudios de detalle se redactarán con carácter general conforme a los criterios y disposiciones establecidos en esta norma para su ámbito concreto y, en cualquier caso, de acuerdo con el contenido y documentación recogidos en el Reglamento de Planeamiento en lo que particularmente les afecte a la vista de su finalidad. En especial, la memoria justificativa

recogerá, junto con el objeto concreto del estudio de detalle, la remisión expresa a la habilitación que para su redacción se haya previsto en el planeamiento correspondiente.

En todo caso, deberá justificarse la identidad entre el aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente y el que resulte del estudio de detalle.

Observaciones:

A. En relación con la Propuesta Planteada en el Estudio de Detalle:

- En primer lugar, aunque el Estudio de Detalle se plantea como un "reajuste de alineaciones", lo que se encuentra entre los objetos previstos en el Art. 28 del TRLOTAU para los Estudios de Detalle, realmente no lo es.

La Calle Joya se sitúa en suelo rústico en el tramo afectado por el Estudio de Detalle. En consecuencia, la línea de delimitación de parcela no se puede considerar como alineación oficial, puesto que la Calle Joya no se puede considerar como tal calle.

Además, la línea de delimitación de parcela afectada por el Estudio de Detalle coincide exactamente con la línea de delimitación del Suelo Urbano establecida en el planeamiento vigente. En consecuencia, el Estudio de Detalle plantea modificar la clasificación del suelo, de manera que, una pequeña zona clasificada como suelo rústico por el planeamiento vigente, pasaría a clasificarse como suelo urbano con el presente Estudio de Detalle.

La clasificación del suelo es una determinación de la ordenación estructural del planeamiento municipal, según se establece en el Art. 24 del TRLOTAU. Por lo tanto, según el Art. 39 del TRLOTAU, cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan, y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Si bien caben algunas excepciones a esta regla que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, en modo alguno puede realizarse por Estudios de Detalle.

En este sentido, cabe citar algunas sentencias al respecto. Así:

- El Estudio de Detalle que se extralimite del Suelo Urbano, incurre en vicio de nulidad. (TSJ Cantabria 09-03-2000).
- Los Estudios de Detalle no pueden contener determinaciones propias del planeamiento superior que no estuvieran previamente establecidas en los mismos, es decir, no pueden colmar vacíos de ordenación, adoptando determinaciones originarias privativas de los planes (TS 25-09-1991).
- En segundo lugar, según se aprecia en el documento aportado, aunque en todo momento se hace referencia a que el Estudio de Detalle afecta a una única manzana situada entre las calles Joya, Moyalta y Real, de la documentación gráfica se desprende que también afecta a la manzana situada al sur de la anterior, entre las calles Joya, Real y Hernán Cortés.

Según se establece en el Art. 28 del TRLOTAU, los Estudios de Detalle deben comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa. En este caso, al comprender dos manzanas, se excede el ámbito previsto para un Estudio de Detalle.

- Por otro lado, tal y como se establece en el Art. 28 del TRLOTAU, los Estudios de Detalle no podrán aumentar el aprovechamiento urbanístico, lo que se debe comprobar y justificar adecuadamente.

En la documentación aportada, únicamente se indica que ni se incrementa ni se reduce la edificabilidad, haciendo referencia a que, al calcularse ésta en base al fondo edificable y número de plantas, las modificaciones en las longitudes de fachadas no suponen una variación que pueda considerarse como tal.

Sin embargo, no se ha tenido en cuenta que, según se establece en el planeamiento vigente, la planta baja podrá tener una profundidad edificable mayor siempre que no sea destinada a vivienda. En consecuencia, teniendo en cuenta que se permite una ocupación máxima del 100%, podría existir incremento de aprovechamiento. No obstante, se deben realizar los cálculos comparativos concretos para justificar si existe o no incremento de aprovechamiento.

- Por último, reseñar que, aunque no se cita como tal, de la documentación aportada parece extraerse que el presente Estudio de Detalle viene motivado por la existencia de una edificación en la parcela de la Calle Joya nº 17 que se sitúa, en parte, fuera de la delimitación establecida en el planeamiento vigente, tanto para la parcela como para el Suelo Urbano.

Sin perjuicio de lo anterior, y a efectos didácticos, se realizan las siguientes observaciones:

B. En relación con la Documentación del Proyecto:

En general, la documentación, deberá ajustarse a lo establecido en la NTP y en el RP LOTAU.

El documento completo se debe aportar también en soporte digital.

En cuanto a la denominación del planeamiento vigente, se debe tener en cuenta que su denominación correcta es Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas (PDSUO), lo que se debe corregir en la documentación presentada allá donde corresponda.

MEMORIA INFORMATIVA

En primer lugar, la numeración del índice no se corresponde con la reflejada en el documento.

En el apartado 0.1, las siglas correspondientes al planeamiento vigente no son NDSU, sino PDSUO. Se debe revisar también en la página 8 de Memoria Justificativa.

En el apartado 1 (características físicas), se debe revisar la superficie catastral de la parcela situada en la Calle Joya 17.

En general, se debe completar el contenido de la Memoria Informativa, con el resto de determinaciones establecidas en la NTP, así como reflejar el esquema de estructuración del contenido definido en la NTP.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

T.I. Conveniencia y oportunidad

En el apartado 1 (antecedentes), la fecha de aprobación del PDSUO por la CPU es el 27 de julio de 1982. Además, como planeamiento vigente, falta hacer constar la Modificación Puntual nº 1 aprobada por la CPU el 5 de diciembre de 2002. Todo ello se debe revisar también en el apartado 4 (encuadre legal).

En el apartado 2 (objeto del estudio de detalle), se indica que se incrementa la superficie de las parcelas privadas, por lo que se debe justificar que no existe incremento de aprovechamiento. Puesto que la edificabilidad se calcula en base a la ocupación máxima permitida, fondo máximo

edificable y número de plantas, al aumentar la superficie de parcela, previsiblemente se incrementará la edificabilidad.

En el apartado 4 (encuadre legal):

- En cuanto a la legislación autonómica, se debería actualizar la legislación vigente teniendo en cuenta las últimas modificaciones que afectan al Decreto Legislativo 1/2010 y a la Orden de 31 de marzo de 2003, así como el Decreto 1/2015 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990. Asimismo, se detectan referencias a legislación derogada (Ley 4/1990), y a legislación estatal. Por otro lado, se debe corregir la denominación del Decreto 29/2011.
- En cuanto a la legislación estatal, se debe actualizar la legislación ya que se detectan referencias a normativa derogada (RD Legislativo 2/2008, Ley 25/1998, etc.). Así como corregir la denominación de la Orden VIV/561/2010.

T.II. Ordenación general

En el apartado 1 (justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente), en la transcripción del Art. 9 de las Normas de Tramitación del PDSUO se ha transcrito también parte del Art. 14, cuya transcripción tampoco es completa.

En el apartado 3 (estudio comparativo de edificabilidad), se indica que la edificabilidad de la parcela afectada ni se incrementa ni se reduce, pero realmente no se realiza ningún cálculo justificativo. Simplemente se indica que "al aplicarse fondo por alturas, las longitudes de fachadas resultantes, no suponen una variación que pueda considerarse como tal.

Sin embargo, no se ha tenido en cuenta que, según se establece en las Normas Generales de Edificación del PDSUO, en la definición de Profundidad Máxima de Edificación, se exceptúa la planta baja, que podrá tener una profundidad mayor siempre que no sea destinada a vivienda. En consecuencia, teniendo en cuenta que se permite una ocupación máxima del 100%, la edificabilidad podría verse incrementada. Se debe realizar el cálculo concreto para justificar si existe incremento de aprovechamiento.

Por último, en general, se debe completar el contenido de la Memoria Justificativa, con el resto de determinaciones establecidas en la NTP, así como reflejar el esquema de estructuración del contenido definido en la NTP.

PLANOS

En general, se deben diferenciar los planos de información y planos de ordenación, y se deben completar los planos aportados con los correspondientes establecidos en la NTP, siguiendo su denominación y estructuración. Asimismo, se deben aportar los planos establecidos en el RP.

En cuanto a los criterios de representación, se debe tener en cuenta los criterios establecidos en los apartados 2.5 y 3 de la NTP, debiendo indicar la escala de todos los planos, tanto numérica como gráfica.

Plano de situación. Estado actual.

Se debe indicar la escala del plano aportado.

Alineaciones. Estado actual.

Se debería mejorar la representación del plano, teniendo en cuenta además los criterios de normalización gráfica establecidos en la NTP.

Por otro lado, las dimensiones de las manzanas afectadas por el presente Estudio de Detalle parecen no corresponderse con las reflejadas en el PDSUO vigente.

Alineaciones. Modificación Puntual.

En primer lugar, en el título del plano se hace referencia a Modificación Puntual, cuando el documento se presenta como Estudio de detalle.

Por otro lado, se deben tener en cuenta las consideraciones realizadas en el plano anterior.

En cuanto a la modificación reflejada en este plano, se detecta que ésta no coincide con la definición realizada de la misma en Memoria Justificativa:

- En primer lugar, no se trata de una modificación de la alineación en la Calle Joya de una manzana situada entre las calles Joya, Moyalta, Cuenca y Real, ya que la Calle Joya no se puede considerar como tal en esta zona, puesto que se sitúa en suelo rústico, fuera de la delimitación del SU según el PDSUO vigente.

Por lo tanto, la alineación que se pretende modificar no se puede considerar como alineación oficial (puesto que no da frente a viario público), sino simplemente como línea de delimitación de las parcelas.

Por otro lado, puesto que dicha línea de delimitación de parcelas coincide con la línea de delimitación del SU, el presente Estudio de Detalle modifica también la línea de clasificación del SU vigente, según el PDSUO. Esto no se menciona en la Memoria Justificativa, pero en el presente plano se aprecia cómo se amplía la delimitación del SU, clasificando una pequeña parte del SR como SU.

- En segundo lugar, aunque en Memoria Justificativa se indica que el Estudio de Detalle afecta únicamente a dos parcelas de una única manzana, lo cierto es que también se modifica la línea de delimitación del SU en la manzana situada al sur de la anterior, entre las calles Joya, Real y Hernán Cortés.

Conclusiones:

No se puede tramitar el ED puesto que, tal y como se ha indicado, se exceden los límites y las determinaciones establecidos para los Estudios de Detalle en la legislación urbanística, al pretender éste modificar la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, tratándose de una determinación de la ordenación estructural (según se establece en los artículos 24 y 39 del TRLOTAU).

Asimismo, se excede el ámbito de un Estudio de Detalle, al abarcar éste más de una manzana (según se establece en el Art. 28 del TRLOTAU).

ACUERDO FINAL

Por todo ello la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los artículos 38.1 del TRLOTAU, 145 del RPLOTAU y 10.1.f) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha por unanimidad acuerda la emisión del informe en el que se hace referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas, de las que se concluye que no cabe llevar a cabo la actuación proyectada mediante Estudio de Detalle.

PUNTO 4.1- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 3/16 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "INSTALACIÓN DE TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", EN TORREJONCILLO DEL REY (CUENCA), PARCELA 15, POLÍGONO 501, "PARAJE DE LOS ENTREDICHOS".

Con fecha 6 de julio de 2016, tiene entrada en esta Dirección Provincial, escrito del Ayuntamiento de Torrejuncillo del Rey (Cuenca), donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Por parte del Ayuntamiento de Torrejuncillo del Rey, se está tramitando licencia de obras a instancia de la mercantil "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", para ejecutar la obra de instalación de una torre de medición de vientos en la parcela 15 del polígono 501 (Villar del Águila) "paraje Los Entredichos" de ese término municipal, no superando la altura de 81 metros.

2. Completo el expediente administrativo, en el mismo consta la siguiente documentación:

- 
- Solicitud de licencia de fecha 11 de mayo de 2016.
 - Contrato de fecha 2 de mayo de 2016 por el que la propiedad de la parcela donde se ubicará la torre da su consentimiento a la empresa para instalarla.
 - Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 3 de junio de 2016, donde se concluye, con las consideraciones en él expuestas, y que ahora damos por reproducidas, que el proyecto no debe someterse a un procedimiento de Evaluación Ambiental.
 - Informe del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 28 de junio de 2016, donde se concluye, con las consideraciones en él expuestas, y que ahora damos por reproducidas, informe favorable el referido documento.
 - Compromiso de la promotora de proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la obligación de demolición sin derecho a indemnización, en el momento que lo requiera la Administración, de fecha 6 de junio de 2016.
 - Certificado municipal de fecha 30 de junio de 2016 según el cual el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2016, acordó:

- " Emitir informe favorable al proyecto de instalación de Torre de Medición de viento para cuya ejecución solicita la licencia, a ubicar en el término municipal de Torrejuncillo del Rey, parcela nº 15 del polígono nº 501 (Villar del Águila), visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de la Comunidad Valenciana, Demarcación de Valencia, el día 2 de mayo de 2016, siempre y cuando cumpla con la normativa urbanística y sectorial y demás legislación que le sea de aplicación, habida cuenta de la inexistencia de ordenanzas municipales, por considerar la actuación conforme con el planeamiento aplicable, y ello

siempre que se obtengan las autorizaciones, concesiones y permisos que en su caso corresponda.

- Dar cuenta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de que no consta en el Ayuntamiento que los terrenos donde se pretende ubicar la instalación reúnan ninguna de las condiciones necesarias para ser considerados como suelo no urbanizable de especial protección tratándose, en consecuencia, y como recoge el informe técnico unido al expediente, de suelo no urbanizable común, asimilable al suelo rústico de reserva definido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en su Reglamento de Suelo Rústico; de que la instalación de la torre de medición se encuentra entre los usos, actividades y actos que pueden realizarse en este tipo de suelo, y de que no impide la ejecución de ninguna figura del planeamiento vigente.

- Entender conveniente para los intereses generales la autorización provisional que se solicita por tratarse de una instalación destinada a estudiar la posibilidad de generar en la zona energía no contaminante, lo que justifica el beneficio público que incorpora el uso pretendido o, al menos, la ausencia de perjuicio para el mismo.

- Solicitar de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo el informe favorable que establece el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística."

ESTUDIO TÉCNICO

Examinado el proyecto promovido por la mercantil "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", y consistente en instalar una torre de medición de vientos en la parcela 15 del polígono 501 (Villar del Águila) paraje "Los Entredichos" del término municipal de Torrejoncillo del Rey, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc., que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la justificación y descripción de las obras e instalaciones necesarias para llevar a cabo la instalación de una torre de medición de vientos de 80 metros de altura en la parcela 15 del polígono 501 del término municipal de Torrejoncillo del Rey.

Descripción del Proyecto.

El proyecto consiste en la instalación de una torre de medición de vientos en la parcela 15 del polígono 501 del término municipal de Torrejoncillo del Rey de altura 80 metros.

La torre de medición estará formada por diferentes tramos de celosía con planta triangular, que unidos entre sí formarán una altura no superior a los 80 metros. Dicha torre tendrá un sistema de sujeción formada por una serie de cables de acero (denominados vientos), y un anclaje a suelo mediante una plancha de acero para asegurar la correcta sujeción de la estructura.

La torre de medición será una instalación provisional y permanecerá instalada el tiempo necesario para evaluar correctamente el recurso eólico de la zona, siendo el tiempo mínimo de un año. Para la situación de la torre de medición se ha tomado en consideración no afectar a ningún espacio protegido ni zona sensible (LIC y ZEPA).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son "fácilmente desmontables", pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje, no a su mera posibilidad. En efecto, toda obra es susceptible de demolición o de desmontaje con técnicas más o menos sofisticadas, así es que la mera demolición, o reposición del suelo a su estado originario no puede ser el criterio de interpretación decisivo, ya que de aceptarse en todos sus términos, determinaría que toda obra fuese provisional, en contra de la excepcionalidad de la norma, pues toda obra es susceptible de demolición o desmontaje, con aplicación de técnicas más o menos sofisticadas (sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1999). Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

En este sentido, el Decreto 242/2004, de 27 julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, modificado por Decreto 177/2010, de 1 de julio (DOCM 128 de 06-07-2010), establece:

"DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Régimen de autorización provisional de determinadas actividades.

Queda expresamente exceptuada de sometimiento al procedimiento de calificación urbanística, debiendo someterse al régimen de autorización provisional de actividades previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la instalación de torres de medición de viento destinadas a realizar los Planes de investigación eólica previstos en los Planes eólicos estratégicos que hayan sido aprobados por la Consejería competente, en virtud de la normativa reguladora del aprovechamiento de energía eólica mediante parques eólicos."

Dicho lo anterior, continuar señalando que la figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 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 se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RDU). Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

Que no se trate de usos residenciales.

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

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

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

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

Pues bien, analizada en lo que ahora nos atañe, la figura de licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional y su regulación, debe señalarse que tanto de la documentación existente en el expediente remitido por el municipio, como de todo lo expuesto a lo largo del presente informe, se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

1. Se trate efectivamente de suelo rústico.

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sea favorable a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, haciendo constar la obligación de la promotora de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Torrejoncillo del Rey, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 4.2- EXPEDIENTE 4/16, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO PROVISIONAL", PROMOVIDO POR D. FRANCISCO, D^a INÉS Y D^a MARÍA TERESA REVENGA MOYA, EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 19 de julio de 2016 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida, por parte del Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial, con fecha 26 de julio de 2016, se requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente.

Tercero.- El Ayuntamiento atiende el requerimiento con fechas 3 de agosto y 23 de septiembre de 2016, comprobándose que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 2 de junio de 2015 y documentación complementaria.
2. Informe condicionado del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 12 de julio de 2016.
3. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 7 de abril de 2016, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a Evaluación Ambiental.
4. Memoria de construcción de vallado metálico con descripción de la parcela, superficie total, superficie afectada por el vallado, cotas, planos y presupuesto.
5. Escritos de los promotores de fecha 7 de marzo de 2016 donde hacen constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 5 de julio de 2016, del siguiente tenor literal:

"Asunto: Vallado en suelo urbanizable"

*El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada Dña. Anunciación Moya Mesas en representación de sus hijos D. Francisco Revenga Moya, Dña. Inés Revenga Moya y Dña. María Teresa Revenga Moya, consistente en: vallado provisional de finca situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELO RÚSTICO (1000,00 m²)** y el resto en **SUELO URBANIZABLE (1671,00 m²)** en el **SECTOR 7 "Doña Elvira"**, con referencia catastral **16163A063000380001 FJ** (polígono 63, parcela 38) formula el siguiente*

INFORME

PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELO RÚSTICO Y SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 7 "Doña Elvira"**.

SEGUNDO.- Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual. (art.- 4.4.13.) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR LOTAU **no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose no residencial.**

TERCERO.- Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 67. **El régimen del suelo urbanizable sin programar**, dice textualmente: "En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

.../...

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante"

*En dicho Sector **no se ha iniciado**, ni se ha aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Así mismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) que se adjunta con la documentación.*

*CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0,2671 Ha (2.671,00 m²)**, por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente*

QUINTO.- Dada la ubicación de la parcela, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.

*SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación **NO** afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada.*

Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art 18.4 RDUTRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo."



ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto que nos ocupa, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto.

El objeto del presente proyecto es la instalación de un vallado metálico perimetral de la parcela 38 del polígono 63 del TM de Las Pedroñeras (Cuenca). El paraje es conocido como "Doña Elvira", situado a 200 m. del casco urbano consolidado de Las Pedroñeras. La valla se ubicará parte en Suelo Rústico (aproximadamente 1.000 m2) y el resto en el interior del Sector Urbanizable S-7 "Doña Elvira" (1.671 m2 restantes).

Descripción.

Surge la necesidad de realizar un vallado de parcela para albergar en su interior diversos aperos agrícolas como sarmentadoras, cultivadores, tubería portátil de aluminio, etc., evitando así el acceso de personas no autorizadas al interior de la parcela, evitándose así en cierta manera los incipientes robos que se están produciendo.

Se plantea así la construcción de un vallado metálico perimetral con malla de simple torsión y soportes metálicos cada 3,5 m. convenientemente fijados al terreno con pequeña cimentación. El vallado tendrá, en la fachada suroeste dos portones abatibles de 6 m. de anchura cada uno.

El presupuesto aproximado de la obra será, según la memoria, de 1650,00 €.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se

recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector S-7-Doña Elvira, sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la autorización provisional por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, haciendo constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 4.3- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 5/16 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "COBERTIZO AGRÍCOLA Y VALLADO PROVISIONAL", PROMOVIDO POR D^a MARÍA DEL CARMEN Y D. RAFAEL GÓMEZ GUIJARRO EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 19 de julio de 2016 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida, por parte del Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial, se comprueba que el expediente ha sido remitido completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 1 de marzo de 2016 y documentación complementaria.
2. Informe favorable del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 12 de julio de 2016.
3. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 18 de abril de 2016, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
4. Memoria de construcción de cobertizo agrícola y vallado con descripción de la parcela, superficie total, superficie afectada por el vallado, cotas, planos y presupuesto.

5. Escritos de los promotores de fecha 11 de marzo de 2016 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 5 de julio de 2016 en el que se aclara que las obras solicitadas se ubican en suelo urbanizable, no impiden la ejecución del planeamiento, no destinándose a uso residencial, el suelo urbanizable afectado es sin programar y no se ha iniciado Programa de Actuación Urbanizadora y es del siguiente tenor literal:

"Asunto: Vallado en suelo urbanizable

*El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D. Rafael Gómez Guijarro y Dña. Mª Carmen Gómez Guijarro consistente en: construcción de cobertizo agrícola y vallado provisional de finca situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 8 "Eras del Charco", con referencia catastral 16163A063003330000DY** (polígono 63, parcela 333) formula el siguiente*

*PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad Estos terrenos se adscriben en **SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 8 "Eras del Charco"**.*

*SEGUNDO.- Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual. (art.- 4.4.13.) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR LOTAU **no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose no residencial.***

*TERCERO.- Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 67. **El régimen del suelo urbanizable sin programar, dice textualmente: "En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.***

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

../...

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante"

*En dicho Sector **no se ha iniciado**, ni se ha aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Así mismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) que se adjunta con la documentación.*

*CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la superficie **a vallar de 0,3081 Ha** (3.081,00 m²), por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente*

QUINTO.- Dada la ubicación de la parcela, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.

SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada.

Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art 18.4 RDUTRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo."

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto que nos ocupa, resulta que:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la descripción técnica de las obras a ejecutar, de carácter provisional, consistentes en la explanación del terreno, la ejecución de un vallado perimetral y la construcción de un cobertizo de uso agrícola en parte de la finca.

La finca donde se pretende ejecutar la inversión corresponde a la parcela 333 del polígono 63, en el paraje denominado "Eras del Charco", en el TM de Las Pedroñeras, teniendo una superficie de 3.081 m².

Respecto al POM vigente en el municipio, la finca se encuentra en suelo urbanizable dentro del Sector S-8 "Eras del Charco", según dicho planeamiento, esta parcela forma parte de una zona destinada a viales, equipamientos y dotaciones.

Descripción del Proyecto.

Explanación:

En una parte de la superficie de la finca se procederá en primer lugar a retirar la capa vegetal existente y nivelar el terreno, para posteriormente extender una capa de 20 cm. de zahorras compactadas tipo Z1. La superficie afectada de la finca se estima en 1.810 m².

Vallado:

El perímetro de la finca (253 m) se vallará con una placa alveolar de 15 cm. de espesor y 1,20 m. de altura, colocada entre pilares de acero HEB-200 y malla lacada de simple torsión de 2,00 m. de altura, lo que supone una altura total de vallado de 3,20 m.

La puerta de acceso a la parcela será de dos hojas, con bastidor de tubo de acero y malla lacada, igual a la empleada en el vallado.

Cobertizo abierto (porche):

El cobertizo planteado será un porche abierto a un agua, con una longitud de 40 m. y una anchura de 6,00 m., lo que supone una superficie ocupada de 240 m². Su altura será de 5,82 m.

El porche se ejecutará con pórticos metálicos separados 5 metros entre ejes. El material de cubrición será panel sándwich lacado de 30 mm. de espesor con caras lacadas exteriores y aislamiento térmico intermedio de espuma de poliuretano.

Presupuesto estimado.

Según la descripción de las obras, indicada en el punto anterior, el presupuesto estimativo es el siguiente:

PARTIDA	MEDICIÓN	PRECIO (Ud)	PRECIO TOTAL
Explanación y relleno	1.810 m ²	3,00 €/m ²	5.430,00 €
Vallado	253 ml	30 €/m ²	7.590,00 €
Cobertizo abierto (porche)	240 m ²	60 €/m ²	14.400,00 €
TOTAL			27.420,00 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- a) *Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) *Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

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

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

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

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

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

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

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

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

- Que no se trate de usos residenciales.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector S-8-Eras del Charco, sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

Ahora bien, examinada la propuesta de construcción del **cobertizo abierto (porche)**, resulta que no se trata de una obra provisional de carácter desmontable, con vocación de permanencia según se desprende de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc.

Los usos y construcciones autorizables han de tener carácter provisional, por lo que ha de descartarse la utilización de esta fórmula cuando los usos u obras tengan carácter estable o de acreditada permanencia, al tratarse de una nave con importante estructura debidamente cimentada (T.S. 21-7-94, R.J. 5619).



La jurisprudencia ha afirmado que la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje y no a su mera posibilidad; en efecto, toda obra es susceptible de demolición o de desmontaje, en unos casos con aplicación de técnicas más sofisticadas, en otros con medios más simples, así que la mera posibilidad de demolición (o reposición del suelo a su estado originario) no puede ser el criterio de interpretación decisivo, pues en tal caso todas las obras serían provisionales, en contra de la excepcionalidad de la norma; en consecuencia, obras provisionales son obras fácilmente desmontables (T.S. 1-12-99, R.J. 8556).

En cuanto a la provisionalidad de la obra, que en la ley autonómica se denomina como desmontable, las características de la misma, según se deduce de la propuesta técnica ya expuesta, que consiste en la construcción de un porche, con una superficie total construida de 240 m², siendo necesario para su construcción el movimiento de tierras, cimentación y estructura metálica, lo cual permite concluir que estamos ante una obra de tal calibre, que no puede ser considerada como provisional. De acuerdo al reconocimiento de la provisionalidad de obras de este tipo se ha mostrado el Tribunal Supremo, así por ejemplo en su Sentencia de 26 de febrero de 1985 (Ar. 1443). En tal sentido se manifiesta al decir que la norma requiere que *"se trate de usos y obras de carácter provisional, como así lo demuestran sus propias características físicas, ya que se trata de construcciones livianas y ligeramente desmontables"*. En el caso que nos ocupa y vistas las características físicas de la nave, es evidente que no entra dentro del concepto jurisprudencial que establece el Tribunal Supremo sobre obras de carácter provisional.

Así mismo, la obra no queda debidamente justificada.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda:

-Que el informe sea **favorable** a la instalación provisional del vallado, haciendo constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

-Que el informe sea **desfavorable** a la instalación provisional del cobertizo abierto (porche).

PUNTO 4.4- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 6/16 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "MODERNIZACIÓN DE INSTALACIONES PARA LA MEJORA DE LOS PROCESOS DE MANIPULACIÓN, CONSERVACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE AJOS". PROMOVIDO POR AJOESCAR, S.L. EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO



Primero.- Con fecha 27 de julio de 2016 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida, por parte del Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial, se comprueba que el expediente ha sido remitido completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 18 de marzo de 2016 y documentación complementaria.
2. Informe favorable del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 7 de julio de 2016.
3. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 7 de abril de 2016, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
4. Proyecto de modernización de instalaciones para la mejora de los procesos de manipulación, conservación y comercialización de ajos con memoria, estudio de seguridad y salud, pliego de condiciones, mediciones, presupuesto y planos.
5. Escrito del promotor de fecha 7 de marzo de 2016 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.

6. Informe técnico municipal de fecha 6 de julio de 2016 en el que se aclara que las obras solicitadas se ubican en suelo urbanizable, no impiden la ejecución del planeamiento, no destinándose a uso residencial, el suelo urbanizable afectado es sin programar y no se ha iniciado Programa de Actuación Urbanizadora,

Tercero.- Es importante reseñar, como antecedentes, que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo otorgó Autorizaciones Provisionales para situaciones análogas con las siguientes características:

- Autorización Provisional relativa al Montaje de Cámara Frigorífica Prefabricada otorgada en CPU 3/03.
- Autorización Provisional para el Proyecto de Construcción de Cámara Frigorífica Provisional Desmontable otorgada en CPOTU 5/13.

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto que nos ocupa, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

La presente inversión comprende la modernización y ampliación de las actuales instalaciones dedicadas a la manipulación, conservación y comercialización de ajos. Concretamente se pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

- 
- Mejora de los procesos de transformación (dos nuevas líneas de pelado de ajos y una máquina desgranadora de ajos).
 - Mejora de la calidad de los productos (ejecución de una nueva cámara frigorífica con carácter desmontable).
 - Mejora de la cifra de negocios (mejora de los procesos productivos, de la calidad final del producto, de la capacidad productiva y de la cifra de negocios de la empresa).

La edificación proyectada se adosará a edificaciones existentes, siendo los elementos constructivos desmontables (estructura metálica, cubierta, cerramientos, etc.) dado su carácter provisional.

Respecto al POM vigente en el municipio, la finca donde se pretende ubicar la instalación desmontable se encuentra en suelo urbanizable dentro del Sector S-11 "El Retamar".

Descripción del Proyecto.

Situación Actual:

En las instalaciones existentes se desarrolla la actividad de manipulación, conservación y comercialización de hortalizas, principalmente ajos.

Las instalaciones se ubican a las afueras del casco urbano de Las Pedroñeras (Cuenca), concretamente en el camino de la Hita, nº 4, teniendo una superficie de 4.015 m². De esta superficie, 2.850 m² corresponden a suelo urbano y 1.165 m² a suelo urbanizable.

Para el desarrollo de la actividad existe en la actualidad el siguiente equipamiento:

- 1 cámara frigorífica de dimensiones 17x11x5,5 m.

- 1 cámara frigorífica de dimensiones 17x11x5,5 m.
- 1 clasificadora de ajos de 3.000 Kg/h.
- 1 peladora de ajos.
- 1 desgranadora de ajos.

Las instalaciones cuentan con suministro de agua, red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica en conexión con las redes de conexión de abastecimiento del municipio.

Descripción de la inversión:

La presente inversión comprende la modernización de las instalaciones dedicadas a la actividad de manipulación, conservación y comercialización de ajos.

La Obra Civil comprende la ejecución de una cámara frigorífica para la conservación de ajos, con carácter desmontable y provisional. La misma se adosará longitudinalmente a otra existente destinada igualmente a cámara frigorífica de conservación de ajos.

La instalación de la cámara frigorífica ocupará una superficie de 190,75 m² y tendrá una superficie útil interior de 178,39 m² y una altura libre interior de 6,41 m.

En cuanto a las instalaciones y adquisiciones forma parte de la inversión el recinto indicado de panel sándwich para la cámara frigorífica, 2 líneas de pelado de ajos, una máquina desgranadora de ajos y la instalación eléctrica de Baja Tensión para dotar de fuerza y alumbrado a la ampliación proyectada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.
En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 
1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector S-11-EL Retamar, sin PAU aprobado.
 2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
 3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
 4. No impiden la ejecución del planeamiento.
 5. No se trata de usos residenciales.
 6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
 7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, haciendo constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 4.5- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 7/16 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "AMPLIACIÓN, MODERNIZACIÓN E INNOVACIÓN I+D+I EN INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE AJOS", PROMOVIDO POR REGAR AGRÍCOLA, S.L. EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 27 de julio de 2016 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida, por parte del Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial, se comprueba que el expediente ha sido remitido completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

- 
1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 16 de diciembre de 2015 y 9 de febrero de 2016 con documentación complementaria.
 2. Informe favorable del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 14 de abril de 2016.
 3. Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 1 de julio de 2016, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a una evaluación de impacto ambiental ordinaria.
 4. Proyecto para ampliación, modernización e innovación I+D+I en industria de transformación y comercialización de ajos con carácter desmontable, con memoria, pliego de condiciones, mediciones, presupuesto y planos.
 5. Escrito del promotor de fecha 15 de diciembre de 2015 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
 6. Informe técnico municipal de fecha 6 de julio de 2016 en el que se aclara que las obras solicitadas se ubican en suelo urbanizable, no impiden la ejecución del planeamiento, no se trata de un uso residencial, el suelo urbanizable afectado es sin programar y no se ha iniciado Programa de Actuación Urbanizadora. El informe es del siguiente tenor literal:

*"El Técnico que suscribe, vista la solicitud realizada por D. Luis José García Cano en representación de la mercantil REGAR AGRICOLA, S.L para la modernización de las instalaciones para la **ampliación, modernización e innovación I+D+I en industria de transformación y comercialización de ajos en una parcela que se encuentra en suelo urbanizable** , Sector Urbanizable nº1 "Hoya del Moro", ubicada catastralmente en el polígono 44, parcela 341 atendiendo al artículo 4.3.24 del Plan de Ordenación Municipal de este Ayuntamiento, dicha autorización queda condicionada a la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo y habiéndose iniciado el expediente de tramitación con la presentación de la documentación exigida en citado artículo, se emite el siguiente informe:*

Que se pretende la realización de una nave abierta de secadero de ajos, nave para homos de elaboración de ajo negro, sala blanca para pasta de ajos negro en construcciones mínimas para el montaje y desmontaje y un aula de formación-laboratorio y exposición.

Que la parcela donde se pretende la instalación, se encuentra en suelo urbanizable en el Sector 1 denominado Hoya del moro en la 341 del polígono 44, del actual Plan de Ordenación Municipal.

Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 67. **El régimen del suelo urbanizable sin programar**, dice textualmente: "En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

.../...

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante"

Que se ha presentado escrito de compromiso de realizar dicho inscripción en el Registro de la Propiedad en este Ayuntamiento (se acompaña copia del mismo).

La Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 17 de mayo de 2013 (su Expte 11/12), informó favorablemente una situación análoga al propio titular, donde se instalaba tres cámaras frigoríficas y seis máquinas de secado de ajos en la misma parcela.

Que en dicho Sector no se ha iniciado, ni se ha aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo y por parte de promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento, por tanto no impiden la ejecución del planeamiento.

Que las instalaciones que se pretenden, que tienen un carácter desmontable, el volumen de la inversión a realizar, es de 267.104,46 Euros, no superando el 25 % del valor del inmueble. Las instalaciones actuales cuentan con una superficie construida de 3.952,00 m² que un coste estimado de 300 €/m² supone un valor del inmueble de 1.185.600,00 €, por tanto el valor de la inversión no supera el citado porcentaje marcado en el planeamiento.

Así mismo el uso que se destina no es residencial.

Por lo expuesto puede entenderse que tiene carácter provisional la obra a realizar, si bien la superioridad puede acordar lo que estime más oportuno, lo que comunico a los efectos oportunos, en Las Pedroñeras a 6 de Julio de 2016."

Tercero.- Es importante reseñar, como antecedentes, que la Comisión Provincial ha informado dos expedientes de Autorización Provisional para la misma actividad en el citado emplazamiento con las siguientes características:

- Autorización provisional de actividad relativa a la memoria de construcción de almacén provisional en suelo urbanizable Z.5.2. informado **desfavorablemente** por la Comisión Provincial de Urbanismo 4/2003. Se pretendía construir un almacén de 660 m2 para el secado y almacenamiento de productos hortofrutícolas (ajos, cebollas, etc.).
- Autorización Provisional relativa a la Instalación de tres cámaras frigoríficas autoportantes y seis máquinas de secado de ajos, informada **favorablemente** por la CPOTU 2/2013.

Sobre las características de la misma, cabe aclarar, de manera especial, que se pretendía instalar, dentro de una nave ya existente donde se venía desarrollando la actividad (en situación de fuera de ordenación), tres cámaras frigoríficas para la conservación de los ajos.

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto que nos ocupa, redactado por M. Nieves Galindo Castillo, Ingeniera Técnica Industrial, en la misma pueden observarse los datos que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

La empresa Regar Agrícola, S.L., tiene el propósito de realizar las obras necesarias para la ampliación, modernización e innovación I+D+I en industria de transformación y comercialización de ajos con carácter desmontable.

La ampliación prevista se realizará en la industria existente de que dispone la empresa, la cual está ubicada en el T.M. de Las Pedroñeras (Cuenca), en la parcela 341, polígono 44, paraje "hoya del moro", siendo la superficie de dicha parcela de 15.535 m².

Respecto al POM vigente en el municipio, la finca donde se pretende ubicar la instalación desmontable se encuentra en suelo urbanizable dentro del Sector S-1 "Hoya del Moro".

Los objetivos principales del proyecto son:

- 
- Crear dos nuevas líneas de producción.
 - Crear un aula de formación.
 - Disponer de laboratorio de ensayos de nuevos productos.
 - Aumentar los puestos de trabajo en la empresa y evitar la estacionalidad del empleo.
 - Implantación de un sistema de venta online.

Descripción del Proyecto.

Para llevar a cabo la ampliación, modernización e innovación de la industria de transformación y comercialización de ajos objeto del presente proyecto, es necesario el montaje y construcción de las siguientes edificaciones desmontables:

- Nave secadero de ajos: 858 m².
- Nave hornos de elaboración de ajo negro: 144 m².
- Sala blanca para pasta de ajo y ajo negro: 484 m².
- Aula de formación laboratorio y exposición: 178,70 m².

Total superficie ampliación: 1.664,70 m².

Sala blanca a construir en nave existente: 484 m².

Total superficie a ocupar por ampliación: (1.664,70 – 484) 1.180,70 m².

La nave secadero es una nave de planta rectangular, con cubierta a un agua de chapa metálica galvanizada, montada sobre correas metálicas.

La nave para fermentación de ajo negro, es una nave de planta cuadrada, con cubierta a un agua de chapa metálica galvanizada, montada sobre correas metálicas.

La sala blanca, es un recinto rectangular, formado por panel PIR.

Al objeto de examinar la entidad constructiva de la actuación, se transcribe a continuación el presupuesto de la nave secadero y el presupuesto total de la actuación.

Nº UNIDS	DESG. DE LA CLASE DE OBRA NAVE SECADERO 858 M2	PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
120	M3.Excavacion de pozos y zanjas.	15	1.800
120	M3. Cimentacion de hormigon armado en zanjas y zapatas	80	9.600
45	M3. Muro de hormigon de 0,26 cm	190	8.550
20	M2. Enrases de ladrillo macizo	40	800
858	M2.Encachado de Z1 10 cm de espesor.....	3	2.574
858	M2.Solera de hormigon de 0,15cm de espesor con hormigon de 200 mallazo 15*15*5 y fibra.....	10	8.580
300	M3. Relleno de las tierras procedentes de la cimentación y faltarian 184 m3	1,00	300,00
80	M1.Desagües 80m1 de tubería enterrada.....	35	2.800
1	Ud.Ayudas a instalaciones....	1000	1.000
880	M2. Chapa galvanizada prelacada		

	para cubierta	6,00	5. 280, 00
462	M2. Paramento vertical	10	4.620
45.000	Kg de Hierro para estructura metalica secadero	0, 95	42.750, 00
TOTAL NAVE SECADERO 858 M2			88 . 654 , 00 €

TOTAL PRESUPUESTO

NAVE SECADERO 858 m ²	88.654,00 €
NAVE HORNOS DE AJO NEGRO	46.367,30 €
SALA BLANCA	89.306,00 €
LÍNEA AERO-SUBTERRÁNEA M.T.	8.751,19 €
AULA DE FORMACIÓN-LABORATORIO	34.025,97 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

267.104,46 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.
En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

- a) *Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) *Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Examinada la propuesta de construcción provisional, resulta que no se trata de una obra provisional de carácter desmontable, con vocación de permanencia según se desprende de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc.

Los usos y construcciones autorizables han de tener carácter provisional, por lo que ha de descartarse la utilización de esta fórmula cuando los usos u obras tengan carácter estable o de acreditada permanencia, al tratarse de unas construcciones con importante estructura debidamente cimentada (T.S. 21-7-94, R.J. 5619).

La jurisprudencia ha afirmado que la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje y no a su mera posibilidad; en efecto, toda obra es susceptible de demolición o de desmontaje, en unos casos con aplicación de técnicas más sofisticadas, en otros con medios más

simples, así que la mera posibilidad de demolición (o reposición del suelo a su estado originario) no puede ser el criterio de interpretación decisivo, pues en tal caso todas las obras serían provisionales, en contra de la excepcionalidad de la norma; en consecuencia, obras provisionales son obras fácilmente desmontables (T.S. 1-12-99, R.J. 8556).

En cuanto a la provisionalidad de la obra, que en la ley autonómica se denomina como desmontable, las características de la misma, según se deduce de la propuesta técnica ya expuesta, que consiste en la construcción de una nave provisional, con una superficie total construida de 1.180,70 m², siendo necesario para su construcción el movimiento de tierras, cimentación y estructura metálica, lo cual permite concluir que estamos ante una obra de tal calibre, que no puede ser considerada como provisional. De acuerdo al reconocimiento de la provisionalidad de obras de este tipo se ha mostrado el Tribunal Supremo, así por ejemplo en su Sentencia de 26 de febrero de 1985 (Ar. 1443). En tal sentido se manifiesta al decir que la norma requiere que "se trate de usos y obras de carácter provisional, como así lo demuestran sus propias características físicas, ya que se trata de construcciones livianas y ligeramente desmontables". En el caso que nos ocupa y vistas las características físicas de las naves, es evidente que no entra dentro del concepto jurisprudencial que establece el Tribunal Supremo sobre obras de carácter provisional.

Así mismo, la obra no queda debidamente justificada.

ACUERDO FINAL

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

PUNTO 4.6.- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 8/16 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CERRAMIENTO DE TERRENO CON PLACAS DE HORMIGÓN", PROMOVIDO POR D. FRANCISCO PERONA HIGUERAS EN LA LOCALIDAD DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 27 de julio de 2016 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Mota del Cuervo, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida, por parte del Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial, con fecha 28 de julio de 2016 se requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente.

Tercero.- El Ayuntamiento atiende el requerimiento con fecha 29 de agosto de 2016 y se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 19 de febrero de 2016 y documentación complementaria.
2. Informe favorable del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 5 de julio de 2016.
3. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 31 de marzo de 2016, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a Evaluación Ambiental.
4. Memoria descriptiva para la autorización provisional de vallado en suelo urbanizable con descripción de la parcela, superficie afectada por el vallado, cotas, planos y presupuesto.
5. Escrito del promotor de fecha 24 de agosto de 2016 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 12 de julio de 2016, del siguiente tenor literal:



"MIGUEL ÁNGEL GARCÍA CANO, en su calidad de Arquitecto Técnico del Ayuntamiento de Mota del Cuervo, en relación con la documentación presentada por Don FRANCISCO PERONA HIGUERAS, para la realización de obras de "CERRAMIENTO DE TERRENO CON PLACAS DE HORMIGÓN", en finca clasificada en Suelo Urbanizable, calle Santiago Martínez Alta, nº 20, referencia catastral 2323036WJ5722S0001OZ, conforme a la documentación técnica que acompaña, formula el siguiente informe:

1º.- Examinadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal que le son de aplicación, la finca en calle Santiago Martínez alta, nº 20, referencia catastral 2323036WJ5722S0001OZ, sobre la que se pretenden ejecutar las obras, se encuentra clasificada en SUELO URBANIZABLE, dentro del AREA DE REPARTO Nº 1.- RESIDENCIAL.

2º.- Asimismo, conforme al art. 172 del Texto Refundido de la LOTAU, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

3º.- En virtud de lo cual, dado que el sector/es en el que se encuentra la finca no cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora, cabe la posibilidad de autorizar la obra solicitada, para lo que es preciso el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

4º.- Que las obras que se pretenden realizar tienen carácter provisional, son desmontables y demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubican.

5º.- Que las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.

6º.- Que las obras no impiden la ejecución del planeamiento.

7º.- Que no se trata de usos residenciales.

8º.- Que el solicitante ha aportado compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento que se lo requiera el Ayuntamiento de Mota del Cuervo.

9º.- Que las obras no están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

10º.- Se adjuntan copia del informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular.

11º.- También se adjunta copia del informe de la Consejería de Agricultura, Servicio de Calidad e Impacto Ambiental sobre no necesidad de sometimiento a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental".

7. Certificado municipal de fecha 21 de julio de 2016, del siguiente tenor literal:

"D. PEDRO ISMAEL LOPEZ PEREZ, SECRETARIO ACCTAL DEL AYUNTAMIENTO DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA)

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 18 de julio de 2.016, adopto entre otros, el acuerdo que se extracta a continuación, a reservas de la aprobación definitiva del acta:

IV- INFORME SOBRE SOLICITUD LICENCIA PROVISIONAL DE OBRAS POR DON FRANCISCO PERONA HIGUERAS

Solicitud de licencia de obra provisional presentada por Don FRANCISCO PERONA HIGUERAS, para la realización de obras de "CERRAMIENTO DE TERRENO CON PLACAS DE HORMIGÓN", en finca clasificada en Suelo Urbanizable, calle Santiago Martínez alta, nº 20, referencia catastral 2323036WJ5722S0001OZ, expediente 18/2016,

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 12 de julio de 2.016, la Junta de Gobierno Local acordó por unanimidad asumir el citado informe y remitir toda la documentación del expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a fin de que sea informado por la misma para la concesión de la licencia de obras provisional que se solicita."

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto que nos ocupa, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto.

El objeto es la redacción de una Memoria Valorada para la construcción de un vallado para cerrar el patio posterior a una parcela urbana situada en C/ Santiago Martínez Alta, nº 20 de Mota del Cuervo.

El terreno en el que se pretende instalar dicho vallado de cerramiento se encuentra en SUELO URBANIZABLE del municipio de Mota del Cuervo, dentro del Área de Reparto nº 1.

No existe ninguna servidumbre del solar en lo que respecta a pasos, líneas aéreas eléctricas o subterráneas de otros servicios, al menos en la información que se ha recogido.

Descripción del Proyecto.

La parcela a cerrar es la situada en C/ Santiago Martínez Alta nº 20 de Mota del Cuervo, con una superficie total de suelo de 386 m² (212 + 174 m²) según Catastro.

El vallado a ejecutar supondrá el cerramiento de una superficie de suelo de 141,83 m². El vallado cierra el lindero sur de las parcelas de la C/ Santiago Martínez.

Se trata de un vallado de cerramiento de parcela formado por paneles prefabricados de hormigón de una altura total de 3 m.

En primer lugar se ejecutará una cimentación en zanja corrida de hormigón armado. Después se colocarán soportes verticales cada 4,50 m. formados por perfiles HEA-180 soldados a placas de anclaje, entre los que se encajarán los paneles prefabricados de dimensiones 440*100*14 cm.

El presupuesto de ejecución material asciende a 3.520,00 €.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- a) *Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) *Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO FINAL



En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, haciendo constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 5.1- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 18/14. Proyecto de "LEGALIZACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE 4 CABAÑAS ANEJAS A HOSPEDERÍA", promovido por la mercantil CASAS DE LUJÁN S.L., dentro del término municipal de SAELICES (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 21 de enero de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 77, de 22 de abril de 2016.
 - Diario "Voces de Cuenca" de fecha 4 de abril de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 1 de agosto 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, según escrito de 3 de agosto de 2016.
4. Informes del arquitecto asesor municipal de fechas 28 de octubre de 2015 y 15 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 el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado del arquitecto asesor municipal de fecha 28 de octubre de 2015, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados según el planeamiento vigente como suelo agrícola o forestal N.5, sin que tenga establecida ninguna especial protección y dicha categoría de suelo se asemeja al "Suelo Rústico de Reserva".
6. Licencia de actividad para cuatro cabañas anejas a hospedería, según acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 29 de enero de 2007.
7. Declaración responsable de fecha 2 de diciembre de 2015 para ejercer la actividad de albergue rural.
8. Resolución de 9 de abril de 2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto "Reforma y ampliación de cuatro cabañas anejas a hospedería", situado en el término municipal de Saelices (Cuenca), cuyo promotor es Casas Luján S.L., según la cual "...no es necesario someter el proyecto ... a una Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando se realice conforme a la solicitud presentada, y bajo las prescripciones contenidas en esta Resolución."
9. Solicitud de fecha 5 de abril de 2016 a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
10. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 26 de abril de 2016, según el cual:

Las cuatro cabañas a legalizar, reformar y ampliar se encuentran a unos 130 m del río Gigüela.

Concluye el informe: *el promotor deberá solicitar ante este Organismo de cuenca.*

 - *La preceptiva autorización para el cruce del río Gigüela, por las redes de abastecimiento, saneamiento y línea eléctrica de baja tensión.*

- La correspondiente revisión de Autorización de Vertido (VI-007/04-CU), debiendo justificar adecuadamente la nueva localización del sistema de depuración y punto de vertido (zanjas filtrantes).
 - La oportuna concesión de aguas subterráneas.
11. Solicitud de fecha 29 de marzo de 2016 a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de patrimonio cultural.
12. Informe, en materia de carreteras, de fecha 7 de abril de 2016 de la Diputación Provincial de Cuenca, según el cual no queda afectada ninguna carretera dependiente de Diputación.
13. Justificación y autorizaciones, en su caso, del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, telefonía y acceso:
- Agua: desde una unidad de potabilización privada de la finca que a su vez se abastece desde una captación de agua subterránea, también de la misma propiedad. Obra una escritura de constitución de servidumbre de pozo de 25 de mayo de 2001 y un boletín de instalaciones interior de suministro de agua de fecha 27 de septiembre de 2014.
 - Saneamiento: evacuación de aguas residuales a través de una red enterrada hacia una estación depuradora propia de la finca. Obra una autorización administrativa para el vertido de las aguas residuales depuradas procedentes de una hospedería y cuatro cabañas rurales, de fecha 21 de septiembre de 2009, de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
 - Energía eléctrica: por medio de una red subterránea de baja tensión que parte de un transformador situado en la finca. Obra un certificado de instalación eléctrica de baja tensión, de fecha 18 de enero de 2012.
 - Telefonía: se dispone en la hospedería.
 - Acceso rodado: desde la CM-310, y por medio de un camino de zahorras hasta las cabañas.

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 anexo de legalización ampara los siguientes proyectos:

1. PROYECTO DE EJECUCIÓN DE 4 CABAÑAS ANEJAS A HOSPEDERÍA, visado con fecha 13/07/2014.

Hay que diferenciar dos conceptos, por un lado la **superficie construida** de las cabañas, en la que los porches computan al 50%, y por otro lado la **superficie ocupada** de las cabañas, que comprende el perímetro total de la edificación, incluyendo los porches. De esta manera se definen las siguientes superficies, en los distintos proyectos:

PROYECTO 4 CABAÑAS

Fecha visado 13/07/2004

	SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
	Por cabaña	4 cabañas
CABAÑAS	52,80 m ²	211,20 m ²
PORCHES*	6,60 m ²	26,40 m ²
		237,60 m²

	SUPERFICIE OCUPADA	
	Por cabaña	4 cabañas
CABAÑAS	52,80 m ²	211,20 m ²
PORCHES	13,20 m ²	52,80 m ²
		264,00 m²

PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE 4 CABAÑAS ANEJAS A HOSPEDERÍA, visado con fecha 11/05/2012.

PROYECTO REFORMA Y AMPLIACIÓN 4 CABAÑAS

Fecha visado 11/05/2012



	SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
	ampliación	totales
CABAÑAS	283,57 m ²	494,77 m ²
PORCHES*		26,40 m ²
		521,17 m²

	SUPERFICIE OCUPADA	
	ampliación	totales
CABAÑAS	283,57 m ²	494,77 m ²
PORCHES		52,80 m ²
		547,57 m²

2. ANEXO 1 AL PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN, visado con fecha 12/09/2014.

OBRA EJECUTADA: AMPLIACIÓN CABAÑAS 2 y 3

Fecha visado 12/09/2014

SEGÚN CONCLUSIÓN DEL ANEXO 1 DE PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN

	SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
	Ampliación 2 y 3	totales
CABAÑAS	180,88 m ²	392,08 m ²
PORCHES*		26,40 m ²
		418,48 m²

	SUPERFICIE OCUPADA	
	Ampliación 2 y 3	totales
CABAÑAS	180,88 m ²	392,08 m ²
PORCHES*		52,80 m ²
		444,88 m²

PARCELA A LA QUE SE VINCULA EL PROYECTO

El proyecto de las 4 cabañas anejas a Hospedería, así como su proyecto de reforma y ampliación se vincula exclusivamente a la **parcela 161 del polígono 9**, concretamente a una parte de ella. Dicha parcela tiene una superficie de **82.955 m²**, según catastro.

La parcela arriba señalada ha sido segregada, aunque no se tiene constancia en el catastro. Los datos de dicha segregación, según escrituras ante notario, son los que se indica a continuación.

Nota: la parcela 161 del polígono 9, según catastro actual, se corresponde con la **parcela 265-1, según escrituras y antiguo catastro**. Adjunta documento de correspondencia de parcelas.

FINCA MATRIZ INICIAL: Parcela 265-1, con una superficie **81.500 m²**, inscrita en el tomo 370, libro 17, folio 53, finca 3.371, inscripción 3^a.

FINCA SEGREGADA: parte "norte" de la parcela 265-1 en el sitio Casa Luján, con una extensión de **36.627 m²** (3 Ha., 66 a, 27 ca), estando inscrita la finca matriz de la que procede al Tomo 370, libro 17, folio 53, finca 3.371, inscripción 3^a.

Es segregada de la finca matriz y comprada por D. JESÚS RUBIO HUÉLAMO.

Escritura de compraventa de fecha 25/05/2001, realizada ante notario D. Tomás Salve Martínez, protocolo n° 820.

RESTO FINCA MATRIZ: Parte "sur" de la parcela 265-1 en el sitio Casa Luján, con una extensión de **44.873 m²** (4 Ha, 48 A, 73 Ca), estando inscrita la finca matriz de la que procede al Tomo 370, libro 17, folio 53, finca 3.371, inscripción 3^a.

Comprada por TOCONAR-8 en escritura de fecha 19/03/2001, n° protocolo 428, notario Tomás Salve Martínez y escritura de fecha 25/05/2001, n° protocolo 820, notario Tomás Salve Martínez.

La parcela en la que se ubican las 4 cabañas anejas a Hospedería es la arriba denominada como "RESTO FINCA MATRIZ", parte "sur" de la parcela 265-1 en el sitio Casa Luján, con una superficie de **44.873 m²**.

PLANOS DE LA PARCELA VINCULADA A LA INSTALACIÓN

Plano n° 1: plano informativo sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción. Dicho plano recoge las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.

Plano n° 2: plano catastral de la parcela de terreno vinculada a la instalación.

Plano n° 3: plano topográfico y de emplazamiento, en el que se representa la parcela de terreno vinculada a la instalación perfectamente acotada, y la ubicación de las cabañas, distancias a linderos, vías de acceso y otros elementos singulares.

USO DE LA INSTALACION Y JUSTIFICACION DEL EMPLAZAMIENTO EN SUELO RÚSTICO

El uso de las 4 CABAÑAS ANEJAS A HOSPEDERÍA, es el de **Turismo Rural**, y en particular, la categoría de **Albergue Rural**.

El Uso de Turismo Rural se regula en el artículo 27 del Reglamento de Suelo Rústico, cumpliendo las 4 cabañas con lo establecido en el mismo. Además se cumple con lo establecido en el Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio rural de Castilla-La Mancha.

La actividad se ubica en **suelo rústico de reserva**, para el que se solicita calificación urbanística, en cumplimiento del *Art. 60.e) del TR LOTAU*, puesto que se trata de una instalación para alojamiento temporal, ubicado en el entorno de una carretera (CM-310 km. 8), desde la que se accede desde un camino existente y compartido, localizado en una rotonda.

SUPERFICIE CONSTRUIDA Y OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

Hay que diferenciar 2 conceptos, por un lado la superficie **construida** de las cabañas, en la que los porches computan al 50%, y por otro lado la **superficie ocupada** de las cabañas, que comprende el perímetro total de la edificación, incluyendo los porches.

De esta manera se definen las siguientes superficies (construida y ocupada) de la obra realmente ejecutada, tal y como se refleja en el Anexo 1 del proyecto de legalización de la Reforma y Ampliación:

OBRA EJECUTADA: AMPLIACIÓN CABAÑAS 2 y 3 Fecha visado 12/09/2014 SEGÚN CONCLUSIÓN DEL ANEXO 1 DE PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN



SUPERFICIES CONSTRUIDAS		
	Ampliación 2 y 3	totales
CABAÑAS	180,88 m ²	392,08 m ²
PORCHES*		26,40 m ²
		418,48 m ²

SUPERFICIE OCUPADA		
	Ampliación 2 y 3	totales
CABAÑAS	180,88 m ²	392,08 m ²
PORCHES*		52,80 m ²
		444,88 m ²

* La superficie construida de los porches computan al 50 %

** En la CONCLUSIÓN de la Memoria del ANEXO 1 se describe la obra ejecutada (reforma y ampliación de las cabañas 2 y 3), que se corresponde con las superficies de este cuadro.

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Se cumplen las **superficies exigidas para los establecimientos de Turismo Rural en Suelo Rústico**, y que a -continuación se detallan. (*Art. 9 de la instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico*).

- La **superficie mínima de la finca** será de 1 hectárea. (*Art. 9.3*)

CUMPLE: La parcela tiene una superficie de 44.873 m², es decir, 4 Ha, 48 A, 73 Ca.

- La **superficie máxima ocupada por la edificación** será del 10% del total de la finca. (Art. 9.5)

CUMPLE: Actualmente se encuentran construidas las 4 cabañas y se ha ejecutado la ampliación de las cabañas nº 2 y 3, según se describe en el ANEXO 1 del Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma y Ampliación de las 4 Cabañas, realizado por el Arquitecto Julián Calvo Chicano.

La superficie ocupada final por la actividad de Turismo Rural es de 444,88 m² (Ver cuadro de superficies definido anteriormente, en este documento), lo que supone un 0,99 % de la finca.

Construcciones existentes en la parcela:

Uso	Superf. ocupada	% ocupación
-Uso Turismo rural (Albergue):	444,88 m ²	0,99 %
-Uso agrario:	37,00 m ²	0,08 %
	481,88 m ²	1,07 %

- La **edificabilidad** en la parcela es de **0,01 m²/m²** (481,88 m² construidos totales)

SUPERFICIE OBJETO DE LA REPLANTACIÓN

En cumplimiento del Art. 64.2.2º del TR LOTAU, la parcela 161 del polígono 9 de Saelices, en la que se ubican las 4 cabañas, tendrá una superficie objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de los terrenos y de su entorno, que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca.

En particular, la instalación se ubica en una parte segregada de la parcela 161 del polígono 9, concretamente la parte "sur" de la parcela 265-1 (nombre de la parcela según escrituras), con una superficie de 44.873 m², tal como se explica en el apartado 3 de este escrito.

Como se puede observar en la fotografía aérea y en los datos del SIGPAC, vigentes a fecha 10/02/2015, la masa vegetal existente en la parcela 161 del polígono 9 ocupa una superficie muy superior a la mitad de la finca, 7,63 Ha Forestal y 0,26 Ha de Pasto Arbustivo.

La parte "norte" de la parcela 265-1 (de extensión 3,66 Ha), está ocupada por vegetación en un 98% prácticamente, es decir, que tiene una masa vegetal de 3,58 Ha.

Lo que nos da como resultado en la parte "sur" de la parcela 265-1 (de extensión 4,48 Ha), una superficie de masa vegetal igual a 4,22 Ha.

Por tanto, no es necesario fijar una superficie de replantación, puesto que la mayor parte de la parcela (el 94%) donde se va a ubicar la instalación ya está ocupada por la

vegetación autóctona.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO HOSTELERO Y HOTELERO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.b) segundo guión del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Terciario, *"los usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros, Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural"*. Este Uso se desarrolla en el artículo 27 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 9 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 1 hectárea para establecimientos de turismo rural y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 10 %.

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es superior al 50%. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá *"fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno."*

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 TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en "Suelo Rústico de Reserva". 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 del RSR.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: *"...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal"*.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia** a la obtención de las pertinentes autorizaciones por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA** y de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de SAELICES. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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 fijado.

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).
 - 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).
 - Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

Al tratarse de un expediente de legalización, incoar si así procediese, el correspondiente expediente sancionador.

Por último, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA** por unanimidad que se lleve a cabo un seguimiento del cumplimiento de los aspectos condicionados incluidos en el otorgamiento de las calificaciones urbanísticas anteriores, de modo que se ponga periódicamente en conocimiento de la Comisión el grado de cumplimiento de los aspectos condicionados que se hubieran incluido en las licencias o calificaciones otorgadas.

PUNTO 5.2- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 3/16. Proyecto de "CASA DE TURISMO RURAL COMPARTIDA", promovido por D. ANDRÉS MARTÍNEZ ORTEGA y D^a. PLÁCIDA AVENDAÑO PAÑOS, dentro del término municipal de CASAS DE HARO (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 y de calificación urbanística con fecha 15 de enero de 2016.
 2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 17, de 27 de enero de 2016.
 - La Tribuna de Cuenca, de fecha 27 de enero de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 22 de febrero 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, según escrito de 22 de febrero de 2016.
4. Certificado municipal de fecha 19 de febrero de 2016, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como "Suelo Rústico de Reserva".
5. Informe municipal de fecha 19 de febrero de 2016 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.

6. Declaración responsable del cumplimiento de la legislación relativa a actividades de servicios de fecha 19 de febrero de 2016.
7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de fecha 5 de mayo de 2016, 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 ordinaria.
8. Informe de fecha 30 de junio de 2016 del Servicio de Turismo y Artesanía de la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Cuenca sobre solicitud de variación de la superficie mínima y del porcentaje máximo de ocupación y de los radios y distancias para el proyecto turístico en suelo rústico estableciendo los criterios fijados en el art. 26.6 del RSR.
9. Certificado municipal de fecha 11 de julio de 2016, justificando de que las parcelas cuentan con abastecimiento de agua y saneamiento.
10. Factura de la compañía suministradora de energía eléctrica justificando que dispone de la misma.
11. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 7 de julio de 2016 informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural.

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 es la construcción de una edificación aislada en una planta más bajocubierta. El bajocubierta conceptualmente no significa una planta más, sino que la conforma el mismo tejado inclinado. La pendiente es variable, entre el 20 y el 50 % y el material de cobertura es teja curva.

La parcela se ubica en suelo rústico, en el polígono 51, parcela 87, el acceso a la parcela se realiza por vía pública urbana, con todos los servicios (C/ Los Barrios), por encontrarse la parcela colindante al casco urbano del municipio.

EL uso del establecimiento es hotelero y cumple lo dispuesto en el art. 26 del RSR.

Los servicios urbanísticos existentes son:

1. Abastecimiento de agua.
2. Evacuación de aguas residuales.
3. Alumbrado público.
4. Energía Eléctrica.
5. Encintado de aceras

En cuanto al programa de necesidades de la edificación, las habitaciones de huéspedes se encuentran en planta bajocubierta, excepto una habitación accesible, que se encuentra en planta baja. El acceso a la parcela es a través de un patio-jardín.

Tiene un porche delantero y un porche trasero. El salón-comedor-cocina, el lavadero y las

zonas de paso son comunes para huéspedes y propietarios.

La superficie de la parcela es de 3.581,22 m².

La superficie ocupada por la edificación es de 164,18 m², lo que resulta una ocupación del 4,58 %.

La superficie útil de la casa de turismo rural es de 158 m² útiles.

La superficie construida de la misma es de 197,27 m². Construidos.

Por tanto, en resumen, a la actividad se vincula la totalidad de la superficie de la parcela 87 del polígono 51, la cual asciende a 3.581,22 m². La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 164,18 m².

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO HOSTELERO Y HOTELERO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.b) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como *Uso Terciario, "los usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros, Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural"*. Este Uso se desarrolla en el artículo 26 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 9 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 1 hectárea para establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño (que no superan los 750 m²c) y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 7,5 %. No obstante lo anterior, según se establece en el Art. 26.6 del RSR, *"en el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, así como una variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 del RSR y en los números 3 y 4 del artículo 26 del RSR"*. En este sentido, el Servicio de Turismo y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, emitió informe favorable con fecha 30 de junio de 2016.

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es la de 2.500 m², superior por tanto al 50%. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá *"fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno."*

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 19 de febrero 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 del TR LOTAU y 37 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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 aprobación de la reducción de la superficie (3.581,22 m2) y la variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del art. 10 y en los números 3 y 4 del art. 26 del RSR.
 - 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 TR LOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TR LOTAU 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 TR LOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TR LOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación

urbanística.

PUNTO 5.3- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 38/16. Proyecto de "LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE SOLÁN DE CABRAS", promovido por la mercantil AGUAS DE SOLÁN DE CABRAS S.A., dentro del término municipal de BETETA (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 18 de mayo de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 149, de 1 de agosto de 2016.
 - Diario "Las Noticias de Cuenca" de fechas del 29 de julio al 4 de agosto de 2016.

Ante esta información pública, se producen las siguientes alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 26 de agosto de 2016:

1. N.º de registro de entrada: 404. Nombre y apellidos: Carlos Julián del Pozo Sanz como secretario del Consejo de Administración de la sociedad Vicecomar S.L. y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.
2. N.º de registro de entrada: 405. Nombre y apellidos: Carlos Julián del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.
3. N.º de registro de entrada: 406. Nombre y apellidos: Dña. Maria Angeles del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.
4. N.º de registro de entrada: 407. Nombre y apellidos: Dña. María Julia del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.
5. N.º de registro de entrada: 408. Nombre y apellidos: D. Jesús del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.

6. N.º de registro de entrada: 409. Nombre y apellidos: D. Enrique del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.
7. N.º de registro de entrada: 410. Nombre y apellidos: Dña. Ana María del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María del Amor Guinea Bueno.
8. N.º de registro de entrada: 423. Nombre y apellidos: D. Antonio del Pozo y Sanz.

3. Recibidas las alegaciones, el Ayuntamiento realiza la siguiente tramitación:

1. Providencia de Alcaldía de fecha 26 de agosto de 2016 solicitando informes tanto técnico como jurídico de Secretaría.

2. Informe técnico de fecha 29 de agosto de 2016

3. Informe de Secretaría de fecha 31 de agosto de 2016, del siguiente tenor literal:

"Durante el plazo de veinte días se sometió a información pública el expediente relativo a la "calificación urbanística para legalización y ampliación de las instalaciones de Solán de Cabras" en Beteta (Cuenca) promovido por la mercantil Aguas de Solán de Cabras S.A., situado en el paraje Solán de Cabras, en las parcelas con referencias catastrales 16035A019000060000JK (POLIGONO 19 PARCELA 6); 16035A019000050000JO (POLIGONO 19 PARCELA 5); 16035A019000040000JM (POLIGONO 19 PARCELA 4); 16035A019000030000JF (POLIGONO 19 PARCELA 3); 0010001WK8901S0001ZP (DISEMINADO) y 0010001WK8901S0001XA (DISEMINADO) calificadas como suelo rústico no urbanizable de especial protección, y según consta en el certificado expedido por Secretaría de fecha 26 de agosto de 2016 han presentado las siguientes alegaciones:

1.- N.º de registro de entrada: 404. Nombre y apellidos: Carlos Julián del Pozo Sanz como secretario del Consejo de Administración de la sociedad Vicecomar S.L. y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.

2.- N.º de registro de entrada: 405. Nombre y apellidos: Carlos Julián del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.

3.- N.º de registro de entrada: 406. Nombre y apellidos: Dña. María Angeles del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.

4.- N.º de registro de entrada: 407. Nombre y apellidos: Dña. María Julia del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.

5.- N.º de registro de entrada: 408. Nombre y apellidos: D. Jesús del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.

6.- N.º de registro de entrada: 409. Nombre y apellidos: D. Enrique del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.

7.- Nº de registro de entrada: 410. Nombre y apellidos: Dña. Ana María del Pozo Sanz en nombre propio y en nombre y beneficio también de D. José Manuel Burgos Pérez y su esposa Dña. María Amor Guinea Bueno.

8. - Nº de registro de entrada: 423. Nombre y apellidos: D. Antonio del Pozo y Sanz.

Cabe mencionar que las siete primeras alegaciones son idénticas en cuanto a su contenido y redacción, habiéndose añadido por D. Antonio del Pozo Sanz mayor número de motivos en la alegación que ha presentado. De esta forma se debe proceder al examen de las alegaciones presentadas por las partes en los siguientes términos:

A) El primer motivo a examinar y que es común a las ocho alegaciones presentadas, es el del deber de conservación de las edificaciones existentes. A este respecto, cabe decir que se ha solicitado informe al arquitecto D. Carlos Bermejo Patón el cual ha sido emitido con fecha 29 de agosto de 2016 y en el cual queda justificada la, a su juicio, errónea interpretación que hacen los alegantes del deber de conservación de las edificaciones existentes, ya que el mismo no puede interpretarse como el deber de perpetuar en el tiempo las edificaciones existentes sin que puedan demolerse. Señala el técnico en su informe que de interpretarse el deber de conservación con el criterio de los alegantes, no habría hecho falta la regulación legal de las demoliciones como actos sujetos a licencia y de esta manera se habría imposibilitado la ejecución de tales demoliciones tanto en el núcleo de Beteta como en el de El Tobar, como en las instalaciones existentes en el propio Solán de Cabras; y la propia experiencia nos demuestra que las mismas se han efectuado con el fin de, en unas ocasiones, eliminar lo existente y, en otras, de hacer aparecer otras construcciones incluso destinadas a un uso distinto del que tenían las primitivas.

B) Otro motivo común en las ocho alegaciones presentadas (y como segundo y último aducido por las siete primeras) es la existencia de un acuerdo privado existente entre las partes (el promotor de la calificación urbanística y los alegantes). Con respecto al mismo, únicamente cabe mencionar que la interpretación de dicho acuerdo corresponde a ambas partes y no a las administraciones en las que se sustancia el procedimiento de calificación urbanística. Son las partes, exclusivamente, las que conocen el sentido y la finalidad pretendida con dicho acuerdo, desconociéndose por parte del Ayuntamiento si, con la firma del mismo, se pretendía el permitir o no mover de sitio la caseta de control objeto de polémica.

De esta manera, toda vez que las dos partes esgrimen como válida su interpretación del acuerdo, la administración competente para resolver debería pronunciarse únicamente en términos urbanísticos para el otorgamiento de la calificación sin que dicha discrepancia deba resolverse en esta instancia.

El artículo 38.1.1º del Reglamento de Suelo Rústico establece que la calificación urbanística, cuando sea precisa, deberá **determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorgue así como las condiciones para su materialización**. Por su parte, el artículo 43.9 del RSR ha establecido que una vez que se otorgue, en su caso, la calificación urbanística, se continuará con la tramitación del procedimiento conforme a las disposiciones comunes y específicas según la clase de licencia de que se trate.

En este sentido, debemos estar a lo dispuesto en el reglamento de disciplina urbanística dictado en desarrollo del TRLOTAU, el cual se pronuncia en el artículo 29.1.f), sobre la acreditación del derecho bastante para la realización del acto pretendido, señalando que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros produciendo solo efectos entre el ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas entre este y las demás personas.

Podríamos concluir, por tanto, que ni la calificación urbanística ni la propia licencia de obras deben resolver sobre una cuestión privada, ya que la primera se pronunciará sobre las condiciones del aprovechamiento que se va a llevar a efecto en el suelo a calificar y la segunda se otorgaría siempre que se acreditase derecho bastante para la ejecución del acto constructivo pretendido sin que se pueda modificar, con su otorgamiento, las situaciones jurídicas existentes entre el solicitante y terceras personas.

C) En relación con la segunda alegación de D. Antonio del Pozo en la que señala que faltan en el expediente determinados documentos, cabe mencionar que debe desestimarse dado que existe en el expediente el **certificado municipal referente a la categoría del suelo** el cual se basa en el informe sobre riesgo de formación de núcleo de población emitido por el arquitecto D. Carlos Bermejo Patón con fecha 29 de julio de 2016 en el que se significa que estamos ante un suelo rústico no urbanizable de especial protección.

En cuanto a la **justificación del cumplimiento de la directiva de servicios**, cabe mencionar que en el anejo presentado por el promotor se incluye la licencia de apertura de establecimiento y ejercicio de actividades otorgada por este Ayuntamiento el 11 de febrero de 1997, debiendo considerarse que no se trata de la implantación de una nueva industria o actividad lo que se pretende con el acto de la calificación urbanística, sino la legalización de unas actuaciones existentes y en pleno funcionamiento desde hace años.



En cuanto a la **autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo**, cabe mencionar que se ha solicitado su informe por parte del Excmo. Ayuntamiento de Beteta tras la contestación de la misma a la solicitud cursada por el promotor, habiendo establecido el artículo 43.9 del RSR que bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporadas copia de la solicitudes de las concesiones, permisos y autorizaciones pertinentes, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

De esta manera, no debe considerarse motivo de suspensión del procedimiento la ausencia tanto de la contestación de la **Consejería de Medio Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural** (a la cual también se le ha cursado comunicación dentro del procedimiento y con la apertura del tercer trámite de información pública por parte del Ayuntamiento y se solicitó autorización por parte de la promotora con fecha 19 de mayo de 2016 y contestando este organismo con fecha de 7 de junio de 2016) como de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** toda vez que su solicitud consta en el expediente que será remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo para la concesión, en su caso, de la calificación urbanística.

Por último, en cuanto a la autorización de la **Consejería de Educación, Cultura y Deportes**, cabe mencionar que esta emitió informe favorable con fecha 16 de julio de 2016, con lo cual no puede alegarse su falta en el expediente.

D) Con respecto a la alegación tercera de D. Antonio del Pozo en relación con el examen de una manera meticulosa, rigurosa y veraz del respeto de las condiciones y limitaciones que impone dominio público hidráulico y el respeto a las actuaciones que se pueden llevar a cabo dentro de la zona de policía, únicamente cabe decir que no son ni el Ayuntamiento de Beteta ni la Comisión Provincial de Urbanismo los organismos competentes para llevar a cabo dicho examen, sino que deberá ser el organismo de cuenca competente (es decir la Confederación Hidrográfica del Tajo en el caso que nos ocupa) quien debe velar por el estricto cumplimiento del respeto al ámbito de sus competencias, con la precisa observancia de lo que dicho organismo imponga tanto

por parte del promotor como por parte del resto de las administraciones públicas competentes para el otorgamiento de la calificación urbanística y las licencias urbanísticas que puedan otorgarse.

E) Con respecto a la cuarta alegación de D. Antonio del Pozo, cabe mencionar que efectivamente los artículos mencionados del TRLOTAU regulan la figura del Proyecto de singular interés en los términos que el alegante menciona.

Sin embargo, del análisis de los preceptos mencionados por el mismo no se desprende que el criterio de la "importancia y enorme tamaño de las construcciones e instalaciones" aducidos por D. Antonio del Pozo sea el que se debe tener en cuenta para la tramitación de dicho instrumento.

El artículo 19.1, al que hace referencia el alegante, establece (como queda dicho en las alegaciones) que dichos proyectos de singular interés tienen por objeto "actuaciones de relevante interés social o económico ordenándolas y diseñándolas con carácter básico y para su inmediata ejecución." No cabe duda de que existe un importante interés social y económico pero no debemos dejar escapar que los proyectos de singular interés únicamente **ordenan y diseñan con carácter básico** las actuaciones pretendidas para su inmediata ejecución. En el caso que nos ocupa poco queda por diseñar y ordenar cuando de lo que se trata con la calificación urbanística pretendida es, en primer lugar, la legalización de unas obras que llevan ejecutadas un gran número de años y en segundo lugar, la complementación de las mismas con una serie de construcciones de menor tamaño que las existentes en el espacio restante dentro de la huella construida, que no vienen sino a permitir dar cabida a una mejor satisfacción de la demanda del producto envasado por la promotora.

Es por ello que debe considerarse que no es la figura del proyecto de singular interés la que ha debido utilizarse para la actuación de legalización y ampliación de lo existente pretendida, ya que esta parece más encaminada (como figura de planeamiento que no de ejecución del mismo propiamente dicha) al diseño y ordenación básicos de un proyecto de nueva implantación en un terreno que no está inicialmente previsto para tales usos.

No parece, asimismo, que dicha figura debiera haber sido la idónea en la tramitación cuando la propia Consejería de Fomento, en el primer avance de documentación para su examen hecho por parte del Ayuntamiento de Beteta con fecha 7 de julio de 2016, contesta diciendo que para la correcta tramitación de la calificación urbanística pretendida faltan una serie de documentos y trámites que deben aportarse y realizarse, debiendo haber contestado, en caso de estar siguiendo un camino erróneo por parte del solicitante y del Ayuntamiento de Beteta en la tramitación, que este no era el correcto y que debería comenzarse la tramitación del instrumento de planeamiento en que consiste el proyecto de singular interés tal y como considera el alegante.

Es por ello que, a juicio de quien suscribe, y a modo de **CONCLUSIÓN** debe considerarse como interesados en el procedimiento administrativo de calificación urbanística a todas las personas que han formulado alegaciones (tal y como han solicitado) dado que, efectivamente, pueden existir derechos e intereses legítimos que puedan verse afectados por la resolución que se adopte. Sin embargo, por los motivos expuestos a lo largo de la fundamentación anterior, el secretario que suscribe considera que no deben estimarse las alegaciones efectuadas por los interesados, debiendo ser, no obstante el órgano competente para resolver el procedimiento de calificación urbanística, con mejor opinión fundada en derecho, el que considere si existen o no motivos suficientes para la estimación de lo que solicitan los alegantes.

4. Decreto de Alcaldía 51/2016, en el que resuelve:

"PRIMERO. Tomar conocimiento y tener por presentadas en el procedimiento las ocho alegaciones que constan en el certificado de secretaría de fecha 26 de agosto de 2016.

SEGUNDO. Estimar correctamente justificada la condición de interesado de todos los alegantes por considerar que pueden existir derechos e intereses legítimos que puedan resultar afectados por la resolución que se adopte por el órgano competente para resolver y, por tanto, darles parte mediante las notificaciones oportunas de los trámites que se lleven a cabo en la tramitación del procedimiento.

TERCERO. Informar negativamente las ocho alegaciones presentadas en relación con el expediente de calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección, por los motivos expresados en el informe emitido por D. Carlos Bermejo Patón de fecha 29 de julio de 2016 y del informe de secretaría de fecha 31 de agosto del mismo año.

CUARTO. Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la legalización y ampliaciones de las instalaciones de Solán de Cabras, estimando que la mejor ubicación para el mismo es en suelo rústico no urbanizable de especial protección, ya que debido a la ubicación del manantial de Solán de Cabras únicamente puede llevarse a cabo allí la actividad de envasado del agua y teniendo, además, en cuenta que ya existen allí las instalaciones de la embotelladora; y atendiendo asimismo a su interés público por la importancia económica que tiene no solo para el municipio sino para la zona de la serranía conquense y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se demuestra en la documentación adjunta.

QUINTO. Remitir a la Consejería de Fomento en Cuenca para que examine la adecuación de la solicitud de calificación urbanística al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, al Reglamento de Suelo Rústico aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, al Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto 34/2011, de 26 de abril, y a la Legislación sectorial de aplicación y para que resuelva sobre la calificación urbanística y sobre la procedencia o no de las alegaciones presentadas

SEXTO. Notificar a todos los interesados la remisión del expediente a la Consejería de Fomento en Cuenca, con indicación de la fecha de registro, dándole audiencia, por plazo de diez días, del contenido de lo actuado, por si conviene a su derecho formular alegaciones, indicando que las mismas se formularán ante el órgano autonómico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.6 del Reglamento de Suelo Rústico aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio.

SEPTIMO. Una vez recibida la notificación la resolución sobre la concesión de la calificación urbanística, el Ayuntamiento resolverá sobre la correspondiente licencia urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. Notificación a las Administraciones públicas afectadas, según escritos de fecha 3 de agosto de 2016 a: Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural y Confederación Hidrográfica del Tajo.
6. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación a los interesados de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escritos de 2 de septiembre de 2016 y debidamente notificados. Significar que con fecha 8 de septiembre de 2016 compareció en el Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de Fomento de Cuenca, D. Antonio del Pozo Sanz, examinando el expediente y entregándole copia de los documentos que consideró oportuno.

7. Haciendo uso del trámite anterior presentan alegaciones los siguientes interesados:

-D. Jesús Núñez Sánchez, como apoderado, de la Sociedad AGUAS DE SOLÁN DE CABRAS, S.A., con fecha 20 de septiembre de 2016, en ella rebate una a una las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, y que damos por reproducidas. Significar las consideraciones sobre la caseta de control:

"...Sobre la segunda cuestión, esto es la puesta en duda de la funcionalidad y operatividad de la caseta y creación de una necesidad artificial para ejecutar un acto constructivo, así como la necesidad de su traslado, no creemos que merezca ningún análisis en este trámite administrativo ya que la funcionalidad y operatividad de una instalación es cuestión que forma parte de las decisiones adoptadas por esta parte promotora y por los técnicos redactores en la búsqueda de la mejor solución constructiva y de seguridad para visitantes y trabajadores.

La caseta de control de accesos existente, a la que se hace referencia en las alegaciones, es una caseta metálica que fue concebida como una obra provisional y de la que no consta a mi representada que estuviera amparada por licencia de construcción. El traslado de dicha caseta por parte de AGUAS DE SOLÁN DE CABRAS, S.A. es necesario y persigue mejorar la seguridad de las instalaciones dotando a la caseta de una mejor situación que permita llevar a cabo el control simultáneo de accesos a la planta industrial y al balneario, diferenciando ya desde el inicio los flujos de tránsito de cada una de las dos actividades.

En caso de mantener la caseta en su posición actual nada impediría a un visitante del balneario acceder a las instalaciones industriales, con los riesgos que ello conlleva y que pretenden evitarse por mi representada. Esta situación es la que se ha querido remediar con la construcción del vial de circunvalación. En caso de no existir un control de accesos segregado se podrían dar situaciones de riesgo importante como la circulación de coches de visitantes por la planta, colisiones entre coches y camiones dentro de la planta, atropello de trabajadores de la planta, aparcamiento de coches dentro de la planta, tránsito de peatones/turistas por dentro de la planta, etc. Son precisamente este conjunto de situaciones las que se han querido evitar con la inversión de más de 3 millones de euros en la construcción del vial de circunvalación, cuyo correcto funcionamiento requiere la segregación del control de accesos inmediatamente antes del inicio del vial.

Sobre la cuestión tercera, es decir, la necesidad o no de la caseta y la funcionalidad de las instalaciones actuales, entendemos igualmente que no es una cuestión de una Administración Pública dirimir sobre la necesidad o funcionalidad de determinadas instalaciones en su uso privado.

Sobre la última cuestión, la alegación hace referencia a un acuerdo privado entre partes (AGUAS DE SOLÁN DE CABRAS, S.A. Y VICECOMAR S.L., de 9 de mayo de 2014) que la nueva ubicación propuesta para esta caseta ha respetado, ya que "el acceso al nuevo vial será posterior al control de entrada al Manantial existente, donde se continuará controlando tanto el acceso a la planta industrial de envasado, como al nuevo vial a efectos de los requerimientos de seguridad de la zona". En todo caso, no corresponde a la Administración Pública, dentro de este procedimiento de calificación urbanística, dirimir si están o no cumpliéndose acuerdos privados entre partes."

-D. Antonio del Pozo y Sanz, D^a María Ángeles del Pozo Sanz, Carlos del Pozo y Sanz, María Julia del Pozo y Sanz, Ana del Pozo y Sanz, Enrique del Pozo y Sanz y Jesús del Pozo y Sanz, todas de fecha 16 de septiembre de 2016 y del mismo tenor. En síntesis manifiestan:

"...1º Que lo solicitado por mí en la alegación contenida en el expediente administrativo de calificación urbanística en ningún momento se refiere a la denegación total de la calificación urbanística solicitada por el empresa interesada, sino que se solicita la denegación de dicha calificación en lo referido a la demolición de las actuales instalaciones de control de acceso

con que ya cuenta las parcelas de referencia y a la construcción del nuevo edificio de control de acceso que se plantea."

"...y esto es así, puesto que el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección no es el adecuado para soportar las construcciones y edificaciones propuestas en la calificación urbanística solicitada salvo fundamentación excepcional que justifique su aprobación, fundamentación que tienen las instalaciones y construcciones destinadas al embotellado de agua mineral pero que no se encuentra dicha fundamentación excepcional en el demolición y posterior construcción de un nuevo edificio de control de acceso, aún más cuando las instalaciones actuales de control de acceso se encuentran en perfecto estado, como se desprende de la documentación del expediente de calificación urbanística, sin que den lugar a declaración alguna de ruina, ni física ni económica."

"...Además todo lo anteriormente expuesto, debemos hacer notar que la obtención de una licencia de edificación, en este caso calificación urbanística, no supone la demolición de aquellas construcciones que el promotor de la licencia desee, sino que deberá solicitar una licencia de demolición distinta de la calificación urbanística obtenida."

"...En conclusión, el nuevo edificio de control de acceso debe quedar fuera de la calificación urbanística solicitada pues no cuenta con la legitimación excepcional para su construcción en un Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección a tenor de todos los motivos y fundamentos anteriormente expuestos. Además, es competencia de la Administración que otorga la licencia urbanística (en este caso, calificación urbanística), si una vez valoradas las circunstancias objetivas, procede o no la demolición, siendo ésta una acción singular sujeta, por supuesto, a licencia y el propietario solo podrá optar por esta acción en el supuesto de ruina de la edificación legalmente contemplado (circunstancia que no se da en el caso que nos ocupa); en el nuestro supuesto no se da ninguna de las circunstancias de ruina y ninguna razón objetiva que fundamente la construcción (hecho excepcional en SRNUEP, sujeto a un estricto y riguroso control a través de la calificación urbanística) de un nuevo edificio de control de acceso y demolición del existente, el cual se encuentra en perfectas condiciones de uso y conservación, cumpliendo satisfactoriamente las funciones para las que fue construido."

2° Respecto de los defectos formales (inexistencia de determinados informes sectoriales que pudieran condicionar la calificación urbanística solicitada), debo manifestar que aún cuando se han aportado alguno con respecto al expediente administrativo sometido a información pública, **todavía se echa en falta la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo y el informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha.**

No solicito la suspensión del procedimiento administrativo, sino que solicito que una vez aportados dichos informes al expediente administrativo **se me dé traslado de los mismos para la adecuada defensa de mis intereses en mi condición de interesado en el expediente**, ya que dichos informes son esenciales a la hora de conformar y configurar la calificación urbanística solicitada.

3° Respecto a la elección del instrumento urbanístico elegido por la empresa promotora, seguimos manifestando y solicitando que el instrumento urbanístico para conseguir los objetivos previstos sería un **Proyecto de Singular Interés, regulado en los artículos 19 a 23 y artículo 33 del Decreto Legislativo 1/2010, dada la repercusión social y económica de la empresa, y por la envergadura de lo pretendido con la calificación urbanística.**

Por todo lo anteriormente expuesto, esta parte viene a **SOLICITAR**

Que estas alegaciones efectuadas por esta parte al amparo de lo dispuesto en el artículo 43.6 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por el Decreto 242/2004 de 27 de julio, sean estimadas en su totalidad por cuanto cuentan con el respaldo legal suficiente para ello."

8. Informes, certificados y diligencias municipales de fechas 27 de junio, 29 de julio y 31 de agosto de 2016 relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - d) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - e) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - f) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
 - g) Justificación del emplazamiento de conformidad con el art. 23 del RSR.
9. Notificación a los municipios colindantes afectados por la actividad industrial, según escritos de fecha 3 de agosto de 2016 a: de la Provincia de Cuenca: Carrascosa de la Sierra, Valsalobre, Cueva del Hierro, Cañizares, Masegosa, Lagunaseca, Santa María del Val y Fuertescusa y de la Provincia de Guadalajara: Poveda de la Sierra, Peñalén y Peralejos de las Truchas.
10. Justificación del cumplimiento de la Directiva de Servicios.
 - Licencia de actividad de fecha 11 de febrero de 1997.
 - La empresa dice disponer de Calificación Ambiental Integrada.

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

En estos momentos, la planta de Solán de Cabras ya cuenta con abastecimiento de agua, depuradora y energía eléctrica.

Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua en este caso se hace directamente del agua potable procedente del manantial.

Depuradora.

El complejo dispone de depuradora con capacidad para depurar toda el agua del complejo industrial y también del balneario.

La depuradora dispone de licencia a fecha de 30 de junio de 1990.

La producción de agua sucia en el complejo industrial es muy limitada y aún con la ampliación no se prevé un incremento sustancial de aguas fecales.

Suministro de energía eléctrica.

El conjunto industrial tiene un importante suministro eléctrico en Media Tensión. Prueba de ello es la existencia de hasta 4 centros transformadores que se relacionan en el apartado de edificaciones.

Las ampliaciones proyectadas van a suponer un desplazamiento y reconstrucción del suministro eléctrico, así como una mejora de la eficiencia energética del conjunto.

La mejora prevista en eficiencia energética va a permitir un ajuste de la potencia consumida lo que supondrá no tener que proceder a ampliación de potencia.

12. Certificado municipal de fecha 29 de julio de 2016, donde se establece que las parcelas donde se pretende la actuación es Suelo Rústico no urbanizable de especial protección natural.
13. Solicitud de autorización, por la interesada, de fecha 20 de mayo de 2016 a la Confederación Hidrográfica del Tajo. Ésta contesta con fecha 30 de junio de 2016 que quien debe hacer la solicitud es el Ayuntamiento de Beteta, que lo cumplimenta con fecha 6 de julio de 2016.
14. Solicitud de autorización por la promotora, de fecha 19 de mayo de 2016 a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
15. Contestación del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Cuenca de fecha 7 de junio de 2016 a la consulta planteada, concluyendo "..., *debiendo ser el órgano sustantivo competente en base a la legislación sectorial aplicable quien deba proceder a dar trámite al citado expediente.*" El Ayuntamiento lo ha solicitado con fecha 3 de agosto de 2016.
16. **Informe de 11 de abril de 2016 de la Dirección General de Industria, Energía y Minería, en materia de aprovechamiento de las aguas minero-medicinales y minerales naturales de Solán de Cabras, en el término municipal de Beteta (Cuenca), para la Calificación Urbanística de la ampliación y legalización de las instalaciones industriales de Solán de Cabras.**

"Antecedentes

Las aguas minero-medicinales de Solán de Cabras, se han venido aprovechando desde el siglo XVIII, con fines terapéuticos primero y, posteriormente, para su envasado y comercialización.

Por resolución de 2 de enero de 1997, del Director General de Desarrollo Industrial, se reconoció la titularidad de las aguas minero-medicinales de Solán de Cabras, a favor de Balneario y Aguas de Solán de Cabras, S.A.

Por resolución de 3 de enero de 1997, del Consejero de Industria y Trabajo se autorizó el cambio de calificación de estas aguas a minerales naturales, a efectos de envasado y comercialización.

Por resolución de 15 de noviembre de 1999, de la Directora General de Desarrollo Industrial, se otorgó la concesión de aprovechamiento del agua mineral natural de Solán de Cabras a favor de Balneario y Aguas de Solán de Cabras, S.A., por un periodo de 30 años.

Por resolución de 17 de julio de 2013, del Director General de Industria, Energía y Minas, se autorizó el cambio de titularidad del aprovechamiento de las aguas de Solán de Cabras corresponde a Aguas de Solán de Cabras, S.A., propiedad de la compañía Mahou - San Miguel, según queda acreditado en el expediente que obra en esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

El aprovechamiento, ordenación y fomento de las aguas minerales y termales en Castilla-La Mancha se rige por la Ley 8/1990, de 28 de diciembre, de Aguas Minerales y Termales de Castilla-La Mancha, y el Decreto 4/1995, de 31 de enero, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución, de la Ley 8/1990, de 28 de diciembre, de Aguas Minerales y Termales de Castilla-La Mancha.

Las funciones de planificación, fomento y ordenación en materia de régimen minero, seguridad y policía minera y aguas minerales y termales están asignadas a la Dirección General de Industria, Energía y Minería, en virtud de lo establecido en el Decreto 81/2015, de 14/07/2015, por el que se establece la estructura orgánica y se fijan las competencias de los órganos integrados en la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

Solicitud

Con fecha 1 de abril de 2016, Aguas de Solán de Cabras, S.A., presenta un escrito dirigido al Servicio de Minas de la Dirección General de Industria, Energía y Minería, en el que expone que con motivo de la tramitación urbanística a iniciar para ampliar y legalizar las instalaciones industriales de Solán de Cabras, solicita informe previo favorable de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, adjuntando el documento: "Solicitud de informe previo a la calificación urbanística para legalización y ampliación de las instalaciones de Solán de Cabras".

Informe

Este informe se redacta para acreditar que la actividad del aprovechamiento de aguas minerales naturales de Solán de Cabras cumple los requisitos de interés social y económico relevante, que justifica la exención prevista en el artículo 3.3 de la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, que modifica la Orden de 31/03/2003, 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.

El aprovechamiento de aguas minerales es una actividad industrial y productiva ligada a una actividad extractiva y minera, no incluida en el sector primario, que por su propia naturaleza debe emplazarse donde surge el manantial, y por lo tanto, alejada de los núcleos de población o fuera de polígono industrial.

Aguas de Solán de Cabras, S.A., requiere iniciar el trámite de calificación de los terrenos que le permita legalizar las construcciones anteriores, y ampliar las distintas instalaciones, antes de la aprobación del POM del término municipal de Beteta, que se encuentra en tramitación, por la necesidad de aumentar la capacidad de producción, para atender el crecimiento de la cuota de mercado, y disponer de la garantía técnica y jurídica de que se va a poder acometer la ampliación de las instalaciones cuando sea necesario.

Aguas de Solán de Cabras, S.A., propone la calificación de todas las ampliaciones necesarias hasta completar la consolidación de la planta en cuatro fases: 1.- Ampliación de zona expediciones, muelles y edificios complementarios, II.- Traslado de servicios, que permita preparar la fase III- Nuevas líneas de envasado, y IV.- Ampliación final.

Las instalaciones actuales ocupan una superficie de 8.632 m², mientras que la ampliación requerirá una superficie de 5.900 m², resultando en total 14.532 m², que sobre los 48.000 m² aproximados de la parcela, resulta un porcentaje de ocupación del 30,28%, estando el resto de la parcela ocupada por explanadas, viables, accesos y aparcamientos.

En consecuencia, el porcentaje de ocupación de la superficie excede el 10 %, y no se dispone del 50 % de la superficie de la parcela para la replantación, por lo que es necesario el informe previo favorable de la Consejería de Economía que avale el interés social y económico de la actuación, que permita una mayor ocupación de la establecida en la instrucción técnica de planeamiento, y

que en fase de tramitación se determinen las medidas compensatorias, dado que no hay capacidad dentro de la parcela para la replantación.

El interés social y económico de la legalización y ampliación proyectadas está suficientemente justificado por los planes de expansión productivos que presenta la empresa. Está previsto que aumente considerablemente el volumen de agua envasada, y las ventas de la marca, aprovechando la mayor red de distribución de Mahou-San Miguel, sin que ello suponga incrementar el caudal máximo a aprovechar concedido.

Así mismo, se acredita el interés económico de la calificación urbanística por el plan de inversiones previsto, que asciende aproximadamente a 7,5 M€, entre el conjunto de las cuatro fases de ampliación descritas.

La calificación urbanística para la ampliación de las instalaciones incide además en la actividad y viabilidad de la empresa y justifica el interés social, por el mantenimiento del empleo tanto en la planta de Solán de Cabras, como en la planta de Aguas de Beteta, recientemente adquirida por Mahou -San Miguel.

Así mismo, el incremento de la actividad de la planta de Solán de Cabras incidirá favorablemente en la actividad y el empleo de la red de proveedores locales, comarcales y provinciales, y en el empleo indirecto en la zona.

El incremento de la actividad de la planta de Solán de Cabras y de Aguas de Beteta, supone el poder garantizar el empleo de ambas empresas, con trabajadores provenientes de toda la comarca.

El incremento de las ventas de la marca Solán de Cabras incidirá también en la popularidad de las aguas minerales, mejorando el conocimiento del territorio y el aumento del turismo del Balneario y del conjunto del territorio.

Igualmente, si se dispone de la calificación urbanística de legalización y ampliación se podrá llevar a cabo la recuperación de los edificios históricos de Solán Cabras, lo cual justifica el interés social, porque posibilita el desarrollo de un proyecto de mejora del patrimonio.

Mahou-San Miguel considera la Responsabilidad Social Corporativa un eje estratégico para la compañía, y en el caso de la planta de Aguas de Solán de Cabras, el crecimiento de la unidad de negocio permitirá desarrollar acciones sociales y medioambientales relacionadas con el entorno, lo que acredita nuevamente el interés social de la calificación urbanística.

Por último, la colaboración con los municipios de Beteta y Cañizares, con acciones ligadas al crecimiento de la unidad de negocio de la planta, también acredita el interés social de la Calificación Urbanística.

Por todo lo anterior, se informa favorablemente la Calificación Urbanística con un porcentaje de ocupación superior al 10%, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.3 de la Orden de 01/02/2016, solicitada por Aguas de Solán de Cabras, S.A.

Así mismo, se informa favorablemente la sustitución de la replantación del 50 % de la parcela por medidas compensatorias excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, para preservar los valores naturales del entorno de las instalaciones, por no ser posible ubicar dentro de

la propiedad el 50 % de la replantación. Dicha medida tendrá que ser definida y avalada por la Consejería competente durante el trámite de Calificación."

17. RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS POR LA QUE SE AUTORIZA EL CAMBIO DE TITULARIDAD DEL AGUA MINERAL NATURAL DE SOLÁN DE CABRAS A FAVOR DE "SIERRAS DE JAÉN, S.A.", POR FUSIÓN POR ABSORCIÓN, Y EN TRACTO SUCESIVO A FAVOR DE "AGUAS DE SOLÁN DE CABRAS, S.A.", POR CAMBIO DE DENOMINACIÓN SOCIAL, de fecha 17 de julio de 2013.

"Visto el expediente de transmisión de la concesión de aprovechamiento de aguas minerales naturales de Solán de Cabras.

Visto el informe del Servicio de Minas de esta Dirección General, y basado en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por resolución de fecha 15-11-1999, se otorgó la concesión de aprovechamiento del agua mineral natural de Solán de Cabras, situada en el término municipal de Beteta (Cuenca), a favor de Balneario y Aguas de Solán de Cabras, S.A.

SEGUNDO: Por resolución de fecha 08-03-2011, se autorizó el cambio de titularidad del agua mineral natural de Solán de Cabras a favor de la sociedad Herposa, S.L., por fusión por absorción, y en tracto sucesivo a favor de Balneario y Aguas de Solán de Cabras, S.L., por cambio de denominación social.

TERCERO: Con fecha 20-06-2013, registro de entrada nº 1418665, D. Juan Bravo Casado presentó ante esta Dirección General, un escrito y documentación referida a que la entidad Balneario y Aguas de Solán de Cabras, S.L., se incorporó en 2011 al Grupo Mahou-San Miguel, y a resultas de dicha incorporación se fusionó con la mercantil Sierras de Jaén, S.A., CIF, A23205289, que posteriormente cambió su denominación por la de Aguas de Solán de Cabras, S.A., y su domicilio social a Paraje Solán de Cabras, 16893-Beteta (Cuenca).

Junto con la solicitud se presenta copia de las escrituras públicas acreditativas de la fusión por absorción y del cambio de denominación, y el justificante de pago de las tasas.

- Escritura número 3497, otorgada e127-07-201 I, ante el notario de Madrid, D. José Blanco Losada, de fusión por absorción de las sociedades Sierras de Jaén, S.A., A-23205289, y Balneario y Aguas de Solán de Cabras, S.L., B-16127896, mediante la absorción de la segunda por la primera.

- Escritura número 3634, otorgada el 02-08-2011, ante el notario de Madrid, D. José Blanco Losada, de cambio de denominación social, traslado de domicilio y modificación de estatutos, de la sociedad Sierras de Jaén, S.A., por la de Aguas de Solán de Cabras, S.A.

En relación con los anteriores antecedentes de hecho resultan de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Que las concesiones de aprovechamiento de las aguas minerales y termales se regulan por la Ley 8/1990, de 28 de diciembre, de Aguas Minerales y Termales de Castilla-La Mancha, y el

Reglamento para la ejecución de la Ley 8/1990, de 28 de diciembre, de Aguas Minerales y Termas de Castilla-La Mancha.

SEGUNDO: Que de acuerdo con el artículo 14 del Reglamento para la ejecución de la Ley 8/1990, de 28 de diciembre, de Aguas Minerales y Termas de Castilla-La Mancha, los derechos que otorga una concesión de aprovechamiento de aguas minerales podrán ser transmitidos, arrendados y gravados, por cualquier medio admitido en derecho, a personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones legales para ser titulares de derechos mineros, previa autorización administrativa.

VISTOS: La Ley 8/1990, de 28 de diciembre, de Aguas Minerales y Termas de Castilla-La Mancha; el Decreto 4/1995 de 31 de enero por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 8/1990; la Ley 1112003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha; el Decreto 125/2011, de 7 de julio, por el que se establecen la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Fomento; la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás legislación concordante de aplicación.

En su virtud,

RESUELVO: Autorizar el cambio de titularidad del agua mineral natural de Solán de Cabras a favor de "Sierras de Jaén, S.A.", por fusión por absorción, y en tracto sucesivo a favor de "Aguas de Solán de Cabras, S.A.", por cambio de denominación social.

18. Resolución de fecha 25 de mayo de 2016 de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de patrimonio cultural, según la cual acuerda: *"Informar favorablemente el proyecto arriba citado, considerando cumplidos satisfactoriamente los condicionantes exigidos al promotor y dando por finalizado el expediente.*

Las actuaciones previstas a desarrollar en el Antiguo Edificio de los Baños (referencia catastral 0010001WK8901S0001XA) relativas al expediente 160681, vinculadas al Estudio Histórico Constructivo Previo del inmueble con permiso vigente de este órgano 160681-P, para la redacción del ulterior proyecto técnico de rehabilitación del citado edificio, deberán contar con el visado y la autorización de esta Dirección Provincial."

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 conjunto de fincas incluidas en la calificación y sus superficies son:

Referencia catastral	Parcela	Polígono	Superficie Catastral
16035A019000060000JK	6	19	10312
16035A019000050000JO	5	19	1066
16035A019000040000JM	4	19	12718

16035A019000030000JF	3	19	4494
0010001WK8901S0001ZP		00100	20066
0010001WK8901S0001XA			
Total Sup Catastral			48656

Se incluyen dos fincas catastrales 0010001WK8901S0001ZP y 0010001WK8901S001XA que se superponen. Una hace referencia a las edificaciones y la otra al suelo.

Así pues, la superficie catastral según las **6 fichas** catastrales asciende a **48.656 m²**.

Como se puede comprobar en el proyecto la superficie real total asciende a **47.660 Metros**.

Esta discrepancia entre superficies obedece al mayor detalle que se tiene en la superficie real ya que se ha hecho una medición topográfica a escala 1:1000.

En referencia a la superficie construida actual en las fichas catastrales sólo aparecen construcciones en la ficha **001000WK8901S0001XA**, con una superficie total de 10.406 metros cuadrados.

En el proyecto se establece una superficie real calculada a partir de un levantamiento topográfico realizado a escala 1/500 de todas las plantas de la instalación de **9.675 m²** con una superficie de sótano de **3.701 m²** y con una ocupación de **8.748 m²**.

La diferencia entre la superficie construida catastral y la real se debe a una más detallada medición de la segunda.

Estas distintas superficies pueden hacer variar los porcentajes de ocupación.

SUPERFICIE OBJETO DE REPLANTACIÓN.

La normativa urbanística exige fijar una superficie de replantación de al menos un 50% de la parcela. (Art. 64.1.2 de la LOTAU y art. 38.1.2 del RSR) que puede ser sustituido por medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno.

Como se puede ver en los terrenos propiedad de Aguas de Solán de Cabras no es posible llevar a cabo una replantación del 50% porque la mayoría del terreno se encuentra o edificado o urbanizado.

*Viendo esta situación se incluyó en el informe previo a la calificación urbanística y este estableció que se **informaba favorablemente** la sustitución de la replantación del 50% de la parcela por medidas compensatorias excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación y para preservar los valores naturales del entorno de las instalaciones.*

El mismo informe estableció que sería la Consejería competente la que definiría y avalaría la medida compensatoria.

El estudio ambiental propone como medida compensatoria hacer la replantación prevista en la LOTAU del 50% de la parcela ($47.600 \times 50\% = 23.800 \text{ m}^2$) en cualquier punto del bosque público del municipio de Beteta.

En cualquier caso esta medida es sólo una propuesta que tendrá que ser avalada o corregida por la Consejería competente durante el trámite de calificación.

Como medida compensatoria de esta ocupación se propone la restauración vegetal de una superficie igual (23.800 m²), dentro de un monte público cercano a la zona.

JUSTIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS

- a) Que su normativa reguladora exige su alejamiento del núcleo de población.
- b) Que se dé la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas, tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad industrial que se pretende implantar.

En relación al primer punto la normativa reguladora de aplicación es el Decreto 4/1995 de 31 de Enero por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 8/1990 de 28 de diciembre, reguladora del aprovechamiento, ordenación y fomento de las aguas minerales y termales de Castilla-La Mancha.

En este caso no se trata de que la normativa establezca o regule su alejamiento del núcleo de población si no es que el envasado del agua se tiene que hacer justo al lado del manantial para poder conservar las características del agua.

Además, en este caso se trata de una instalación ya en funcionamiento la cual se quiere legalizar.

En relación al segundo punto se tiene que tener en cuenta:

- Que no hay terreno industrial en las cercanías para ser dedicado al uso proyectado.
- Que en estos momentos ya se está llevando a cabo la actividad.
- Que la zona urbana más cercana está a más de 2 km de distancia y se encuentra en otro municipio (Puente Vadillos-Cañizares).
- Que no existe zona urbana industrial en el municipio de Beteta. Además, aunque existiera estaría demasiado lejos para realizar el envasado de agua.

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA EXCEPCIONALIDAD EN RELACIÓN AL INFORME PREVIO Y VINCULANTE DEL ARTÍCULO 3.3.c) DE LA ORDEN 2 DE FEBRERO DE 2016.

Antes de la tramitación de la Calificación Urbanística se redactó una solicitud a la Dirección General de Industria, Energía y Minería para solicitar la excepcionalidad de no vincular la superficie legalmente prevista para cumplir un porcentaje máximo de ocupación que ascendería al 10%.

Esta solicitud fue contestada con informe favorable a fecha de 11 de abril de 2016.

La justificación de la excepcionalidad se hizo en su momento por las siguientes causas:

- Planes de expansión productivos.
- Plan director de inversiones.
- Relación con aguas de Beteta/Fuente del Arca.
- Actividad y empleo de proveedores comarcales y provinciales.
- Mantenimiento de los empleos de la comarca.
- Crecimiento de marca asociada a territorio.

- Plan Sajonia.
- Plan de responsabilidad social corporativa entorno de Beteta.
- Colaboraciones con municipios de Beteta y Cañizares.

En este caso se ha observado que falta la justificación técnica de por qué es necesaria la excepcionalidad.

Esta excepcionalidad se justifica técnicamente por:

1. La superficie de terreno disponible es de 47.600 m² donde en estos momentos ya existen algunas instalaciones y edificios que ya superan el 10% de la ocupación.
2. No ha sido posible adquirir más terreno colindante.
3. Es necesario implantar la actividad en envasado de agua justo al lado del manantial para que esta zona no pierda las propiedades gustativas y organolépticas. En caso de envasado lejos de la zona de captación podría variar las propiedades Fisicoquímicas y Microbiológicas.

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES AMPLIACIÓN

El cuadro resumen de superficies de ampliación tiene que tener en cuenta el hecho que la ejecución de las ampliaciones supone demoler muchos de los edificios antiguos.

Cuadro resumen de superficies existentes contando que habrá una parte que será necesario demoler.

NUMERO EDIFICIO	EDIFICIO	Planta Baja	Planta Primera	Planta -1 sótano	Planta -2 sótano
1	Inicial	494			
2	Ampliación 1997	949			
3	Ampliación 1990 (Edif. Ppal.)	2771	811.00	1774	582
5	Ampliación 1991	593	116.00	593	
7	Ampliación 2003 – Muelles	326			
8	Ampliación 2007 - Compresores	491		491	
9	Ampliación 2000 – Almacén Verde	698			
18	CT- 4	37			
19	Oficinas -1	134			
20	Oficinas -2 + Almacén	65			
21	Almacén de productos químicos	43			

NUMERO EDIFICIO	EDIFICIO	Planta Baja	Planta Primera	Planta -1 sótano	Planta -2 sótano
22	Depuradora	79			
23	CPI	49			
24	Edificio técnico	36			
25	Baños – 1	125			
26	Baños – 2	341			
27	Captación de agua	46			

	Total existente que se mantiene	7,277.00	927.00	2,858.00	582.00
--	---------------------------------	----------	--------	----------	--------

La tabla resume la superficie en planta baja, planta primera y sótano de todas las ampliaciones proyectadas.

	NÚMERO EDIFICIO	EDIFICIO	Planta baja	Planta Primera	Planta -1 sótano	Planta -2 sótano
Fase 1	A	Ampliación Expediciones	1,245.00			
Fase 1	B	Techado punto limpio	339.00			
Fase 1	C	Caseta de control	40.00			
Fase 1	D	Ampliación baños	211.00			
Fase 1	E	Edificio instalaciones	401.00		401.00	
Fases 2	F	Nuevas líneas	1,991.00	1,991.00		
Fase 3	G	Mixto y Oficinas	1,581.00	1,581.00		
Fase 3	H	Almacén verde	350.00			

		Total Ampliaciones	6,158.00	3,572.00	401.00	
--	--	---------------------------	----------	----------	--------	--

En la tabla siguiente se resume la suma de las dos tablas anteriores. Como se puede ver resulta una ocupación total en planta baja de 13.435 m², un techo total de 17.934 m² y una superficie de sótano de 3.841 m².

	Planta Baja	Planta Primera	Planta -1 sótano	Planta -2 sótano
Total existente que se mantiene	7.277.00	927.00	2.858.00	582.00
Total ampliaciones	6.158.00	3.572.00	401.00	-
Total Ampliaciones + Existente	13.435.00	4.499.00	3.259.00	582.00

TOTAL TECHO EDIFICADO	17.934.00
------------------------------	------------------

TOTAL SÓTANO EDIFICADO	3.841.00
-------------------------------	-----------------

PORCENTAJE OCUPACIÓN ACTUAL Y FINAL

Como se puede comprobar en el correspondiente plano topográfico la superficie de la propiedad de Solán de Cabras se divide en dos porciones situadas a los dos márgenes del río Cuervo.



	Superficie (m ²)
Porción Margen Izquierdo	12.326,00
Porción Margen Derecho	35.334,00
TOTAL	47.660,00

La superficie actual total en planta baja asciende a **8.748 m²**.

Esta es la superficie ocupada por todos los edificios contabilizados. No se cuentan las instalaciones/depósitos por considerarse que no tiene un techo como tal.

Se calcula la ocupación actual como:

$$\text{Ocupación actual} = 8.748/47.660 = 18.35\%$$

La voluntad de ampliar las instalaciones supondrá el que la ocupación sea aún mayor.

Una vez ejecutadas todas las ampliaciones, el porcentaje de ocupación en Planta Baja que determina la ocupación es de 13.435 m². A partir de este dato se puede calcular la ocupación que resulte de:

$$\text{Ocupación final} = 13.435/47.660 = 28,19\%$$

Esta ocupación puede ser superada hasta llegar al 29% en función de la superficie definitiva ocupada justificada en los correspondientes proyectos ejecutivos.

PORCENTAJE OCUPACIÓN –INTERÉS SOCIAL Y ECONÓMICO

Para llevar a cabo la Calificación Urbanística es necesario justificar que se dispone de la superficie mínima de parcela y que el porcentaje de ocupación es inferior al previsto en las instrucciones técnicas de planeamiento tal y como se establece en el artículo 23.3 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR).

La instrucción técnica aplicable para determinar estos porcentajes es la ITP de 2003.

La reciente publicación de la Orden 01/02/2016 de corrección de la ITP de 2003 ha introducido cambios relevantes en la normativa aplicable que afectan a este caso concreto.

A continuación se reproducen los apartados más importantes de la orden:

"A los efectos del artículo 63.1.1º del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 1/2010, de 18 de mayo, y de esta instrucción se establecen los siguientes ámbitos y tipologías edificatorias:

...

Artículo 2 – Ámbitos y tipologías

...

4. Obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

a) Usos industriales:

- Actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y extracción de áridos.*
- Actividades industriales y productivas clasificadas, no incluidos dentro del sector primario, que por exigencia de su normativa reguladora, o en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística, deban emplazarse alejadas de los núcleos de población o fuera de polígono industrial.*
- Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente; talleres de reparación de vehículos.*

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

...

"Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social y 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 de 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 requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

- d) *Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar”.*

El reglamento NO suprime el apartado 4 del artículo 7 que dice: La superficie máxima ocupada por la edificación en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 10% del total de la finca. Por tanto es necesario obtener la exención del artículo 3.3.

En este caso, el porcentaje de ocupación actual ya excede el 10% y además la ampliación prevista aún aumenta este coeficiente.

En aplicación de la Orden 01/02/2016 es necesario justificar el interés social y económico de la actuación para poder obtener el informe previo favorable de la Consejería de Economía que avale la calificación de los terrenos con un porcentaje de ocupación superior.

Este trámite ya se ha realizado en el momento de redacción del presente proyecto, resultando un informe favorable.

En dicho informe también se avala la necesidad de encontrar medidas compensatorias a la restauración ambiental ya que la mayor ocupación sumado a que parte de los terrenos se encuentra pavimentados hace que no sea posible replantar el 50% de la finca.

En referencia al apartado 3.3.d) este queda directamente justificado ya que no se incorporan usos residenciales en el presente proyecto.

Por lo que hace a la parte **extractiva-minera del proyecto** se tienen que hacer las siguientes consideraciones:

- Se trata de una actividad de embotellado de Agua Mineral Natural que sólo se puede llevar a cabo donde se produce la surgencia. En este caso se trata del manantial de Solán de Cabras.

Por lo que hace a la parte **industrial** de la planta de embotellado de aguas se hacen las siguientes consideraciones:

- La actividad se ubica en suelo rústico de especial protección. Se acredita la necesidad de emplazamiento debido principalmente a que las instalaciones de una planta de envasado tienen que estar al lado de la surgencia. En este caso no procede el realizar este análisis de buscar emplazamientos alternativos.

En referencia a los edificios nuevos se cumple la altura máxima en todos los edificios menos en dos:

- Edificio de expediciones.
- Edificio de Nuevas líneas.

En estos casos se llegan a alturas de hasta 12,50 metros respecto del nivel de planta baja. Esta mayor altura queda justificada en el edificio de expediciones por el hecho de ser necesario un gran almacén pulmón para gestionar las expediciones de los diferentes productos y más contando

que en un futuro pueden haber dos líneas nuevas de producción. Se proyecta un edificio de 12,50 metros de altura para poder instalar estructuras metálicas para el almacenamiento en altura.

En el edificio de nuevas líneas es necesario también implantar un edificio de 12,50 metros de altura a cubrera por ser necesario implantar dos plantas e instalar una línea de envasado en cada planta. En este caso la mayor altura supone llevar a cabo los planes empresariales de crecimiento de la planta con el consiguiente beneficio social y económico para la comarca.

La necesidad de esta mayor altura también aparece en este caso debido al poco espacio en planta disponible para poder ampliar las instalaciones.

El hecho que estos edificios más altos estén del lado del monte que cuenta con importantes muros hace que el impacto de la mayor altura de los edificios sea muy reducido.

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. del RSR. Este Uso se desarrolla en los artículos 22 (actividades extractivas y mineras) y 23 (actividades industriales y productivas) 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 que la superficie mínima de la finca será de 2 hectáreas y la superficie máxima ocupada por la edificación es del 10%. Se cumple la superficie mínima no así el porcentaje de ocupación. En la documentación presentada se justifica en debida forma esta excepcionalidad.

INFORME JURÍDICO.

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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" según se desprende del certificado municipal de 29 de julio 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 TR LOTAU y 37.2 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación ha quedado debidamente acreditada conforme al artículo 64.2.2º del TR LOTAU y 38.1.2 del RSR.

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones...", en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística

quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

En cuanto a las **alegaciones** formuladas, tanto las realizadas en el periodo de información pública como las presentadas en el trámite de audiencia del art. 43.6 del RSR, las mismas no desvirtúan el contenido de la presente resolución en base a lo siguiente:

En primer lugar, se dan por reproducidas las consideraciones y fundamentos jurídicos esgrimidos en los informes municipales, en especial en el de Secretaría de fecha 31 de agosto de 2016.

Así mismo, se da por reproducido las alegaciones formuladas por la promotora con fecha 20 de septiembre de 2016, en concreto en lo que se refiere a la caseta control.

En segundo lugar: en cuanto al procedimiento, el expediente ha sido tramitado cumpliendo todos los requisitos establecidos en la legislación urbanística y en cuanto al fondo, se cumplen cuantos requisitos urbanísticos precisa la calificación urbanística, obrando en el expediente cuantos informes, solicitudes de autorizaciones y autorizaciones sectoriales son necesarias.

Centrándonos en las alegaciones, nos ceñiremos, a las formuladas con fecha 16 de septiembre de 2016, que en síntesis recogen las presentadas en el periodo de información pública.

 Sobre la primera, instalaciones de control de acceso: la interpretación realizada por los alegantes sobre el deber de conservación de las edificaciones existentes no se corresponde con lo preceptuado en la normativa urbanística y la calificación urbanística viene conformada por las actuaciones que conforman el proyecto. El vigente TRLOTAU dispone en su artículo 54.4". *En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable".*

Sobre el acuerdo privado, no corresponde dirimir esta cuestión en este procedimiento de calificación urbanística.

Sobre la segunda alegación, defectos formales: conforme a la legislación vigente, cabe otorgar una calificación urbanística condicionada, según el art. 63 del TRLOTAU, siempre que consten las solicitudes de los informes o autorizaciones, como en el presente caso.

Por último en cuanto a la tercera alegación, que la actuación debe tramitarse a través de un Proyecto de Singular Interés, significar que no tiene un carácter necesario y en el caso que nos ocupa tiene virtualidad a través de la calificación urbanística, al tratarse de la legalización y ampliación de unas instalaciones existentes desde hace mucho tiempo.

II SOBRE EL INFORME PREVIO Y VINCULANTE FAVORABLE SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo del porcentaje de ocupación, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.

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 INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.4.a) de la ITP y 11.4.a) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 23 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 7. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial.

1. *La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.*
2. *La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:*
 - a) *Actividades industriales y productivas.*
 - b) *Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.*
3. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso talleres de reparación de vehículos.*

4. *La superficie máxima ocupada por la edificación en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 10% del total de la finca.*
5. *Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

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 por la edificación.

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.

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 del porcentaje de ocupación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico. La superficie de terreno disponible es de 47.600 m² donde en estos momentos ya existen algunas instalaciones y edificios que ya superan el 10% de la ocupación.

No ha sido posible adquirir más terreno colindante.

Es necesario implantar la actividad en envasado de agua justo al lado del manantial para que esta zona no pierda las propiedades gustativas y organolépticas. En caso de envasado lejos de la zona de captación podría variar las propiedades Físicoquímicas y Microbiológicas.

2. Se trata de un uso del sector industrial. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos, por un lado, de lo informado por el Ayuntamiento y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
3. No se trata de usos residenciales.

4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas del polígono 19 del término municipal de Beteta tienen una superficie de 47.660 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 13.435 m2., lo que supone un porcentaje del 28,19%.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, 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:

- 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, que el informe sea **favorable** al aumento del porcentaje de ocupación por la edificación de la actuación solicitada, en los términos indicados.
- De acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia** a la obtención de las pertinentes autorizaciones por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO y de la CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL** lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de BETETA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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 fijado.

-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).
- 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).

- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- Al tratarse de un expediente de legalización, incoar si así procediese, el correspondiente expediente sancionador.

Finalmente, la Comisión insta a la Administración General del Estado a que intente agilizar en la medida de lo posible la emisión de los informes correspondientes a las Confederaciones Hidrográficas, tanto en este caso como en cualesquiera otros que así lo requieran, pues recuerda que la ausencia de los preceptivos informes de las Confederaciones Hidrográficas imposibilita el otorgamiento de las correspondientes calificaciones urbanísticas.

PUNTO 5.4- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 42/16. Proyecto de "AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES EN MATADERO INDUSTRIAL, SALA DE DESPIECE Y FÁBRICA DE EMBUTIDOS", promovido por S.A.T. CERRO DE LAS OLIVAS, dentro del término municipal de SALMERONCILLOS (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 03 de febrero de 2016. Se aporta un certificado municipal de fecha 18 de enero de 1.994 según el cual en la Sesión Extraordinaria celebrada por el Pleno del día 17 de enero de 1993 se concedió la licencia de obras para la construcción de un matadero industrial a la SAT Cerro de Las Olivas.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 140, de 19 de julio de 2016 y corrección de error en el D.O.C.M. nº 149, de 1 de agosto de 2016.
 - Diario "La Tribuna de Cuenca" de fecha 10 de julio de 2016 y corrección de error en el Diario "La Tribuna de Cuenca" de fecha 31 de julio de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 30 de agosto de 2016.

3. Notificación a las Administraciones públicas afectadas, según escritos de fecha 8 de agosto de 2016 a: Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Servicio de Patrimonio, y Consejería de Fomento, Servicio de Carreteras.

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 1 de septiembre de 2016.
5. Certificado municipal de fecha 30 de agosto de 2016, según el cual el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 21 de julio de 2016, emitió informe favorable sobre 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 el RSR y el planeamiento vigente.
6. Notificación a los municipios colindantes afectados por la actividad industrial, según escritos de fecha 8 de agosto de 2016 a: de la Provincia de Cuenca: Villar del Infantado y Valdeolivas y de la Provincia de Guadalajara: Salmerón, Escamilla, Millana y Alcocer.
7. Solicitud de informe a la Consejería de Sanidad, Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 31 de agosto de 2016.

Informe del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento de fecha 2 de septiembre de 2016 estableciendo las recomendaciones sanitarias oportunas.

8. Solicitud de informe a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de fecha 31 de agosto de 2016.
9. Certificado municipal de fecha 30 de agosto de 2016, donde se establece que las parcelas donde se pretende la actuación son Suelo Rústico de Reserva.
10. Informe favorable de fecha 12 de septiembre de 2016 de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en relación a la afección al Patrimonio Cultural.
11. Informe de fecha 1 de julio de 2016 del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural donde se establece que el proyecto no debe ser sometido a Evaluación Ambiental.
12. Informe Técnico municipal de fecha 9 de septiembre de 2016 sobre la justificación del emplazamiento de conformidad con el art. 23 del RSR.
13. Informe de fecha 12 de septiembre de 2016 del Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento, estableciendo que las actuaciones que se encuentran fuera de la Zona de Protección de la carretera no requieren autorización por parte de este Servicio, este parece ser el caso de las actuaciones proyectadas a la vista de la documentación aportada.
14. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Abastecimiento de agua.

El agua utilizada en la industria procede de un sondeo existente que alimenta a un depósito de almacenamiento dotado de un equipo clorador automático, por lo que queda asegurada

su potabilidad. Este sondeo cuenta con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica.

Tras la ampliación proyectada, las necesidades de agua potable de la industria no variarán.

Saneamiento.

Las aguas residuales originadas en las instalaciones se evacúan a la planta de depuración existente en la industria y desde ésta a un filtro verde existente en la parcela, contando con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica.

La ejecución de la inversión proyectada supone ampliar la red de saneamiento para los nuevos locales. Este incremento de generación de aguas residuales no incidirá en el funcionamiento normal de la planta de depuración existente., ya que se sobredimensionó en su día ante la perspectiva de futuras ampliaciones.

Suministro de energía eléctrica.

Para suministro de energía eléctrica a las instalaciones existe un Centro de Transformación de 400 KVAs alimentado desde una línea de Media Tensión que discurre por las inmediaciones.

El aumento de consumo eléctrico por la ejecución de esta ampliación es asumible por el mencionado Centro de Transformación, por lo que no es necesaria su reforma o ampliación de potencia.

Las ampliaciones proyectadas van a suponer un desplazamiento y reconstrucción del suministro eléctrico, así como una mejora de la eficiencia energética del conjunto.

La mejora prevista en eficiencia energética va a permitir un ajuste de la potencia consumida lo que supondrá no tener que proceder a ampliación de potencia.

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.

Antecedentes y naturaleza del proyecto:

La S.A.T. Nº 6.668 "Cerro de las Olivas" es una empresa de carácter familiar fundada en el año 1.977 dedicada a la explotación ganadera y agrícola, desarrollando tal actividad en la localidad de Salmeroncillos de Abajo (Cuenca).

En el año 1.994 la Empresa llevó a cabo la construcción y puesta en marcha de la totalidad de la Instalación para Matadero, Fábrica de Embutidos y Sala de Despiece para las cuales obtuvo la correspondiente homologación de la C.E.E. a fin de poder vender carnes y embutidos a cualquier país de la Comunidad.

En el año 1.999 se llevó a cabo una inversión con la finalidad de modernizar y mejorar tecnológicamente la línea de faenado de porcino; así como la implantación de una línea de faenado de vacuno adquiriéndose equipos de gran innovación tecnológica.

En el año 2.004 se llevó a cabo la construcción de una nueva cámara destinada al oreo de los canales de porcino, la realización de una marquesina para aparcamiento de vehículos y obras

de adaptación de la depuradora, así como la instalación y adquisición de nuevos equipos de proceso.

En la actualidad, dado el incremento sucesivo de la capacidad productiva de la industria cárnica, la Empresa ha decidido ampliar las instalaciones, sobre todo en lo referente a la capacidad de almacenamiento del producto terminado mediante la construcción de nuevas cámaras frigoríficas, de tal manera que se cuente con el volumen necesario para almacenar los productos en óptimas condiciones de temperatura.

Situación actual:

Las instalaciones de Matadero Industrial, Sala de Despiece y Fábrica de Embutidos se ubican en el paraje denominado "Río Escamilla " en término municipal de Salmeroncillos de Abajo (Cuenca). Concretamente se sitúan en la Parcela Nº21 del Polígono Nº509, la cual tiene una superficie catastral de 43.224 m².

Dentro de esta parcela existe una serie de edificaciones con una superficie total ocupada de 4.938 m²., destinadas a la actividad mencionada. Dentro de esta superficie se incluye una nave agrícola independiente ubicada en la zona norte de la parcela.

No obstante, al vincular a las instalaciones otras parcelas limítrofes de la propiedad, en una de ellas (parcela nº 1003 del mismo polígono 509) existen dos pequeñas edificaciones que ocupan una superficie total de 97 m² que corresponden al depósito de agua del matadero y al centro de transformación, contando ambas con las correspondientes licencias.

Por lo tanto, la superficie ocupada por las edificaciones existentes en las tres parcelas vinculadas a las instalaciones del matadero es de 5.035 m².

El desarrollo de la actividad cárnica se desarrolla en una edificación principal, constando de corrales para la estabulación del ganado (ovino, porcino y vacuno), las tres líneas de sacrificio, cámaras para oreo, conservación y congelación de canales, carnes y despojos, sala de despiece, obradores, despacho de venta, zona administrativa, aseos y vestuarios, etc.; además de dependencias para los servicios de frío, electricidad, depuración, agua y vapor, etc.

Todas estas dependencias están equipadas con los bienes de equipo y utensilios necesarios para el normal desarrollo de la actividad industrial.

Descripción de la inversión:

La presente inversión comprende la ampliación de las actuales instalaciones dedicadas a la actividad de matadero industrial, sala de despiece y fábrica de embutidos ubicadas en la localidad de Salmeroncillos de Abajo (Cuenca).

La ampliación se llevará a cabo adosando nuevas edificaciones en la nave principal de proceso. Esta ampliación se llevará a cabo en dos zonas, una a cada lado de la longitud de la nave.

En la zona oeste de la nave se llevará a cabo una ampliación para destinarla a ampliación de cámaras de congelación y refrigeración y en la zona este se ampliará la cámara de oreo de canales de porcino.

A continuación se describe la inversión en cada una de estas dos zonas.

- Ampliación de cámaras:

La ampliación proyectada se llevará a cabo en la parte central de una de las longitudes de la nave existente (zona oeste). En esta zona se ubica actualmente un porche a un agua, los

muelles de expedición, los lavaderos de vehículos, el surtidor de combustible y el acceso a la planta sótano.

Por ello, en la superficie afectada por la inversión se llevará a cabo la demolición de los elementos constructivos (parte del porche, soleras, muros, vallados, etc.), cambiándose de lugar el surtidor de gasóleo y su depósito de combustible y el lavadero de vehículos.

En esa zona se pretende ejecutar una edificación, adosada a la nave existente, desarrollada en dos plantas: planta sótano y planta baja. La nueva planta baja se ejecutará a nivel con la planta baja de la nave existente.

La nueva edificación proyectada ocupará una superficie en planta de 692,27 m²., teniendo la planta sótano una altura libre interior de 2,65 metros y la planta baja 3,60 metros.

La altura a cumbrera es de 10,07 m. que justifica dado que en el interior albergará cámaras frigoríficas con canales de carne suspendidas.

- Ampliación cámara de oreo.

En la longitud oeste de la nave existente existe una cámara de oreo de canales de porcino, la cual se pretende ampliar utilizando los mismos materiales constructivos existentes actualmente.

Para ello, se abrirá un hueco de comunicación en el paramento común de dimensiones 1,80 metros de anchura por 2,50 metros de altura.

La ampliación, desarrollada en planta baja, tendrá una superficie construida de 15,95x7,93 = 126,48 m². Con cubierta de chapa lacada a un agua. El interior será totalmente diáfano con una superficie útil de 118,01 m².

Normativa urbanística:

La presente inversión formará parte de unas instalaciones existentes dedicadas a matadero industrial, sala de despiece y fábrica de embutidos.

En la realización de la inversión proyectada se ha tenido en cuenta que en las distintas actuaciones, no se producirá la transformación del estado del suelo que comporte un riesgo significativo, directo o indirecto, por la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

Los vallados perimetrales están realizados exclusivamente con malla y soportes metálicos.

Las construcciones presentan todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto producen, así como de los colores tradicionales en la zona o los que favorecen en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

En las construcciones proyectadas se han tenido en cuenta las siguientes reglas:

- Son adecuadas al uso y la explotación a las que se vinculan y guardan estricta proporción con las necesidades de la misma.
- Se han retranqueado, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros a ejes de caminos o vías de acceso.
- Las edificaciones proyectadas y la existente superan la altura de 6,00 metros en el alero y los 8,50 metros en cumbrera, lo cual se hace imprescindible dado que en el interior albergan cámaras frigoríficas con canales de carne suspendidos.

Todas las construcciones o instalaciones que se proyectan, para ejercer la actividad, comprenden la totalidad de las correspondientes obras a cuantos servicios demandan.

Justifica la necesidad de emplazamiento, en primer lugar porque el municipio carece de suelo industrial y en segundo lugar que la actividad está calificada como molesta, principalmente por la producción de malos olores, además de necesitar una gran superficie.

La superficie de la finca rústica donde se ubican las instalaciones es de 43.224 m². (parcela 21), teniendo la Propiedad otras dos finca rústicas limítrofes con una superficie de 12.074 m². (Parcela N°1003) y 9.512 m². (Parcela N°5004), todas ellas del polígono 509, por lo que la superficie total vinculada es de 64.810 m².

La **superficie ocupada** de las edificaciones existentes en las tres fincas rústicas y proyectadas son las siguientes:

Edificaciones existentes 5.035,00 m².

Edificaciones a demoler -566,00 m².

Edificaciones proyectadas 818,75 m².

Total superficie 5.287,75 m².

Por lo tanto, el **porcentaje de ocupación de las edificaciones** en las fincas será:

$5.287,75 : 64.810 = 0,0816 = 8,16\% < 10\%$.

De lo que se deduce que se cumplen los dos condicionantes: superficie mínima de la finca y porcentaje de ocupación.

A las edificaciones se vincula las tres fincas rústicas reseñadas que tienen una superficie total de 64.810 m²., de la superficie total de las tres fincas, **la superficie a repoblar, según indica el proyecto será de 32.787 m², lo que supone un 50,59 %.**

Dentro de la parcela n°21, donde se ubican las instalaciones, en su extremos suroeste, existe una zona actualmente repoblada de chopos (filtro verde), donde se vierten las aguas depuradas de la industria cárnica. Esta zona se encuentra señalada en planos como repoblada.

Por otro lado, en la parcela n° 5004 existe actualmente un cultivo de olivos en secano, por lo que también se considera como repoblada.

Por último, en la parcela n° 1003 y n° 21, para su repoblación, se eligieron recintos o zonas en las que en la actualidad es improductivo existiendo en sus superficies algunas encinas y especies arbustivas propias de la zona (tomillos, aliagas, etc.).

Para completar la repoblación de estas zonas, y estar acorde con el entorno, se propone la replantación de encinas y pinos, con la finalidad de atenuar el impacto ambiental, a la vez de servir como barrera vegetal para dispersar los posibles malos olores.

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. del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 23 (actividades industriales y productivas) del RSR y, en especial, ha quedado acreditada la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

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 que la superficie mínima de la finca será de 2 hectáreas y la superficie máxima ocupada por la edificación es del 10%. Se cumple la superficie mínima y el porcentaje de ocupación.

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 **32.787,00 m²**, por lo que se cumple el 50% exigido en dichos preceptos (50,59%).

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 las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.

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

PUNTO 5.5- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 43/16. Proyecto de CONSTRUCCIÓN DE UNA UNIDAD DE SUMINISTRO DE CARBURANTE, promovido por Dª ANA BELÉN PLAZA GARCÍA, dentro del término municipal de CASAS DE BENÍTEZ (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 calificación y licencia urbanística de fecha 29 de Junio de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 147, de 28 de julio de 2016.
 - Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 17 de julio de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 21 de septiembre de 2016.

3. Acreditación municipal de fecha 21 de septiembre de 2016 de haber efectuado el trámite de notificación a la interesada de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Decreto 34/2016 de Alcaldía de fecha 21 de septiembre de 2016 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - d) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - e) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

- f) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 21 de septiembre de 2016, donde se establece que los terrenos están clasificados, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas como suelo no urbanizable sin protección específica (suelo rústico de reserva), de protección de viales y de protección de tendido eléctrico.
 6. Declaración responsable para la actividad de fecha 26 de septiembre de 2016.
 7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 10 de agosto de 2016 según el cual no es necesario que el proyecto sea sometido a un procedimiento de Evaluación Ambiental, dando por reproducidas las condiciones del mentado informe.
 8. Resolución de la Dirección Provincial de fecha 19 de septiembre de 2016 de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural.
 9. Autorización de la Diputación Provincial para la construcción de unidad de suministro de combustible y lavadero y acceso a la parcela, con situación en CTRA.CUV-8307, PK 23+700, de fecha 17 de junio de 2014.
 10. Justificación del abastecimiento de agua de un pozo (no potable), saneamiento (fosa séptica) y energía eléctrica (contrato con Iberdrola).

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.

Las parcelas afectadas por el proyecto son las que se definen a continuación todas ellas pertenecientes al término municipal de Casas de Benítez (Cuenca), son la 171 (959.60 m²), 172 (2985,70 m²), 175 (374,90 m²) y 386 (1.340,65 m²) del polígono 2, con un superficie total vinculada de 5.660,70 m².

Se trata de un edificio aislado que le da servicio a un local para servicios exigidos en la normativa como instalaciones, cuadros eléctricos, oficina de control, sala técnica, almacén, aseo y la explanada donde se encuentra el espacio para repostaje de vehículos con su isleta para la colocación del aparato surtidor cubierto por una marquesina y accesos. Se adosarán unos boxes para lavado de vehículo y para limpieza de los mismos.

En la unidad de Suministro se podrán repostar los siguientes productos:

- Gasolina Sin Plomo (95)
- Gasóleo de Automoción (A)

El régimen de funcionamiento será de tipo convencional, abierto durante varias horas de día con asistencia de un expendedor y el resto de las horas con un equipo automático de aceptador de monedas, billetes y tarjetas de crédito.

La dotación esencial prevista en la estación de Servicio es la siguiente:

- Una (1) isleta de repostamiento, con la siguiente distribución:

- 
- Un aparato surtidor electrónico multiproducto de 4 mangueras, dos mangueras del mismo producto en partes opuestas para suministro por ambas caras.
 - Un (1) tanque de almacenamiento enterrado de 60.000 litros de capacidad, partido en dos, distribuidos de la siguiente manera:
 - 1 tanque de 40.000 l. para GO-A.
 - 1 tanque de 20.000 l. para GNA-95
 - Un lavadero para vehículos con dos boxes, uno cubierto y otro descubierto
 - Redes de saneamiento y tratamiento de aguas.
 - Edificio para oficinas, aseo, cuarto de instalaciones, con una superficie aproximada de 75 m², en una sola planta.
 - Marquesina que cubrirá la zona de repostamiento con una superficie de 120m².
 - Instalaciones mecánicas y eléctricas.
 - Redes de saneamiento y drenaje.
 - Tratamiento de medianerías y jardinería.
 - Pavimentación de rodadura y acerado peatonal.
 - Accesos de entrada y salida a la estación.
 - Un puesto de suministro aire-agua.
 - Instalación contra incendios.
 - Un separador de hidrocarburos.
 - Fosa séptica.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS, ESTACIÓN AISLADA DE SUMINISTRO DE CARBURANTES, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) séptimo guión del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 31 del RSR.

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

Esta norma, en su artículo 11.1 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

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

INFORME JURÍDICO.

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

administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de reserva y no urbanizable de protección de viales y líneas eléctricas, según se desprende del certificado municipal de 21 de septiembre 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 y 2 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, cumple al disponer de una superficie de 4.000 m2.

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 los usos y características 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 5.6- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 48/16. Proyecto de CANTERA DE GRAVA Y ARENA DENOMINADA "LAS ZOMAS", promovido por DON JUAN MORENO GALLARDO, dentro del término municipal de FUENTES (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 calificación y licencia urbanística de fecha 17 de febrero de 2016.

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

- D.O.C.M. nº 125, de 28 de junio de 2016.
- Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 26 de junio de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 1 de agosto de 2016.

3. Acreditación municipal de fecha 9 de agosto de 2016 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.

4. Resolución de Alcaldía de fecha 8 de agosto de 2016 relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- g) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- h) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- i) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
- j) Uso donde se engloba el proyecto: Un Uso industrial, actividad extractiva y minera.

5. Certificado municipal de fecha 2 de septiembre de 2016, donde se establece que los terrenos están clasificados como suelo rústico de reserva.

6. Declaración responsable para la actividad explotación cantera de arena y grava de fecha 28 de marzo de 2016 y certificado municipal de fecha 2 de septiembre de 2016 según el cual cumple la directiva de servicios.

7. Resolución de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura de fecha 8 de noviembre de 2012, 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 21 de enero de 2015, por la que se da cumplimiento al trámite de notificación.
Número de Identificación Medio Ambiente 1650119613.

9. Resolución de los Servicios Periféricos de fecha 21 de octubre de 2011 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 25 de mayo de 2015, de autorización de extracción de áridos en zona de policía del arroyo de Valdelópez (margen derecha) y arroyo de la Fuente del Pájaro (margen izquierda), en el término municipal de Fuentes (Cuenca) "Explotación de gravas y arenas como recurso de la sección A, denominada Las Zomas", con las condiciones en ella contenidas, que se dan por reproducidas, significando que la autorización se concede por el plazo de dos años.
11. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, de fecha 18 de enero de 2016 de autorización de aprovechamiento de áridos (grava y arena) como recurso de la Sección A), titulada "Las Zomas", nº 404, sita en el término municipal de Fuentes 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.

Las parcelas afectadas por el proyecto son las que se definen a continuación todas ellas pertenecientes al término municipal de Fuentes (Cuenca), son la 29 y 30 del polígono 503, con unas superficies de 26.722 m² y 45.576 m² respectivamente y total de 72.298 m².

Las arenas obtenidas serán comercializadas para su aplicación en la construcción en general y la producción media anual es de 30.000 m³.

Según la autorización minera, los recursos minerales son áridos (grava y arena), la duración de la autorización es de 16 años (vigencia de la Declaración de Impacto Ambiental y el contrato de arrendamiento de los terrenos) y de 2 años para la extracción en zona de policía a contar desde el día en que se inicie la actividad (resolución de la C.H.J. de 25/05/2015) y la superficie autorizada es de 4,04 Has (parte de las parcelas 29 y 30 del polígono 503).

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 2 de septiembre 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 TR LOTAU y 37.1.b) del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TR LOTAU 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.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 los usos y características recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 6.1.- EXPTE. 33/16. Solicitud de D. ANSELMO CANO LÓPEZ, relativa a la EXPLOTACIÓN GANADERA PARA CEBO DE PORCINO, situada en el polígono 504, parcela 61, del término municipal de CAMPILLOS PARAVIENTOS, 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. Anselmo Cano López, de fecha 6 de mayo de 2016, al Ayuntamiento de Campillo Paravientos, de licencia urbanística para la construcción de explotación para cebo de porcino con capacidad para 1.990 plazas en la parcela 61 del polígono 504.
2. Escrito del Ayuntamiento de Campillos Paravientos, de fecha 9 de agosto de 2016, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, 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, del siguiente tenor literal:

"En este Ayuntamiento se está tramitando el oportuno expediente para la concesión de licencia urbanística para la construcción de EXPLOTACIÓN GANADERA PARA CEBO PORCINO a D. Anselmo Cano López.

Conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística, SOLICITO AUTORIZACIÓN PARA OTORGAR LICENCIA DE OBRAS EN BASE A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES:

1. *El Ayuntamiento ha remitido previamente el expediente con el proyecto de obra a la Dirección provincial de la Consejería de Fomento (Expediente 33/16).*
2. *El técnico municipal informa favorablemente a cerca de la concesión de la licencia, observando la necesidad de solicitar informe sobre el porcentaje de ocupación.*
3. *La sección de ganadería de la Dirección Provincial de Agricultura y Medio Ambiente informa favorablemente el proyecto.*
4. *La Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca ha tenido conocimiento del expediente considerando adecuado el tamaño de la parcela así como el tanto por cien de ocupación.*
5. *Este Ayuntamiento informa que la instalación proyectada supone un incremento de la actividad ganadera en un municipio de actividad principal agropecuaria y que necesita revitalizar su economía. En cuanto a la incidencia social del proyecto es factible suponer una incidencia positiva sobre el empleo y áreas de mercado afines a la actividad. Por otro lado el impacto de la construcción en el suelo no urbanizable se puede considerar*

mínimo o nulo, dada su sistema constructivo, su separación del casco urbano y que está rodeado de edificaciones.

Por lo tanto se puede considerar que la instalación proyectada es beneficiosa para la economía de la zona y los prejuicios que puede producir son limitados o nulos. Esta instalación se considera conveniente para los intereses del municipio."

3. Escrito de fecha 7 de septiembre de 2016, del Ayuntamiento, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 23 de agosto de 2016, aportando:

- En el citado escrito, el Alcalde manifiesta: *"Este Ayuntamiento mantiene su interés en que se autorice el ejercicio de la actividad solicitada que hace años que ningún vecino o empresa ha emprendido actividad alguna en el municipio.*

Son pocos los vecinos en edad productiva y sólo con jubilados no se puede mantener la población.

Por otra parte, dadas las características del suelo y la distribución de la propiedad del mismo, consideramos que es difícil que el promotor de la actividad encuentre terrenos que cumplan la normativa."

- Informe técnico de fecha 5 de septiembre de 2016, del redactor del proyecto, en el que indica:

- El proyecto debe necesariamente situarse a una distancia mínima de 1.000 m del casco urbano, según la normativa sectorial,
- Es obligatorio mantener distancias con vías pecuarias, montes públicos, otras explotaciones ganaderas, según la normativa sectorial.
- Debe existir una franja libre separando la zona edificada con la forestal, según la normativa sectorial.
- Que la finca está clasificada como suelo rústico, uso agrícola, con pendiente por debajo del 8%, dista más de 1.000 m del casco urbano, dispone de agua subterránea en cantidad y calidad suficiente y guarda distancias y retranqueos a cauces, carreteras, caminos, líneas eléctricas, vías pecuarias, montes públicos, zonas pertenecientes a la red natura 2.000, otras explotaciones ganaderas, etc.

De todo lo anterior queda suficientemente demostrada la idoneidad del emplazamiento escogido para la explotación, así como la adecuación del mismo al espíritu de la norma que rige la modificación de la ITP.

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 la construcción de dos naves ganaderas gemelas, así como el resto de instalaciones anejas a las mismas, necesarias para desarrollar la actividad de cebo intensivo de porcino. Se ubicarían en el polígono 504, parcela 61 del término municipal de Campillos Paravientos.

Los medios de producción con los que cuenta la explotación son:

- Dos naves de planta rectangular y dimensiones 15 x 60 m. Resulta por tanto un total de superficie construida dedicada a la explotación de 1.800 m².
- Una balsa exterior de almacenamiento de purines.
- Un pequeño almacén de 90 m² intercalado entre las dos naves para albergar el depósito de agua, oficina, almacén, pequeña herramienta, etc.
- Silos verticales metálicos de almacenamiento de pienso.
- Sondeo para extracción de agua potable.

La finca en cuestión cuenta con una superficie de 15.080 m², y el porcentaje de ocupación, según proyecto, asciende a 12,53 %.

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 máximo 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 artículo 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 del porcentaje de ocupación máximo. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico del carácter excepcional para la ubicación de las instalaciones en la parcela objeto de solicitud.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico.
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 61, del polígono 504 del término municipal de Campillos Paravientos con una superficie de 15.080 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 1.890 m2., lo que supone un porcentaje del 12,53%.

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 acuerda por unanimidad que el informe sea favorable al incremento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

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

PUNTO 6.2 .- EXPTE. 45/16. Solicitud de D^a. LAURA LEONOR MARTINEZ MAINEZ, relativa a la AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA, situada en el polígono 31, parcelas 68 y 69, del término municipal de SAN CLEMENTE, 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. Laura Leonor Martínez Maínez de fecha 15 de julio de 2016, referente a la solicitud de ampliación de explotación ganadera, acompañando la siguiente documentación:

-Memoria Justificativa.

- Comunicación del Ayuntamiento de San Clemente, de fecha 15 de junio de 2016, en la que concluye: *"Dicho lo cual, vista la reglamentación anterior, la justificación del expediente de la construcción solicitada, teniendo en cuenta que la misma parcela ya alberga la actividad ganadera que se trata de ampliar, este Ayuntamiento informa favorablemente el proyecto y califica la actividad de suficiente interés económico para que se proceda por parte de los órganos competentes autorizar dicho proyecto de ampliación presentado, con la finalidad de que la construcción planteada pueda obtener la licencia de obras solicitada."*

-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 16 de junio de 2016, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA AMPLIACIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN GANADERA EN EL POL. 31, PARC. 68 Y 69 T.M. DE SAN CLEMENTE (CUENCA)

Consideraciones:



Con fecha 14 de junio de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca una solicitud de Informe Previo para la **ampliación de unas instalaciones ganaderas mediante la construcción de una nave de 800 m²** cuya promotora es D^a. Laura Leonor Martínez Maínez, con N.I.F: 47061224G.

Las instalaciones actuales cuentan con una superficie de 1.320 m² y están ubicadas en las parcelas 68 y 69 del polígono 31 del T.M. de San Clemente (Cuenca), cuyas superficies suman un total de de 97 áreas y 85 centiáreas (9.785 m²) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 06/2012); por tanto, una vez hecha la ampliación la superficie total construida será de 2.120 m², lo que supondrá una **ocupación de la parcela del 21,66 %**.

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 de mínima y se rebasa el porcentaje de ocupación máxima**.

Con fecha 15 de junio de 2016 se recibe informe del Ayuntamiento de San Clemente donde se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie mínima y porcentaje de ocupación ya **que la actividad a desarrollar es de interés 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 tamaño 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."

2. Escrito de fecha 14 de septiembre de 2016, del promotor, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 2 de agosto de 2016, en el que indica:

- Su explotación está en proceso de ampliación y aumento del número de animales.
- No disposición de otro terreno para llevar a cabo dicha ampliación.
- No existe posibilidad de adquirir terrenos colindantes ya que no están a la venta.

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 la ampliación de una explotación ganadera, que se ubicaría en el polígono 31, parcelas 68 y 69 del término municipal de San Clemente, que tiene una superficie de 9.785 m². Las instalaciones actuales disponen de unas construcciones que ocupan 1.320 m² (una nave para sala de ordeño y lechería y otras dos naves para aprisco); la citada ampliación tendría unas dimensiones de 800 m², para el almacenamiento

de productos y maquinaria ganadera, con lo que la superficie ocupada y construida tras la ampliación ascendería a 2.120 m², con un porcentaje de ocupación del 21,66 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la realiza en base a las consideraciones indicadas.

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:*

- d) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
 - e) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
 - f) 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:
- c) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
 - d) 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 a la superficie mínima de la finca y el porcentaje máximo 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:

- e) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
- f) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- g) 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.
- h) 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 artículo 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 de los requisitos sustantivos de superficie mínima y del porcentaje de ocupación máximo. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de una nave, donde la promotora desarrolla su actividad.
2. Se trata de un uso del sector primario, ampliación de una explotación ganadera. 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 "...informa favorablemente el proyecto y califica la actividad de suficiente interés económico..." 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 68 y 69, del polígono 31 del término municipal de San Clemente con una superficie de 9.785 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 2.120 m2., lo que supone un porcentaje del 21,66%.

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 acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima y al incremento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

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

PUNTO 6.3.- EXPTE. 53/16. Solicitud de D. MIGUEL GARCÍA MÍNGUEZ, relativa a la AMPLIACIÓN EXPLOTACIÓN PORCINA DE CEBOS, situada en el polígono 4, parcela 236, del término municipal de MOYA, 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. Escrito el Ayuntamiento de fecha 2 de septiembre de 2016 solicitando la emisión del informe del art. 3.3 de la ITP para poder llevar a cabo una ampliación de nave para

explotación porcina de cebo en la parcela 236 del polígono 4 solicitada por Miguel García Mínguez, aportando una memoria técnica.

2. Con fecha 7 de septiembre, esta Dirección Provincial, una vez examinado el expediente por el Servicio de Urbanismo, requiere al Ayuntamiento para que complete y subsane el expediente.
3. El Ayuntamiento atiende el requerimiento, con fecha 14 de septiembre de 2016, aportando la siguiente documentación:

El Ayuntamiento informa que la realización de la construcción en dicha ubicación se debe a la ampliación puesto que la explotación original y que es objeto de ampliación se ubica en dicha parcela.

Por otra parte, en cuanto al interés social y económico de la actuación, viene dado por el hecho de que dicha actuación lleva consigo la permanencia de una familia en el municipio, siendo esta su única fuente de ingresos.

4. Con fecha 20 de septiembre, esta Dirección Provincial, una vez examinado el expediente por el Servicio de Urbanismo, requiere al Ayuntamiento para que complete y subsane el expediente.

5. El Ayuntamiento atiende el requerimiento, con fecha 22 de septiembre de 2016, aportando la siguiente documentación:

- Escrito de D. Miguel García Mínguez, de fecha 24 de agosto de 2016, al Ayuntamiento de Moya, solicitando los permisos pertinentes para la ampliación de una explotación porcina de 1000 plazas de cebo situada en la parcela 236 del polígono 4.

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 la construcción de una nave ampliación de las instalaciones ganaderas existentes, así como el resto de instalaciones anejas a las mismas, necesarias para desarrollar la actividad de cebo intensivo de porcino. Se ubicarían en el polígono 4, parcela 236 del término municipal de Moya.

La explotación existente está compuesta por una nave de 236 m² con unas dimensiones exteriores de 38 x 7 m. que contiene cuadra para los animales de 3 x 3 m.

Se construirá una nave para cebadero de porcino de dimensiones interiores 60 x 14 m. con cerramientos prefabricados de hormigón de 15 cm. y una altura de pared de 2,90 m. La superficie a construir será de 862,30 m².

El interior de la nave estará distribuido por dos pasillos longitudinales de 1 m. de anchura que dejan una cuadra a cada lado de cada uno de los pasillos de dimensiones 3 x 3 m.

La finca en cuestión cuenta con una superficie de 5.784 m², y el porcentaje de ocupación, según proyecto (266 m² existentes + 862,30 m² proyectados, total 1128,3 m²) asciende a 19,51 %.

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:*

- g) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
- h) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*

- i) *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:*
 - e) *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
 - f) *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 a superficie mínima y al porcentaje máximo 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 de los requisitos sustantivos de la superficie mínima y del porcentaje de ocupación máximo. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico del carácter excepcional para la ubicación de las instalaciones en la parcela objeto de solicitud, al tratarse de una ampliación.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico.
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 236, del polígono 4 del término municipal de Moya con una superficie de 5.784 m².
6. La superficie ocupada por la edificación es de 1.128,30 m²., lo que supone un porcentaje del 19,51%.

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 acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca y al incremento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

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

PUNTO 6.4.- EXPTE. 57/16. Solicitud de D^a. VIRGINIA CARRASCO CUARTERO en representación de VIRPECHAMP, S.L., relativa a la AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES PARA CULTIVO DE CHAMPIÑÓN, situada en el polígono 7, parcela 360, del término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA, 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.

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. Escrito del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara de fecha 23 de septiembre de 2016 en la que solicita "informe conforme al artículo 3.3.c de la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, en su redacción actual", acompañando la siguiente documentación:
 - Solicitud y justificación de excepcionalidad de D^a. Virginia Carrasco Cuartero, en representación de Virpechamp, S.L., de fecha agosto de 2016, referente a la solicitud de ampliación de instalaciones para cultivo de champiñón, acompañando la siguiente justificación:
 - i. Ubicación actualmente en dicha parcela.

ii. Necesidad de ampliación de la actividad.

-Memoria Técnica, en la que concluye: "Se trata por tanto de llevar a cabo una ampliación de la actividad existente, de ahí que se pretenda ubicar en la misma parcela siendo éste emplazamiento más idóneo por cumplir con todos los condicionantes de accesos y servicios que requiere una instalación de este tipo."

- Informe de Alcaldía, de fecha 19 de septiembre de 2016, relativo a la solicitud del promotor Virpechamp, S.L. para ampliación de instalaciones para cultivo de champiñón: " El municipio de Villanueva de la Jara, es eminentemente agrícola, basando su economía en el sector del champiñón desde los años 60, siendo una tradición que pasa de padres a hijos, teniendo un importante peso en la economía local.

Asimismo, este sector genera puestos de trabajo y fomenta el empleo en colectivos en riesgo de exclusión social, como son las mujeres...

Entendemos que está acreditada la excepcionalidad, y por consiguiente, se considera necesaria la idoneidad de la actuación promovida por Virpechamp, SL...."

- 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 8 de septiembre de 2016, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE TRES NAVES DESTINADAS AL CULTIVO DE CHAMPIÑÓN EN EL POL. 7, PARC. 360 DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 29 de agosto de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, solicitando Informe Previo para la **construcción, en la parcela 360 del polígono 7 de ese término municipal, de tres naves agrícolas destinadas al cultivo de champiñón con una superficie total de 2.835 m²**, cuyo promotor es **Virpechamp, S.L.**, con N.I.F: B16281248. Simultáneamente, se reciben otras dos solicitudes de promotores diferentes para la construcción, en la misma parcela, de sendas naves de 300 m2 cada una.

La parcela donde se ubicarán las naves tiene una superficie de 2 hectáreas, 41 áreas y 38 centiáreas (**24.138 m²**) según datos del SIG PAC y cuenta con otras instalaciones que suman unos 2.588 m2, por tanto, una vez hechas todas las actuaciones, la superficie total construida será de **6.023 m²**, lo que supondrá una **ocupación de la parcela del 24,95 %**.

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 máxima**.

En la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie mínima y porcentaje de ocupación ya **que la actividad a desarrollar**

es beneficiosa para la economía 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 tamaño 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 la ampliación de unas instalaciones de champiñón ya existentes que se ubican en el polígono 7, parcela 360 del término municipal de Villanueva de la Jara, que tiene una superficie de 24.139 m².

Las instalaciones actuales disponen de unas construcciones que ocupan 2.588 m² (unas naves para el cultivo de champiñón y una vivienda de 143 m² asociada a la explotación); la citada ampliación tendría unas dimensiones de 2.835 m², consistiendo en la construcción de tres naves agrícolas de pórticos rígidos donde se instalarán los diferentes cultivos de champiñón, con lo que la superficie ocupada y construida tras la ampliación ascendería a 5.423 m², con un porcentaje de ocupación del 22,47 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la realiza en base a las consideraciones indicadas.

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.c) de la ITP (otras construcciones diferentes de las enunciadas en letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera) 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:

- j) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

- k) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
 - l) 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:
- g) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
 - h) 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 máximo 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 del porcentaje de ocupación máximo. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de unas naves, donde la promotora desarrolla su actividad.
2. Se trata de un uso del sector primario, ampliación de unas instalaciones de cultivo de champiñón. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos, por un lado, de lo manifestado por el Ayuntamiento en lo referente a la acreditación de la excepcionalidad 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 360, del polígono 7 del término municipal de Villanueva de la Jara con una superficie de 24.139 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación será de 5.423 m2., lo que supone un porcentaje del 22,47%.

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 acuerda por unanimidad que el informe sea favorable al incremento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

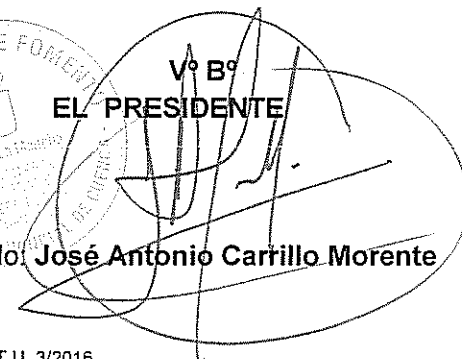
Significar que si el acto precisara calificación urbanística, el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, debería tramitarla, como trámite previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

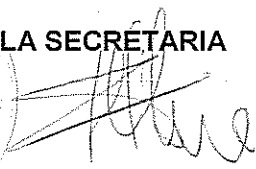
PUNTO 7.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

El Presidente de la Comisión anuncia que la Consejería de Fomento tiene previsto retomar durante el mes de noviembre del presente año el Seminario sobre Urbanismo y Planificación que tradicionalmente se venía organizando con carácter anual en colaboración con la Universidad Internacional Menéndez Pelayo, Seminario que vería la luz con su 17ª edición, tras haberse suspendido su celebración en año 2012.

Asimismo, anuncia que los días 20 y 21 de octubre tendrá lugar en Cuenca, en la sede del Colegio Profesional de Trabajo Social la celebración de unas jornadas sobre las Oficinas de Intermediación Hipotecaria y otros aspectos relacionados con el área de Vivienda.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las 14:00 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretaria de la Comisión.


EL PRESIDENTE

Fdo. José Antonio Carrillo Morente


LA SECRETARIA

Fdo. María Dolores Yebra Llandres