



Castilla-La Mancha

Cuenca, 26 de noviembre de 2019

URBANISMO.- CJHR/jva

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 5/2019

Castilla-La Mancha REGISTRO ÚNICO Delegación Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
27 NOV. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
1190181	

AYUNTAMIENTO DE CAÑIZARES
c/ Plaza Santiago 1
16891 CAÑIZARES
(CUENCA)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2019 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 4.1 - EXPTE. 45/19. Proyecto de "ACONDICIONAMIENTO COMO APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS DE LA EXPLANADA EN LA ENTRADA DE LA EMBOTELLADORA SOLÁN DE CABRAS", promovido por AGUAS SOLÁN DE CABRAS, S.A., dentro del término municipal de CAÑIZARES (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 3 de mayo de 2019.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según certificado municipal de fecha 23 de septiembre de 2019.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 145 de 23 de julio de 2019.
 - Periódico "Las Noticias de Cuenca", semana del 26 de julio al 1 de agosto de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 23 de septiembre de 2019.

4. Informe de Alcaldía de fecha 3 de octubre de 2019 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.

5. Certificado municipal de fecha 23 de septiembre de 2019, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

6. Declaración responsable de actividad de fecha 26 de agosto de 2019.

7. Resolución de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 26 de febrero de 2019, por la que se autorizan las actuaciones solicitadas en el espacio Red Natura 2000 "Serranía de Cuenca", en las condiciones descritas en el informe, que se dan aquí por reproducidas.

8. Solicitud de informe a la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico de fecha 5 de septiembre de 2019.

9. Solicitud de fechas 16 de abril de 2019 y 30 de septiembre de 2019 realizadas por el Ayuntamiento de Cañizares a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

10. Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 18 de septiembre de 2019, en el que indica que "cualquier actuación en zona de policía de cauces *deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo.*"

11. Autorización de la Mancomunidad de Montes Particulares de Cañizares, propietaria de la parcela de la carretera de acceso al Paraje de Solán de Cabras desde Puente Vadiellos, al uso de parte de la parcela, así como al acceso desde la carretera de su titularidad, de fecha 7 de septiembre de 2019. Todo ello condicionado a la firma del contrato de arrendamiento entre la Mancomunidad de Montes Particulares de Cañizares y Aguas de Solán de Cabras S.A.U., que deberá realizarse en un plazo máximo de 30 días desde la firma de esta autorización.

12. Certificado municipal en el que se indica que con fecha 24 de septiembre de 2019 se notificó al Ayuntamiento de Beteta la tramitación del expediente de calificación urbanística.



13. Informe de la promotora de fecha 26 de agosto de 2019 relativo, por un lado, a que la actividad no requiere de abastecimiento de agua ni de saneamiento, y por otro, justifica la dotación de la energía eléctrica al alumbrado del aparcamiento.

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.

La mercantil Aguas de Solán de Cabras, S.A.U., englobada dentro del grupo de fabricación y distribución Mahou-San Miguel, es propietaria de la planta de embotellado y almacenamiento de agua mineral situada en el Paraje de Solán de Cabras, en el término municipal de Beteta (Cuenca). El acceso al Paraje de Solán de Cabras es desde el término municipal de Cañizares a través de una carretera propiedad de la Mancomunidad de Montes Particulares de Cañizares (Cuenca).

La planta de embotellado y almacenamiento está situada en suelo rústico y cuenta con su correspondiente calificación urbanística otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de septiembre de 2016.

En dicha calificación urbanística se incluyó un conjunto de ampliaciones de la planta. Este hecho ha implicado que los espacios que existían para el aparcamiento de los vehículos de los trabajadores de la planta prácticamente hayan desaparecido, lo que ha comportado que se produzca el aparcamiento de vehículos a lo largo de la carretera de acceso a la planta embotelladora y el vial de circunvalación de la planta que accede al balneario. Este hecho conlleva un problema de seguridad vial y un problema medioambiental.

Para solucionar la falta de espacios de aparcamiento de vehículos, y el problema de seguridad y medioambiental asociado que conlleva, se plantea el acondicionamiento de una explanada existente en la entrada de la planta embotelladora como aparcamiento de vehículos.

La explanada a acondicionar tiene una superficie de 1.521 m² aproximadamente, está situada en la margen izquierda de la carretera (dirección al Paraje de Solán de Cabras) a unos 250 ml del punto de control de entrada de la planta embotelladora. Ese espacio es el hueco que quedó de una antigua cantera, utilizada para la construcción de la carretera de acceso al Paraje de Solán de Cabras desde la población de Puente de Vadillos. Por lo tanto, aunque actualmente tiene una capa de vegetación superficial y existen algunos pinos de poca entidad, es una zona antropizada y con un perfil de terreno no natural.

Adjunto a la carretera será necesario adecuar un paso peatonal de comunicación entre el aparcamiento y la entrada de las instalaciones de Solán de Cabras.

La actuación total, que englobará la explanada de aparcamiento, el muro escollera perimetral y el paso peatonal, tendrá una superficie de afección de 2.115 m².

Toda la actuación se situará en la parcela 125 del polígono 8 del término municipal de Cañizares (Cuenca). La parcela cuenta con una superficie catastral de 117.414 m². Del total de la parcela se ha previsto vincular a la calificación urbanística una superficie de 20.000 m².

Las obras incluidas en el proyecto constructivo son las siguientes:

- Retirada de la vegetación existente en la zona.

- Preparación de la explanada con el reperfilado de taludes perimetrales para asegurar su estabilidad y evitar la caída de tierras y piedras de los primeros metros de estos taludes, así como una escollera de contención que a su vez hará la función de cierre.
- Construcción de una cuneta de pie de la escollera perimetral, para la recogida y conducción de las aguas.
- Extendido y compactado de una capa de zahorras artificiales estabilizada in situ con cemento, como firme de la zona de aparcamiento, con pendiente hacia la cuneta de pie del talud, así como la adecuación de un paso peatonal para comunicar el nuevo parking con el acceso a la planta embotelladora.
- Disposición de barreras de contención madera-acero para la protección de vehículos, así como la disposición de barreras automáticas para el control de accesos y señalización vertical de código y cartelería de orientación para regular el tráfico de entrada y salida.
- Disposición de los diferentes elementos de alumbrado.
- Ejecución de una marquesina para vehículos en el lado de la escollera de contención.
- Adecuación del camino perimetral paralelo a la carretera.

El alumbrado previsto en el aparcamiento se alimentará a través de una línea eléctrica subterráneo ya existente, que proviene de las instalaciones de Aguas de Solán de Cabras, SAU, por el término municipal de Beteta, por las parcelas ya calificadas urbanísticamente para su actividad.

La superficie objeto de reforestación es de 1 hectárea.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) tercer guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, los *“depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente”*. Este Uso se desarrolla en el artículo 24 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 7.2 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 2 hectáreas y el porcentaje máximo de ocupación será el 10% de la superficie total de la finca.

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. 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 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 10.000 m², coincidente por tanto con el 50% de la superficie de la finca. 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.”*

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: *“...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de 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 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, 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 los pertinentes informes/autorizaciones por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural, y de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CAÑIZARES. 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.

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE núm. 167, de 14 de julio), Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del presente acto.

Sin perjuicio a lo anterior, se podrá, previamente, dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en virtud de lo dispuesto en el Art. 44.2 y 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses desde la presente notificación, en cuyo caso, según lo establecido en el art. 46.6 de la referida Ley, el plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente realizado.

EL SECRETARIO DE LA COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme