

ACTA Nº 2/2016

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 13.00 horas del día 23 de junio de 2016, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, asistiendo a la misma las siguientes personas:

PRESIDENTE:

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

VICEPRESIDENTE:

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

VOCALES:

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

D. 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. Francisco Javier Cano López, 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^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. David Domínguez Ávila, representante en materia de Protección Ciudadana de la Dirección Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas.

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

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

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

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

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

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

También asisten:

D. Antonio Navarro Espejo, 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:

VOCALES:

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^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 1/2016 correspondiente a la sesión celebrada el día 29 de abril 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 A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 14 de junio de 2016 se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

ANTECEDENTES:

Decreto 055/2016 de Alcaldía de 12 de febrero de 2016 de iniciar el expediente de modificación y de someter el proyecto a los trámites de información pública, consulta con

administraciones y dictamen de municipios colindantes una vez concluida la redacción técnica del proyecto, que tuvo entrada en el Ayuntamiento el 12 de febrero de 2016.

I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 42 02-03-2016.
- Periódico "Voces de Cuenca" 18-02-2016.
- Tablón de Edictos
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 04-04-2016, según el cual no se han presentado alegaciones y sugerencias al respecto.

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

Se solicitan los siguientes informes con fechas 16 de febrero de 2016, según certificado municipal de 22 de febrero de 2016:

- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- COCEMFE.

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Dirección Provincial. Unidad Técnica. Fecha 23-02-16.

"La Modificación Puntual nº5 del POM de Las Pedroñeras no precisa reserva de suelo para uso educativo y deportivo, al no tener por objeto una actuación de uso residencial. Tampoco incide de forma alguna sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva."

- Dirección Provincial. Servicio de Cultura. Fecha 21-04-2016.

"Informar favorablemente el referido proyecto."

- Consejería de Fomento:

- Agencia del Agua: 01-03-2016.

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

Consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, se comunica que en la actualidad se están realizando las obras correspondientes al ramal nororiental para incorporar recursos desde la cuenca del Tajo a los

municipios de la Llanura Manchega, entre los que se encuentra la localidad de Las Pedroñeras."

- Servicio de Urbanismo: 26-02-2016.
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Servicio de Protección Ciudadana. 16-03-2016.
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo. Servicio de Industria y Energía. 01-04-2016: "...no se realizan comentarios sobre cuestiones relacionadas con las competencias de este Servicio."
- Consejería de Bienestar Social. Accesibilidad: 17-03-2016: "Revisada la documentación, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de Accesibilidad."
- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Servicio de Medio Ambiente. 18-04-2016: "Según las características citadas, y dado que no se pretende realizar reclasificación de suelo, la Modificación Puntual presentada no está incluida en los Anexos de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha ni en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, no siendo necesario ser sometido a Evaluación Ambiental."

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitado con fecha 16-02-2016 a los municipios de: Villarrobledo, El Provencio, Belmonte, La Alberca de Záncara, Rada de Haro, San Clemente, Las Mesas, El Pedernoso y Villaescusa de Haro, según certificado municipal de 22 de febrero de 2016.

De ellos, emitieron informe favorable, los municipios de: La Alberca de Záncara (18-02-2016), San Clemente (01-03-2016) y Villaescusa de Haro (02-03-2016).

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

Solicitud del Ayuntamiento de Las Pedroñeras de fecha 8-04-2016.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 22-04-2016: emite el informe único de concertación interadministrativa.

II. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Por Providencias de Alcaldía de fecha 02-05-2016 solicita informes al Jefe de Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios y a Secretaría, que los emiten con fechas 12-05-2016, en sentido favorable. Asimismo obra la propuesta de Alcaldía de fecha 12-05-2016.

Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía, Hacienda, Personal y Régimen Interno de fecha 24 de mayo de 2016.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno celebrado el **6 de junio de 2016** en sesión ordinaria y remite el expediente a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 14 de junio de 2016 y visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo

por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

ESTUDIO TÉCNICO

Población: 6.816 hab., según el INE de 2015.

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 26 de junio de 2.002, con las siguientes Modificaciones Puntuales:

- MP nº 1 aprobada en fecha 13 de diciembre de 2.006.
- MP nº 2 aprobada en fecha 23 de junio de 2.010.
- MP nº 3 aprobada en fecha 19 de diciembre de 2.013.
- MP nº 4 aprobada en fecha 17 de octubre de 2.014.

Objeto: Es objeto de la presente MP, **modificar los aspectos de la ordenanza Z.4 que atañen a la separación de las edificaciones a linderos y entre sí, así como a la ocupación máxima establecida y los usos permitidos en los espacios de retranqueo, para la industria media pareada o exenta (en adelante "industria media") y la exenta general (en adelante "industria exenta"):**

1.- Se pretende reducir los retranqueos mínimos a linderos públicos establecidos para la industria media y para la exenta, para igualarlos con la industria ligera adosada o pareada, reduciéndolos por tanto hasta 5 m para el lindero público frontal y 3 m para el trasero o lateral, buscando con ello una mayor libertad en la materialización de las industrias.

2.- Con el mismo objeto de evitar rigideces que dificulten la implantación de determinadas industrias, se pretende igualmente reducir la separación entre edificios de la misma parcela, fijada actualmente tanto en la industria media como en la exenta en una dimensión igual o superior a la altura de la edificación más alta con un mínimo de 10 m, hasta dejarla en la dimensión necesaria para cumplir las condiciones del DB-SI del CTE.

3.- En tercer lugar se pretende aumentar la ocupación máxima establecida para la industria media y de la exenta con intención de alcanzar un porcentaje de ocupación que permita materializar toda la edificabilidad en una sola planta (80% para la industria media y 70% para la exenta, dado que los coeficientes de edificabilidad respectivos son de 0,80 m²c/m²s y de 0,70m²c/m²s).

4.- Por último, y dado que la demanda de potencia eléctrica en muchas industrias es elevada (se trata de industrias ya de considerable tamaño, por lo que este problema no se presenta en industrias nido o ligeras, circunscribiéndose a las industrias medias y exentas), requiriendo para su suministro la implantación de centros de transformación, que, lógicamente, han de albergarse en el interior de la parcela, se hace necesario permitir la implantación de estos centros en los espacios de retranqueo, pues actualmente se están implantando en el interior de los edificios, complicando sobremanera el funcionamiento de la industria por las servidumbres de uso que genera la presencia de los centros de transformación y su necesario control por parte de la compañía suministradora.

La documentación presentada, tanto en su forma como en su contenido, se ajusta a lo recogido en el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (en adelante NTP). La documentación es la siguiente:

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

El contenido que se establece en la presente Modificación Puntual para los aspectos de los dos grados de la ordenanza Z4 afectados por la presente Modificación Puntual (industria media, pareada o exenta, e industria exenta general), es el siguiente:

INDUSTRIA MEDIA, PAREADA O EXENTA

- Edificación de las parcelas:

- * Ocupación máxima: 80%
- * Edificabilidad: 0,80 m²/m²

-Retranqueos:

- * A lindero público frontal: 5,00 m:
- * A lindero público lateral: 3,00 m.
- * A lindero privado lateral: 3-0 m.
- * A lindero público trasero: 3,00 m.
- * A lindero privado trasero: 5,00 m.

- Alturas:

- * Máxima: Dos (2) Plantas equivalente a 10 m., salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
- * Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.
- * Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas.
- * Separación entre edificios: La necesaria para el cumplimiento del DB-SI del CTE

- Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública

PERMITIDO

Ajardinamiento
Aparcamientos
Paso vehículos
Carga-Descarga
Centros de transformación eléctrica (CT)

NO PERMITIDO

Almacenaje
Instalaciones auxiliares (salvo CT)
Construcciones auxiliares (salvo CT)
Depósito de residuos no controlados.

INDUSTRIA EXENTA GENERAL:

- Edificación de las parcelas:

- * Ocupación máxima: 70%
- * Edificabilidad: 0,70 m²/m²

- Retranqueos:

- * A lindero público frontal: 5,00 m.
- * A lindero público lateral o trasero: 3,00 m.
- * A lindero privado lateral o trasero: 5,00 m.

-Alturas:

- * Máxima: Dos (2) plantas equivalente a 10 m., salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
- * Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.
- * Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas.
- * Separación entre edificios: La necesaria para el cumplimiento del DB-SI del CTE

- Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública

PERMITIDO

Ajardinamiento

NO PERMITIDO

Almacenaje

Aparcamientos
Paso vehículos
Carga-Descarga
Centros de transformación eléctrica (CT)

Instalaciones auxiliares (salvo CT)
Construcciones auxiliares (salvo CT)
Depósito de residuos no controlados.

Por tanto, una vez refundido el contenido de la ordenanza tipológica del suelo urbano consolidado "Z.4-INDUSTRIA", quedando el resto inalterado, la nueva redacción de dicha ordenanza, incluida en el capítulo 12 de las Normas Urbanísticas del POM, es la que sigue:

ORDENANZA Z.4. INDUSTRIA

ÁMBITO:

El área de aplicación comprende los terrenos incluidos en el polígono industrial desarrollado y promovido por SEPES, situados en la margen izquierda de la N-301 de Madrid a Cartagena y grafiados con el código Z.4.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

INDUSTRIA, NIDO, ADOSADA:

- **Tipo de construcción:** Edificación adosada a ambos linderos ó a uno sólo en parcelas extremas.

- **Condiciones de parcelación:**

* Parcela mínima: 200 m²

* Parcela máxima: 500 m²

* Fondo mínimo: 20 m

* Frente mínimo: 10 m

* Frente máximo: 40 m

* Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un rectángulo de 10 x 20m.

- **Edificación de las parcelas:**

* Ocupación máxima: 100% en industria nido

* Edificabilidad: 1,30 m²/m² en industria nido

La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 135m.

- **Retranqueos mínimos permitidos:**

* A lindero frontal público:

-0,00 m en parcelas para naves nido-taller.

* A lindero lateral público:

-0,00 m en parcelas para naves nido-taller.

* A lindero lateral privado:

-0,00 m en parcelas para naves nido-taller.

* A lindero posterior:

-3,00 m si linda con naves nido (de modo que se cumpla la NBE-CPI-91).

-0,00 m en parcelas que lindan con zonas de uso público o privado de manzana.

Los retranqueos a vías peatonales que dividen hileras de naves adosadas, serán nulos.

- **Alturas**

* Máxima: 9 m en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

* Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial; 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.

* Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas.

- **Composición de las parcelas:**

* Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido será de 1 plaza/100 m² construidos; en el conjunto de la manzana, ya que en el caso de naves nido-taller no existe espacio para este uso en el interior de la parcela.

* Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el espacio privado de la manzana o en el espacio público frente a las naves, según la alternativa de ordenación que se adopte.

* Ajardinamiento de manzana: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de manzana no ocupada por la edificación.

- Usos permitidos en los espacios de retranqueo en el interior de la parcela (cuando existan), y en su caso de la manzana:

A alineación exterior, pública o de vial interior.

PERMITIDO

Ajardinamiento
Aparcamientos
Paso vehículos
Carga-Descarga
Servicios (Terciario)

NO PERMITIDO

Almacenaje
Instalaciones auxiliares
Construcciones auxiliares
Depósito de residuos no controlados.

A linderos privados

PERMITIDO

Ajardinamiento
Aparcamientos
Paso vehículos
Carga-Descarga
Instalaciones auxiliares

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos
Construcciones auxiliares
Depósito de residuos no controlados
Almacenamiento

- Composición de la edificación:

* Uso administrativo y servicios: Se permite una entreplanta para estos usos o para el uso industrial.

En el caso de la ordenación de manzana para naves nido-taller, se permite una parcela en la que se centralicen los servicios de la manzana, con una ocupación máxima del 50%, una edificabilidad de 1,50 m²/m² y una altura máxima de 12,00 m. (tres plantas).

También se contempla la posibilidad de reservar otra parcela de servicios para instalar una caseta de control en la zona de acceso al viario interior privado.

* Patios: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

* Sótanos: no se admiten.

INDUSTRIA LIGERA, ADOSADA O PAREADA

- **Tipo de construcción:** Edificación adosada a ambos linderos (adosada) o a un solo lindero (pareada).

- **Condiciones de parcelación:**

* Parcela mínima: 500 m²

* Parcela máxima: 1.500 m²

* Frente mínimo: 12 m

* Frente máximo: sin límite

* Forma de la parcela: que permita inscribir en su interior, un círculo de 12 m de diámetro.

- **Edificación de las parcelas**

* Ocupación máxima: 85 %

* Edificabilidad: 0,90 m²/m²

- **Retranqueos:**

* A lindero público frontal:

-5,00 m. en el caso de edificación adosada.

-5,00 m. en el caso de edificación pareada.

* A lindero público lateral:

-3,00 m. en el caso de edificación adosada.

-3,00 m. en el caso de edificación pareada.

* A lindero privado lateral:

-0,00 m. en edificación adosada

-0,00 ó 3,00 m. en edificación pareada.

* A lindero privado o público trasero:

-3,00 m. en ambos casos.

- **Alturas**

* Máxima: Dos (2) plantas equivalente a 10 m. en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

* Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial; 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.

* Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas.

- **Composición de las parcelas:**

* Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 Plaza/100 m² construidos.

* Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

* Ajardinamiento de parcelas: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

- **Usos permitidos para los espacios de retranqueo.**

A alineación exterior o pública

PERMITIDO

Ajardinamiento

Aparcamientos

Paso vehículos

Carga-Descarga

A linderos privados

PERMITIDO

Ajardinamiento

Aparcamientos

Paso vehículos

Carga-Descarga

Instalaciones auxiliares

NO PERMITIDO

Almacenaje

Instalaciones auxiliares

Construcciones auxiliares

Depósito de residuos no controlados

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos

Construcciones auxiliares

Depósito de residuos no controlados

Almacenamiento

- **Composición de la edificación:**

* Uso administrativo y servicios: se permite una entreplanta para estos usos o para el uso industrial.

INDUSTRIA MEDIA, PAREADA O EXENTA

- **Tipo de construcción:** Edificación aislada o pareada.

- **Condiciones de parcelación:**

* Parcela mínima: 1.501 m²

* Parcela máxima: 3.000 m²

* Frente mínimo: 20 m.

* Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro.

- **Edificación de las parcelas:**

* Ocupación máxima: 80%

* Edificabilidad: 0,80 m²/m²

- **Retranqueos:**

* A lindero público frontal: 5,00 m;

* A lindero público lateral: 3,00 m.

* A lindero privado lateral: 3-0 m.

* A lindero público trasero: 3,00 m.

* A lindero privado trasero: 5,00 m.

- **Alturas:**

* Máxima: Dos (2) Plantas equivalente a 10 m., salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

* Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.

* Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas.

* Separación entre edificios: La necesaria para el cumplimiento del DB-SI del CTE.

- Composición de las parcelas:

* Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m² construidos.

* Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

* Ajardinamiento de parcelas: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150m² de parcela no ocupada por la edificación.

- Usos permitidos en los espacios de refugio:

A alineación exterior o pública

PERMITIDO

Ajardinamiento

Aparcamientos

Paso vehículos

Carga-Descarga

Centros de transformación eléctrica (CT)

A linderos privados

PERMITIDO

Ajardinamiento

Aparcamientos

Paso vehículos

Carga-Descarga

Instalaciones auxiliares

NO PERMITIDO

Almacenaje

Instalaciones auxiliares (salvo CT)

Construcciones auxiliares (salvo CT)

Depósito de residuos no controlados.

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos

Construcciones auxiliares

Depósito de residuos no controlados

Almacenamiento

-Composición de la edificación:

* Uso administrativo y servicios: Se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total asignada para este uso.

En la entreplanta también se podrá desarrollar el uso industrial, sin limitación en relación a la edificabilidad total asignada.

* Patios: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

INDUSTRIA EXENTA GENERAL:

- **Tipo de construcción:** Edificación aislada.

- **Condiciones de parcelación:**

* Parcela mínima: 3.001 m²

* Frente mínimo: 25 m.

* Frente máximo: sin límite

- **Edificación de las parcelas:**

* Ocupación máxima: 70%

* Edificabilidad: 0,70 m²/m²

- **Retranqueos:**

* A lindero público frontal: 5,00 m.

* A lindero público lateral o trasero: 3,00 m.

* A lindero privado lateral o trasero: 5,00 m.

- **Alturas:**

* Máxima: Dos (2) plantas equivalente a 10 m., salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

* Mínima: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,50 m. de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.

* Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas.

* Separación entre edificios: La necesaria para el cumplimiento del DB-SI del CTE.

- Composición de las parcelas:

* Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m² construidos.

* Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

* Ajardinamiento de parcelas: deberá garantizarse ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

- Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública

PERMITIDO

Ajardinamiento

Aparcamientos

Paso vehículos

Carga-Descarga

Centros de transformación eléctrica (CT)

A linderos privados

PERMITIDO

Ajardinamiento

Aparcamientos

Paso vehículos

Carga-Descarga

Instalaciones auxiliares

NO PERMITIDO

Almacenaje

Instalaciones auxiliares (salvo CT)

Construcciones auxiliares (salvo CT)

Depósito de residuos no controlados

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso de vehículos

Construcciones auxiliares

Depósito de residuos no controlados

Almacenamiento

- Composición de la edificación:

* Uso administrativo y servicios: Se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total asignada, no obstante se permitirá el desarrollo de una edificación singular respetando el área de movimiento establecida por los retranqueos. En la entreplanta se permitirá también el uso industrial, sin limitación en relación a la edificabilidad total asignada.

* Patios: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

INFORME

Como se ha señalado, el planeamiento vigente en el municipio de Las Pedroñeras es el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de junio de 2002; y Modificaciones Puntuales Nº 1, 2, 3 y 4, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fechas 13 de diciembre de 2006, 23 de junio de 2010, 19 de diciembre de 2013 y 17 de octubre de 2014.

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

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de la **Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca)**.

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

PUNTO 3º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 11 INDUSTRIAL, CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA), PROMOVIDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTALBO, PARA INFORME PREVIO Y VINCULANTE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Con fecha 10 de junio de 2016 el Ayuntamiento de Montalbo, ha remitido el expediente referente al Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 11- Industrial, con PPM y Anteproyecto de Urbanización, del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Montalbo (Cuenca), solicitando la emisión de informe previo y vinculante de los artículos 38.3 y 122 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU) y en el artículo 81.4 y 6 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (en adelante RAE).

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

A la vista de este hecho, en cumplimiento de lo previsto en el citado artículo 122.1 del TRLOTAU y en artículo 81.4 y 6 del RAE, se emite el presente informe técnico- jurídico, de carácter preceptivo, vinculante y previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del presente PAU, informe que se pronunciará sobre la adecuación de las actuaciones y del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, así como de dichas determinaciones con respecto a las propias legislaciones sectoriales y demás prescripciones legales aplicables.

1. ANTECEDENTES:

El Instrumento de Planeamiento vigente en Montalbo es un Plan de Ordenación Municipal aprobado en Comisión Provincial de Urbanismo de 12-06-2001 y cuatro Modificaciones Puntuales, en especial la nº2 aprobada por la CPU con fecha 20 de julio de 2005.

- **Población:** Montalbo cuenta con una población de 788 habitantes.
- **Superficie del Sector 11-Industrial:** 103.432 m².

- **Sistema:** Gestión Directa a través de reparcelación.
- **Situación:**
- **Objeto:** Se presenta el PAU para el desarrollo urbanístico del sector 11 del POM, conteniendo el Plan Parcial de Mejora cuyo objeto es la ordenación detallada de los terrenos del Sector S-11 del POM de Montalbo. Se modifican algunos aspectos de la ordenación detallada, así como de la ordenación estructural, establecidos en el Modificación Puntual nº 2 para este sector, en base a lo dispuesto en los Art. 54.3 y 57.1 del RP.

2. TRAMITACIÓN:

A) FASE MUNICIPAL.

Providencia de Alcaldía de 3 de agosto de 2015 por la que solicita informe de Secretaría sobre procedimiento y legislación aplicable para aprobar un PAU con PPM por la vía de gestión directa por reparcelación.

Informe de Secretaría de fecha 3 de agosto de 2015.

Providencia de Alcaldía de 3 de agosto de 2015 por la que encarga la elaboración del PAU a un equipo redactor externo.

Diligencia de entrega del PAU por el equipo redactor de fecha 12 de agosto de 2015.

Providencia de Alcaldía de 12 de agosto de 2015 solicitando informe al técnico municipal en el que indique los organismos afectados que deben informar el proyecto.

Informe de los servicios técnicos municipales de 13 de agosto de 2015, en el que indica entre otros extremos que el PPM modifica tanto la OE como la OD, establecidas en la MD puntual nº2 del POM.

Iniciación del procedimiento. Artículo 79 RAE.

Certificado de fecha 19 de agosto de 2015, relativo a lo acordado en pleno sesión extraordinaria de la misma fecha:

1º. Aprobar el inicio del procedimiento y la propuesta de desarrollo de la actuación urbanizadora del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U) del Sector 11 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca) mediante la modalidad de gestión directa por este Ayuntamiento.

La motivación de optar por esta fórmula de gestión directa, es que se estima que es la única opción para que el desarrollo urbanístico pueda concluir con éxito, porque existe un importante interés municipal en recibir cuanto antes las cesiones que le corresponden y todo, teniendo en cuenta que el 92,96 por ciento de los terrenos incluidos en el Sector 11 eran propiedad del Ayuntamiento de origen.

2º. De conformidad con lo dispuesto en el art. 116.2 del T.R.L.O.T.U, se opta por la reparcelación.

Dicho sistema constituye un procedimiento "nada traumático" para los propietarios y sólo exige disponer de recursos para urbanizar. Esta actuación, como se refleja en la proposición jurídico-económica, es bastante asequible pues el coste se estima en 13,76€ (I.V.A. incluido)/M2 suelo bruto.

Por el contrario, la Expropiación en este desarrollo no tiene ningún sentido, porque el propietario de la mayoría del terreno en origen era el propio Ayuntamiento, por lo que es evidente que no se va a expropiar asimismo. Además, y respecto a los terrenos de los que no es propietario, conllevaría la necesidad de disponer de recursos para la obtención de suelo, y la asunción de unos costos sociales importantísimos, ante el rechazo de los propietarios a ser expropiados.

3º. Someter el expediente a los trámites de concertación interadministrativa y a la evacuación de los informes, preceptivos o no, que procedan y a información pública por plazo de veinte días contados desde la publicación del presente anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, el periódico Las Noticias de Cuenca y la página web www.ayuntamontalbo.es, la propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora que afecta al denominado Sector 11 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca) formulada por el propio Ayuntamiento de Montalbo (Gestión Directa), y comprensiva de los siguientes documentos:

- Una alternativa técnica:
Plan Parcial de Mejora
Anteproyecto de Urbanización
- Proposición jurídico-económica.
- Relación de compromisos asumidos.

Durante el plazo de veinte días contados desde la publicación del último anuncio, podrán formularse alegaciones al contenido de dicha actuación, a la presentación de alternativas técnicas en competencia, ni de proposiciones jurídico económicas.

La documentación sometida a exposición pública se podrá consultar en las dependencias del Ayuntamiento de Montalbo (Cuenca) sitas en Glorieta de la Iglesia, nº 3, durante dicho plazo y en horario de 9:00h a 14:00h.

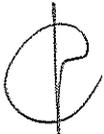
Con carácter previo a la primera publicación del Edicto, se efectuará la notificación a los titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120 del T.R.L.O.T.A.U y artículos 80 y 81 del R.A.E."

Acuerdo municipal de sometimiento a:

Información pública y audiencia. Artículo 80 RAE.

- Notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación:

Nombre y Apellidos o Razón Social	Fecha Escrito	Fecha Notificación
Ayuntamiento de Montalbo	25/08/2015	
Pedro Prieto López	25/08/2015	08/2015
Pedro Plaza García	25/08/2015	BOE 01/09/2015
Roycongel S.L.	25/08/2015	02/09/2015
Instalaciones de Fontanería Castillo S.L.	25/08/2015	27/08/2015
Jesús Lorca Molina	25/08/2015	01/09/2015
Lorenzo Catalán Molero	25/08/2015	28/08/2015



Nombre y Apellidos o Razón Social	Fecha Escrito	Fecha Notificación
Jose Luis Lozano Martino	25/08/2015	27/08/2015
Autóctonos Gallegos S.L.	25/08/2015	27/08/2015
Midamarta S.L.	25/08/2015	03/09/2015
T.A.P. Telecom S.L.	25/08/2015	03/09/2015
Domingo Representative S.L.	25/08/2015	01/09/2015
Sergio Miguel Rodríguez	25/08/2015	27/08/2015
Andrés Sánchez Fernández	25/08/2015	03/09/2015
Recreativos Dona S.L.	25/08/2015	31/08/2015
Transgodoy S.L.	25/08/2015	08/2015
Cubiertas López Rodrigo S.L.	25/08/2015	08/2015
José Antonio Muelas Peña	25/08/2015	27/08/2015
Julián Martínez Plaza	25/08/2015	27/08/2015
José María Torres López	25/08/2015	31/08/2015
Juan Vicente Muelas Peña	25/08/2015	27/08/2015
Mariano Cruz Parra	25/08/2015	31/08/2015
Felipe Millán Solano	25/08/2015	01/09/2015
Herederos de Dimas Peña-Peña	25/08/2015	27/08/2015
Fesit S.A.	25/08/2015	27/08/2015
Yuncar S.L.	25/08/2015	02/09/2015
Movimientos Vismor S.L.	25/08/2015	31/08/2015
Gregorio Illescas Castro	25/08/2015	28/08/2015
Montajes Cruz Capilla S.L.	25/08/2015	08/2015
María Josefa Ortega Villalón	25/08/2015	1/09/2015
Minde S.L.	25/08/2015	BOE 08/09/2015
Enrique Magallanes Ramírez	25/08/2015	26/08/2015
Auto Sport La Mancha S.L.	25/08/2015	31/08/2015
Jose Vicente Francisco S.L.	25/08/2015	31/08/2015
Banco Popular S.A.	25/08/2015	01/09/2015
BBVA-08 FTPUME FTA	25/08/2015	31/08/2015
Luis Javier Arquero Ramírez	25/08/2015	28/08/2015
Fermín Illescas Plaza	25/08/2015	27/08/2015

Nombre y Apellidos o Razón Social	Fecha Escrito	Fecha Notificación
Viviendas Montalbo S.L.	25/08/20015	28/08/2015
Miguel Delgado Cuevas	25/08/2015	08/2015
Eufemia Ballesteros Romero	18/09/2015	18/09/2015
Amancio Pedroche Grueso	21/01/2016	21/01/2016
Trinidad Lozano Muelas	21/01/2016	21/01/2016

- Información pública por 20 días, mediante:

- Publicación DOCM núm. 201. 14-10-2015
- Publicación en el periódico "Las Noticias de Cuenca. 25-9 a 1-10-2015.
- Tablón de anuncios y página web oficial del Ayuntamiento.

Certificado municipal de fecha 16 de febrero de 2016, indicando que no se han presentado alegaciones.

- Solicitud de fecha 27 de noviembre de 2015, al Registro de la Propiedad de Huete, al objeto de la práctica de nota la margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 80.2.3º párrafo del RAE.
- Solicitud de informes sectoriales de las Administraciones con fechas 15, 16-10 y 18-11 de 2015:

- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Consejería de Agricultura.
- COCEMFE.
- Iberdrola SAU.
- Telefónica SAU.

Se aportan los siguientes informes:

- Confederación Hidrográfica del Guadiana.11-12-2015:" *Por todo lo expuesto anteriormente se informa favorablemente el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 11 del Montalbo (Cuenca), teniendo en cuenta lo expuesto sobre la obtención de la concesión de aguas para abastecimiento de esta población.*"
- Consejería de Bienestar Social. (Accesibilidad): 3-02-2016:"...se emite **INFORME FAVORABLE...**"
- Consejería de Fomento.
 - Dirección General de Carreteras y Transportes. 18-11-2015.
 - Agencia del Agua: Abastecimiento (2-11-2015) y Depuración (19-1-2015).

- Servicio de Urbanismo. 25-11-2015.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Cultura. 23-12-2015.
 - Educación. 24-11-2015: *"En consecuencia y debido a que la alternativa técnica del PAU del Sector 11 de Montalbo, es de carácter industrial, no precisa reserva de suelo. Tampoco incide sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva."*
- Consejería de Sanidad. 11-11-2015.
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo. Servicio de Industria y Energía: 08-02-2016.
- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo. Servicio de Montes y Espacios Naturales. 12-01-2016: *"...se INFORMA FAVORABLEMENTE la actuación pretendida, a los efectos del régimen de protección preventiva establecido en el artículo 30 de la Ley 9/1999, de conservación de la naturaleza de Castilla-La Mancha."*

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Montalbo de fecha 01-02-2016.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 18-02-2016: emite el informe único de concertación interadministrativa.

Otras actuaciones municipales:



El Ayuntamiento, observa la falta de notificación a dos personas propietarias afectadas por la actuación, D. Amancio Pedroche Grueso y D^a Trinidad Lozano Muelas, por lo que con fecha 21 de enero de 2016 procede a notificarles, concediéndoles un plazo de 20 días para presentar alegaciones en el procedimiento. Significar que no formularon alegaciones, según el certificado municipal de 16 de febrero de 2016.

El equipo redactor recoge las consideraciones realizadas en el informe único y entrega el documento al Ayuntamiento, éste solicita, con fechas 28 y 31 de marzo y 6 de abril de 2016, informes de adecuación a las siguientes administraciones que lo emiten en el sentido que consta en el expediente:

- . Consejería de Fomento. Dirección General de Carreteras y Transportes: 03-05-2016: *"Una vez examinada la documentación presentada, dado que han sido subsanadas todas las deficiencias expuestas en el anterior informe, esta Dirección General informa favorablemente el PAU que afecta al S-11 del POM de Montalbo (Cuenca)"*.
- . Consejería de Fomento. Dirección Provincial de Cuenca, Servicio de Urbanismo: 15-04-2016.
- . Consejería de Sanidad. Dirección Provincial, Servicio de Salud Pública y Consumo: 13-04-2016: *"...le comunicamos que una vez tomadas en cuenta las observaciones realizadas por esta Consejería de Sanidad no restan alegaciones que plantear"*.
- . Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Dirección Provincial. Servicio de Cultura: 14-04-2016: "

1º.- *Informar favorablemente el referido documento técnico arqueológico. No obstante, la dirección arqueológica deberá aportar o remitir a este órgano la correspondiente Ficha del elemento arqueológico Fuente de los Huertos/Cerro de la Horca (nº 07161300003), en el*

Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha revisada y actualizada, con los datos relativos al referido informe. Dicho documento deberá entregarse en este órgano en el plazo de un mes desde la recepción de la presente notificación.

2º.- Que para el correspondiente informe favorable del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural al Proyecto del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-11 y el posterior desarrollo urbanístico previsto en las parcelas aún no ocupadas, con referencia catastral 9042801WK219S0001PO, 9042802WK2194S y 9042803WK2194S, el referido proyecto técnico deberá localizar e identificar adecuadamente dichas parcelas con afección cultural, a los efectos de incluir la normativa vigente en materia de cultura que resulta de aplicación, mediante el correspondiente procedimiento preventivo para establecer el ulterior control y seguimiento arqueológico de cualquier remoción de terrenos a realizar en las mismas.

Dicho Control y Seguimiento Arqueológico deberá garantizarse mediante presentación en esta Dirección Provincial o en Viceconsejería de Cultura, de la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y proyecto arqueológico de actuación, así previsto en el artículo 49.3b) y f) de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, siendo éste órgano quien deba autorizar expresamente las medidas de control y conservación pertinentes –conservación in situ de los bienes inmuebles así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).

-. Agencia del Agua. Depuración. 28-04-2016.

Tras recibir estas adecuaciones, el equipo redactor entrega el documento completo al Ayuntamiento.

Providencia de Alcaldía de fecha 18 de mayo de 2016, solicitando informe del Técnico Municipal, quién lo emite con la misma fecha en sentido favorable.

Certificado municipal de fecha 8 de junio de 2016, relativo al ACUERDO adoptado en sesión ordinaria del Pleno de fecha 3 de junio de 2016:

“PUNTO Nº 3.- APROBAR INICIALMENTE EL PLAN PARCIAL DE MEJORA QUE AFECTA AL SECTOR 11 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA)”

1º) Aprobar inicialmente el Plan de Mejora que afecta al sector 11 del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo (Cuenca).

2º) Remitir el presente acuerdo, así como copia completa del expediente, en el orden que legalmente proceda, a los siguientes organismos:

- Consejería competente en materia de Ordenación territorial y de Urbanismo para su informe sobre la adecuación a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable (artículos 122 y 38.4 TRLOTAU).

- Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la emisión de informe (artículos 39.3 y 39.5 TRLOTAU).

- Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión de dictamen (artículos 39.3 TRLOTAU).

3º) Recibidos los citados informes, el Pleno aprobará definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora.”

B). FASE AUTONÓMICA.

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

Recibida la solicitud para informe previo y vinculante según los artículos 38.3 y 122 TRLOTAU,

teniendo su entrada en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca con fecha **10 de junio de 2016**, resulta que el expediente está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la emisión del informe previo y vinculante.

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en estas dependencias está constituida por:

A. Alternativa Técnica, constituida por los documentos:

- Plan Parcial de Mejora
- Anteproyecto de Urbanización

B. Proposición Jurídica Económica

C. Relación de compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Montalbo.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA:

Redactado por el Arquitecto D. Javier Arquero Avilés por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Montalbo (Cuenca). Consta de:

A.1.- PLAN PARCIAL.

Se presenta un Plan Parcial de Mejora (PPM) cuyo objeto es la ordenación detallada de los terrenos del Sector S-11 del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Montalbo. Se modifican algunos aspectos de la ordenación detallada y de la ordenación estructural, establecidos en la Modificación Puntual nº 2 (MP nº 2) del POM para este sector, en base a lo dispuesto en los Art. 54.3 y 57.1 del RP.

El Documento se compone de:

Memoria Informativa:

Recoge el ámbito de aplicación, el objeto del Plan, la definición del ámbito y las características del mismo. Así como las Condiciones urbanísticas fijadas por el planeamiento municipal y afecciones.

Memoria Justificativa: que relaciona lo siguiente:

- Justificación de la ordenación y su procedencia.
- Justificación de la adecuación a la OE y su modificación.
- Descripción de la OD propuesta y cumplimiento de las reservas del Art. 22 del RPLOTAU.
- Análisis de tráfico y movilidad.
- Informe de sostenibilidad económica.
- Justificación del cumplimiento de normativas específicas.
- Modificaciones del documento técnico durante la tramitación administrativa.

Anexos a la Memoria Justificativa:

- Anexo 1: Referencias del planeamiento vigente para la Memoria Justificativa.
- Anexo 2: Evaluación de impacto ambiental.

Normas urbanísticas:

Se define la Ordenanza "S-11-Industrial" de aplicación a las parcelas lucrativas del Sector S-11.

Ficha de gestión urbanística:

Se aporta la ficha de gestión urbanística del sector S-11 según el modelo establecido en la NTP.

Planos:

Se aportan la siguiente relación de planos:

Información

- I.00-1. Planeamiento vigente: Clasificación del suelo tras la MP 4.
- I.00-2. Planeamiento vigente: SU y SUB. Zonificación tras la MP 4.
- I.01. Encuadre territorial. Situación.
- I.02. Estado Inicial: Catastro de rústica,
- I.03. Estado Inicial: Topografía, usos, edificaciones y afecciones.
- I.04. Estado Inicial: Fotografía aérea.
- I.05. Estado Real Actual: Catastro de urbano y rústica.
- I.06. Estado Real Actual: Topografía, usos, edificaciones y afecciones.
- I.07. Estado Real Actual: Fotografía aérea.
- I.08. Redes existentes, conexiones: saneamiento, abastecimiento de agua.
- I.09. Redes existentes, conexiones: MT, BT, alumbrado público.

Ordenación

- OE. Delimitación, clasificación, uso mayoritario, sistemas generales y área de reparto del ámbito de actuación.
- OD.01-1 Calificación del suelo y gestión.
- OD.01-2 Parcelación propuesta.
- OD.02-1. Alineaciones y rasantes. Esquema de tráfico y movilidad.
- OD-02-2. Secciones de viales, detalles de pavimento y accesibilidad de la urbanización.
- OD.02-3. Rasantes de los viales.
- OD.03. Esquema de trazado de la red de abastecimiento de agua.
- OD.04. Esquema de trazado de la red de alcantarillado.
- OD.05. Esquema de trazado de la red de MT, BT y alumbrado.
- OD.06. Comparativa con el planeamiento vigente.

Documento Refundido:

Se aportan en el documento refundido los documentos modificados como consecuencia del PPM: Ficha de planeamiento, desarrollo y gestión del sector 11; ordenanza S-11-Industrial; Plano "P-3 MP4. Suelo urbano y urbanizable. Zonificación" y Plano "P-9. Zonas verdes y espacios libres. Equipamientos."

Modificaciones respecto a la ordenación establecida en la MP nº 2 del POM

En cuanto a la ordenación estructural

El PPM se ajusta a la ordenación estructural establecida en la MP nº 2 del POM de Montalbo en todas sus determinaciones, excepto en lo que se refiere a la edificabilidad del ámbito.

En la MP nº 2 no se definía la edificabilidad del ámbito, sino que únicamente se establecían la edificabilidad lucrativa neta máxima ($1 \text{ m}^2\text{c}/ \text{m}^2\text{s}$) y las superficies de cesión de zonas verdes y

equipamientos (10.400 m²s y 5.200 m²s, respectivamente). En cuanto al viario local, se representaba la ordenación detallada en planos, aunque sin definir su superficie.

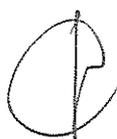
En este sentido, en el PPM se mantiene la definición y superficie del viario local y se incrementan las superficies de cesiones dotacionales de equipamientos, con lo que se reduce la superficie neta lucrativa del sector, por lo que se justifica que no se incrementa el aprovechamiento lucrativo.

	Superficies MP nº 2	Superficies PPM
Superficie del ámbito	103.432 m ² s (100,00 %)	103.432 m ² s (100,00 %)
Zonas verdes	10.400 m ² s (10,05 %)	10.400 m ² s (10,05 %)
Equipamientos	5.200 m ² s (5,03 %)	5.227 m ² s (5,05 %)
Viario	25.697 m ² s (24,85 %)	25.697 m ² s (24,85 %)
Superficie neta lucrativa	62.135 m ² s (60,07 %)	62.108 m ² s (60,05 %)

En base a la superficie neta lucrativa resultante (62.108 m²c) y la intensidad neta definida para el sector (1 m²c/ m²s), se establece la edificabilidad del ámbito en **0.60 m²c/ m²s**.

En cuanto a la ordenación detallada

El PPM se ajusta a la ordenación detallada definida en la MP nº 2 del POM, salvo en lo que se refiere a la disposición de las zonas verdes y de los equipamientos públicos, así como a la definición de una nueva ordenanza S-11 Industrial (S11-IND).



En cuanto a las **zonas verdes y equipamientos**, la primera modificación es consecuencia de que el planeamiento vigente presentaba errores en la representación gráfica de dichas dotaciones, abarcando unas superficies inferiores a las mínimas establecidas en el TRLOTAU (9.344 m²s para zonas verdes y 4.478 m²s para equipamientos).

La nueva disposición de las **Zonas verdes** en el sector ha procurado respetar la ubicación de la única zona verde definida en el POM vigente, además de complementarse con la ubicación de dos nuevas zonas verdes en las zonas de afección del cementerio municipal y de la carretera CM-3120. La comparación de las superficies de las diferentes zonas verdes es la siguiente:

Superficies MP nº 2	Superficies PPM
Zona verde S-11= 10.400 m ² s	ZV-DV-AJ1 = 477 m ² s
	ZV-DV-AJ2 = 1.200 m ² s
	ZV-DV-J1 = 8.723 m ² s
Total zonas verdes= 10.400 m ² s	Total zonas verdes= 10.400 m ² s

En el caso de los **Equipamientos**, la nueva disposición de éstos también procura respetar la ubicación del único equipamiento definido en el planeamiento vigente, complementándose con la ubicación de un nuevo equipamiento en una parcela en la que se ubica un almacén municipal. La comparación de las superficies de las diferentes zonas de equipamiento es la siguiente:

Superficies MP nº 2	Superficies PPM
Equipamiento S-11= 5.200 m ² s	SL-DE-1 = 480 m ² s
	SL-DE-2 = 4.747 m ² s
Total equipamientos= 5.200 m ² s	Total equipamientos= 5.227 m ² s

En cuanto a la **Ordenanza** de aplicación en el sector 11, la MP nº 2 establecía para el uso industrial la Ordenanza 3ª Industrial (3ª IND) del POM de Montalbo. Para las zonas verdes y los equipamientos determinaba las ordenanzas 5ª ZEL y 6ª ZEC del POM.

En el PPM las ordenanzas aplicables se mantienen para las zonas verdes y equipamientos, pero se modifican para las parcelas lucrativas, estableciendo una nueva ordenanza particular para el sector 11, la Ordenanza S-11-INDUSTRIAL (S-11-IND).

La nueva ordenanza S-11 se adapta a la tipología industrial concreta a implantar en el sector 11, de industrias situadas en parcelas de pequeño tamaño. Para ello, se modifican las condiciones de volumen referentes a tipología edificatoria, retranqueos y altura, así como los usos permitidos. Además, se fija el índice de edificabilidad neta de 1 m²c/ m²s, establecido en la Ficha de Planeamiento, Desarrollo y Gestión del Sector 11 del POM de Montalbo, corrigiendo así la incongruencia existente con la edificabilidad neta establecida en la Ordenanza 3ª IND, que la definía como "la que resulte de la ocupación máxima en la parcela por la altura máxima permitida".

Descripción de la ordenación

En la MP nº 2 se establecía un área de reparto única coincidente con el sector, que se mantiene. Asimismo, se define una única Unidad de Actuación Urbanizadora.

El Sector contará con acceso rodado de la suficiente amplitud para su uso desde cualquiera de sus zonas colindantes.

Los viales dispondrán de zona de aparcamiento y cumplirán la normativa vigente en materia de accesibilidad.

La Ordenación responde a la prolongación de los viales existentes en el SU continuando la trama y estructura del mismo.

Las Zonas verdes previstas en el sector cumplen con la reserva mínima del 10 % de la superficie del ámbito del sector que fija el Reglamento de Planeamiento (RP) y cumplen con las condiciones establecidas en el Art. 24.2 del RP.

Los Equipamientos previstos en el sector cumplen con la reserva mínima del 5 % de la superficie del ámbito del sector que fija el Reglamento de Planeamiento (RP).

Las manzanas en las que se materializa el uso Industrial son de forma y características que permiten la parcelación en parcelas de pequeño tamaño, por debajo de los 10.000 m². La potencia eléctrica máxima instalada por parcela se limita a 75 W/ m²c.

Se establece una Ordenanza particular de Uso Industrial S-11-IND, que sustituye a la ordenanza 3ª IND establecida para el sector en la MP nº 2 del POM.

Las diferentes redes de infraestructuras del sector se conectan con las redes existentes en SU, en el Paseo del Arca y en el Paseo de San Juan. Asimismo, la red de Saneamiento proyectada es separativa.

La demanda de agua necesaria, de acuerdo a la previsión de dotaciones para el sector 11 calculada en Memoria Justificativa, asciende a **9.320 m³/año**.

FICHA RESUMEN DEL SECTOR-11 INDUSTRIAL

Delimitación del ámbito y Superficie:

Los terrenos que conforman el Suelo Urbanizable del Sector 11 son los que se delimitan según la Modificación Puntual nº 2 del POM de Montalbo. Formaban parte de cuatro parcelas iniciales

pertenecientes al Polígono 41 del catastro de Rústica. Actualmente, las parcelas iniciales se han dividido dando lugar al trazado viario que conforma el Sector 11 y a nuevas parcelas.

Limita al N con el Paseo San Juan; al Sur con el Sector 12 (uso industrial); al Este con la zona de protección de la carretera CM-3120 y al Oeste con el Sector 7 (uso residencial).

La Superficie total del ámbito es de **103.432,00 m²s** (sector y área de reparto)

La ficha del sector establece las siguientes Condiciones de OE y OD:

Determinaciones de la OE

Sistemas Generales:	No
Uso Global mayoritario:	Industrial
Aprovechamiento Tipo:	0,60 ua/ m²s
Edificabilidad total:	62.108 m²c
% cesión de Aprov. Tipo:	10 % (6.210,80 m²c)

Determinaciones de la OD

Dotacional Equipamientos:	5.227,00 m ² s
Dotacional Zonas Verdes:	10.400,00 m ² s
Viario:	25.697,00 m ² s
Superficie suelo neto lucrativo:	62.108,00 m ² s
Aparcamientos públicos:	274 plazas (12 accesibles)

Ordenanza Urbanística de Sector 11-Industrial (OD)

Parcela mínima:	400 m ² s
Fachada mínima:	13,00 m
Retranqueo a vía pública:	5 m
Retranqueos a linderos:	2 m linderos laterales 5 m lindero fondo
	En ambos casos se permite adosarse con acuerdo de las dos propiedades.
Edificabilidad neta:	1 m ² t/m ² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante
Altura máxima coronación:	15,00 m
Tipología edificatoria:	Edificación aislada exenta o adosada.
Uso global mayoritario:	Industrial
Uso pormenorizado:	Industrial productivo y de almacenaje.
	Industrias que requieren parcelas de pequeño tamaño, por debajo de los 10.000 m ² , en todas sus categorías. La potencia máxima instalada por parcela se limita a 75 W/m ² c.

En las industrias situadas en la manzana con frente a la Calle Los Geranios sólo se permiten las categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Usos compatibles: Vivienda, garaje, almacén, bodega, hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión, sociocultural, deportivo, sanitario asistencial, administrativo, religioso, agrícola, ganadero y dotacional. Todos ellos en las categorías y con las condiciones concretas establecidas en la ordenanza.

Usos prohibidos: Los no establecidos como compatibles, y específicamente el uso docente, agrícola en su categoría 2ª y ganadero en sus categorías 2ª y 3ª.

Aparcamiento int. parcela: 1 plaza/200 m²c (mínimo).

Se establecen Condiciones estéticas.

A.2.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Consta de Memoria, Planos y Resumen de Presupuesto, conforme con el contenido del Art. 110.4.1.b) del TRLOTAU.

B. PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA.

Se ciñe al Sector S-11 del POM de Montalbo.

a) Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Se llevarán a cabo de conformidad con el art. 118 TRLOTAU, con las particularidades que, en función de las características del PAU propuesto, sean de aplicación.

b) Costes de la urbanización.

Se estima que los gastos de la actuación urbanizadora serán de 1.422.999,83 € (IVA incluido), desglosados del siguiente modo:

A.- Obras de urbanización	1.176.579,12 €
B.- Honorarios y tasas	168.140,00 €
C.- Indemnizaciones	0,00 €
D.- Gastos de conservación	23.531,94 €
E.- Gastos de promoción y gestión	54.730,77 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	1.422.999,83 €

c) Retribución del Urbanizador.

La retribución del Agente Urbanizador se establece en este caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119, que establece que con carácter general la retribución al urbanizador se realizará en metálico. No obstante, procederá su retribución en terrenos edificables en determinados supuestos.

c.1.- Beneficio del urbanizador.

El beneficio que corresponde al urbanizador se fija en CERO POR CIENTO.

c.2.1.- Retribución mediante cuotas en metálico.

En nuestro caso la retribución del Agente Urbanizador se establece en metálico, a razón de 13,76

€/m², IVA incluido.

c.2.2.- Retribución mediante aportación de terrenos.

En el caso de que finalmente y de conformidad con lo previsto en el art. 119 del TRLOTAU procediese a la retribución en terrenos edificables, los porcentajes de pago en terrenos edificables se calculan de la siguiente forma:

Para estimar el valor de mercado de suelo privativo finalista se ha tenido en cuenta una media del valor de diferentes terrenos, ponderándola por la ubicación, la topografía interna y extensión de los mismos, valorándose en 42,43 euros metro cuadrado como valor adjudicado de las parcelas resultantes.

Dado que la superficie lucrativa privativa del sector es de 55.897,20 metros cuadrados, se deduce que el valor de las parcelas resultantes en el sector, una vez terminada la urbanización, asciende a 2.371.666,38 €.

En función de los gastos de urbanización establecidos (1.442.999,83 €), al urbanizador, es decir al Excmo. Ayuntamiento de Montalbo, le correspondería un coeficiente de aportación de $1.442.999,83/2.371.666,38 = 0,60$, es decir, un 60,00% del aprovechamiento total de la actuación, los cuales deberán materializarse en parcelas edificables que le son adjudicadas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se presentará.

d) Criterios de valoración y reparto en la reparcelación.

A los efectos de distribución equitativa de los aprovechamientos resultantes del PAU del Sector S-11, se aplicarán los siguientes criterios:

d.1.- Criterios de proporcionalidad.

d.2.- Cálculo del aprovechamiento patrimonializable.

El aprovechamiento patrimonializable de los propietarios del suelo, incluido en el Sector S-11 será el 90% del aprovechamiento del sector, es decir, 62.108,00 metros cuadrados, debiendo ceder al Ayuntamiento de Montalbo el suelo necesario para localizar el 10% del aprovechamiento restante, en parcelas totalmente urbanizadas. Será el $10\% \text{ s}/62.108,00 = 6.210,80 \text{ m}^2$.

d.3.- Proyecto de Reparcelación.

e) Otros.

e.1.- Régimen jurídico.

C. RELACIÓN DE COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL AYUNTAMIENTO.

1. Relación de fincas y propietarios afectados.

Propietarios origen:

NOMBRE Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	C.I.F. o D.N.I.	DOMICILIO
AYUNTAMIENTO DE MONTALBO	P1613900H	Gta. De la Iglesia nº 3, 16440 Montalbo (Cuenca)
PEDRO PRIETO LÓPEZ	04506927P	c/ Concejo 1, 16440 Montalbo (Cuenca)
PEDRO PLAZA GARCÍA	04506884B	

La equidistribución de beneficios y cargas derivados de la actuación sólo se realizará respecto a los propietarios que representan el 7,04% de las fincas origen y que aparecen en ambos cuadros.

El resto de propietarios que no aparecen en origen, pero sí son propietarios en la actualidad, son adquirentes de fincas de resultado enajenadas en su día por el Ayuntamiento, que no tiene que efectuar cesiones ni pagar gastos de urbanización, pues dichos deberes ya fueron realizados por el Ayuntamiento, respecto a las fincas que en origen eran de su propiedad.

Tanto los viales como las cesiones, sí serán objeto de nueva inscripción, vía proyecto de reparcelación.

2. Ejecución del planeamiento

Proyecto de Urbanización:

La Alternativa Técnica del Sector 11 del Plan de Ordenación Municipal incluye Anteproyecto de urbanización. La tramitación del proyecto de urbanización se iniciará con carácter inmediatamente posterior a la aprobación del PAU.

Proyecto de Reparcelación:

La Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el art. 116.1 del TRLOTAU, y a la vista tanto de situación actual del Sector 11, como de las exigencias del interés público en la ejecución, entiende que es necesario realizar Proyecto de Reparcelación.

Se intentará la reparcelación voluntaria, y si no fuese posible la reparcelación se impondrá forzosamente. Los trámites se iniciarán con carácter inmediatamente posterior a la aprobación del PAU.

3. Plazos ejecución de las obras de urbanización.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Montalbo, se compromete a ejecutar las obras de urbanización del Sector 11 del POM conforme al Programa de Actuación Urbanizadora presentado.

Las obras de urbanización comenzarán en el plazo máximo de SEIS MESES desde la inscripción en el registro de la propiedad del Proyecto de Reparcelación, siempre y cuando haya sido aprobado también el Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de CINCO AÑOS desde el comienzo de las mismas, salvo causa de fuerza mayor que impida su desarrollo.

La disponibilidad de los terrenos se entenderá otorgada con la inscripción del Proyecto de Reparcelación, si la totalidad de los terrenos estuvieran incluidos en aquella. En caso contrario requerirá adicionalmente las "actas de ocupación" de los terrenos que sean precisas, para su ocupación inmediata.

4. Del pago de los gastos de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 del TRLOTAU, con carácter general la retribución al urbanizador se realizará en metálico. No obstante, procederá su retribución en terrenos edificables en determinados supuestos.

El Ayuntamiento de Montalbo como Agente Urbanizador, asume el desarrollo del PAU del Sector 11, así como el pago de los costes de urbanización derivados del desarrollo del mismo, en la medida que le sean compensados mediante retribución en metálico, o en su caso, mediante terrenos edificables por los propietarios de los terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

No obstante lo anterior, sólo tendrán que abonar cargas de urbanización los propietarios que representan el 7,04% de las fincas origen. El resto de propietarios que no aparecen en origen, pero sí son propietarios en la actualidad, son adquirientes de fincas de resultado enajenadas en su día por el Ayuntamiento, que no tienen que efectuar cesiones ni pagar gastos de urbanización, pues dichos deberes ya fueron realizados por el Ayuntamiento, respecto a las fincas que en origen eran de su propiedad.

5. Otras prerrogativas y facultades del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa.

6. Garantías.

No será necesario asegurar el cumplimiento de las previsiones del programa mediante crédito retenido con cargo al presupuesto del municipio.

7. Resolución del programa.

8. Responsabilidad.

4. CONSIDERACIONES.

En primer lugar, según se ha expuesto en la descripción de la Alternativa técnica, el Plan Parcial de Mejora modifica la disposición y el número de zonas verdes fijados para el sector en la Modificación nº 2 del POM de Montalbo. En consecuencia, según se establece en el Art. 39.3 del TRLOTAU, "La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha".

En segundo lugar, según se expone en la Memoria Informativa del PPM, "a fecha de hoy, las obras de urbanización están ejecutadas prácticamente en su totalidad y también existen ejecutadas obras de edificación", pero no se ha tramitado el oportuno instrumento de desarrollo urbanístico. No obstante, según se expone en la memoria, "se entiende que las actuaciones realizadas son susceptibles de legalización". Por lo tanto, según lo establecido en el Art. 39.5 del TRLOTAU "La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo."

5. ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y por tener este informe carácter previo y vinculante, de acuerdo con los artículos 38.3 y 122.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 10.1.e) y f) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad, la asunción del presente informe.

Tramitación que debe seguir este expediente:

- Remisión del expediente a la Consejería de Fomento, con el objeto de que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emita los informes favorables sobre la diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y sobre las innovaciones del plan que comporte la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares. Significar, asimismo, que para las zonas verdes debe emitir dictamen el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.
- Una vez que obren estos informes favorables, el Ayuntamiento realizará la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 124 del TRLOTAU, el Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, deberá remitirlo para su inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y posteriormente proceder a su publicación en el DOCM.

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

"1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, y, en el caso de gestión indirecta, prestadas las garantías y suscrito el convenio, en los términos del artículo 97 de este Reglamento, la Administración actuante procederá a la inscripción del mismo en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, a cuyo fin deberá aportarse certificación del acto de su aprobación y adjudicación, así como una copia de los documentos que integren la alternativa técnica y, en su caso, de la proposición jurídico-económica, de la garantía prestada y del convenio suscrito, todo ello debidamente diligenciado por la persona titular de la Secretaría de la Corporación, tanto en papel como en soporte informático.

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

2. Una vez inscrito el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha mediante edicto en el que, como mínimo, se hará constar:

a) Ámbito de la actuación y personas propietarias de terrenos y titulares de bienes afectados.

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

c) Garantías a asumir por las personas propietarias en función de lo establecido en la letra b) del número 1 del artículo 110 de este Reglamento.

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

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

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

Además se acompañará informe técnico jurídico del Municipio sobre la adecuación de la documentación comprensiva del Programa de Actuación Urbanizadora a los informes previstos en

el número 1 del artículo 122 y en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, evacuados por el órgano de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística que tenga atribuida su emisión.

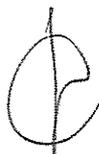
En esta Sección se inscribirán igualmente las resoluciones aprobatorias de los diferentes instrumentos de gestión que se redacten en ejecución del Programa, que quedarán depositadas en el Registro junto con los demás documentos que proceda conforme a lo dispuesto en este Reglamento."

PUNTO 4º- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 15/15 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "INSTALACIÓN DE TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ENGUÍDANOS "PARAJE CORRAL DEL MANCO" (CUENCA).

Con fecha 19 de noviembre de 2015, tiene entrada en esta Dirección Provincial, escrito del Ayuntamiento de Enguñidos (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. Según se afirma por parte del Ayuntamiento de Enguñidos, 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 1 del polígono 24 de ese término municipal, no superando la altura de 81 metros.
2. Vista la documentación remitida, con fecha 24 de noviembre de 2015 desde esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca se remite escrito al Ayuntamiento de Enguñidos, al objeto de que completara la documentación necesaria para la emisión del correspondiente informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el referido proyecto.
3. Con fecha 23 de febrero de 2016, el Ayuntamiento de Enguñidos remite parte de la documentación requerida, a excepción de la autorización o informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de la autorización o informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre ocupación/autorización administrativa del Servicio de Medio Natural de la Dirección Provincial de esa Consejería en Cuenca y documento de asunción, por parte del promotor, de inscripción en el Registro de la Propiedad y demás obligaciones. Con estas circunstancias, con fecha 25 de febrero de 2016, desde esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, se remite escrito al Ayuntamiento de Enguñidos, al objeto de que completara la documentación necesaria
4. Con fecha 6 de mayo de 2016 tiene entrada en esta Dirección Provincial, remitida por el Ayuntamiento de Enguñidos, la oportuna documentación requerida en fecha 25 de febrero de 2016.
5. Completado el expediente administrativo, en el mismo consta la siguiente documentación:

- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 10 de febrero 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 reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Autorización del Servicio de Montes y Espacios Naturales de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 2 de mayo de 2016, donde se concluye, con las consideraciones en él expuestas, y que ahora damos por reproducidas, que se autoriza su instalación temporal por dos años, siempre que se cumplan sus condiciones anexas, que damos por reproducidas.
- Informe del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 14 de abril de 2016, donde se concluye, con las consideraciones en él expuestas, y que ahora damos por reproducidas, informar 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 3 de mayo de 2016.
- Informe del Ayuntamiento de Enguñados de fecha 16 de febrero de 2016, donde entre otros aspectos, se informa lo siguiente:

“ ...

- *Que los terrenos señalados para la instalación de la torre de medición de viento, según el planeamiento municipal no reúnen ninguna de las condiciones para ser considerados como rústicos no urbanizables de especial protección...Que podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.*
- *Que esta instalación tiene el carácter provisional, manteniéndose como mínimo un año, su desmontaje/demolición no causará perjuicios en el entorno ni en el medio donde se ubicará.*
- *Que las obras a ejecutar son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, permitiendo cumplir con las garantías de seguridad establecidas en la normativa.*
- *Que no impide la ejecución del planeamiento.*
- *Que no es un uso residencial ni supone riesgo de formación de núcleo de población.*
- *Que el citado proyecto es conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.”*

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 1 del polígono 24 del término municipal de Enguñados, 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 81 metros de altura en la parcela 1 del polígono 24 del término municipal de Enguñados.

Descripción del Proyecto.

El proyecto consiste en la instalación de una torre de medición de vientos en la parcela 1 del polígono 24 del término municipal de Enguídanos de altura 81 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 81 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 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 Ser 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.

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE 1/16, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO PARA ALMACÉN TEMPORAL DE MATERIALES EN SUELO URBANIZABLE", PROMOVIDO POR GRANITOS GRANERO MARMOLES S.A., EN LA LOCALIDAD DE CUENCA, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 4 de mayo de 2016 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la

Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de 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 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 Cuenca de fecha 22 de diciembre de 2009 y documentación complementaria de fechas 5 de agosto y 18 de diciembre de 2015.
2. Informe favorable del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 31 de marzo de 2016.
3. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 5 de abril de 2016, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento de Evaluación Ambiental.
4. Memoria descriptiva con descripción de la parcela, superficie total, superficie afectada por el vallado, cotas, planos y presupuesto.
5. Escrito del promotor de fecha 5 de agosto de 2015 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad de Cuenca 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 favorable, de la jefa de sección de proyectos y obras de la Gerencia de fecha 29 de abril de 2016.
7. Informe jurídico del Jefe de Servicio de Licencias de la Gerencia de Urbanismo de Cuenca de fecha 2 de mayo de 2016, en el que se aclara que las obras solicitadas no se encuentran expresamente prohibidas por el planeamiento urbanístico o sectorial vigente, cumpliendo los requisitos establecidos en el art. 18 del RDU. En dicho informe también se hace constar que *"la parcela se encuentra situada en Suelo Urbanizable Programado, concretamente Sector 10 (S-10) Palancares II" y "se trata efectivamente de suelo urbanizable sin programar"*.

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.

El objeto del presente proyecto es la instalación de un vallado metálico perimetral de parte de la finca que comprende la parcela catastral 5838106WK7353E0001ZE, paraje del Pedazo de la Vereda. Carretera de Valencia 12, para acopio temporal de materiales (granitos, mármoles, piedras naturales en bruto, semielaboradas, elaboradas finales o subproductos de los materiales descritos así como otros elementos auxiliares de los mismos).

Descripción del Proyecto.

Se llevará a cabo un vallado metálico de 54 x 48 metros lineales con colocación de malla de simple

torsión galvanizada, lo que supone una superficie de 2.592 metros cuadrados, dentro de una parcela de 28.315 m².

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los

Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado."

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

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

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria 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 programado, Sector 10-Palancares II, 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 Ser 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.

PUNTO 6.1- EXPTE. 9/16. Proyecto de "CENTRO DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN Y RESIDUOS INDUSTRIALES", promovido por la mercantil GES RESIDUOS D&C S.L., dentro del término municipal de LAS PEDROÑERAS (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 12 de mayo de 2015 y de calificación urbanística con fecha 18 de enero de 2016.
 2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 30, de 15 de febrero de 2016.
 - Diario digital "Voces de Cuenca" de fecha 21 de enero de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 14 de marzo 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 16 de marzo de 2016.
4. Informes municipales de fechas 18 enero, 8 de febrero de 2016 y 14 de marzo de 2016 relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
 - d) Uso donde se engloba el proyecto: Un Uso dotacional privado.
5. Certificado municipal de fecha 8 de febrero de 2016, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados según el POM como "Suelo Rústico de Reserva".
6. Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de fecha 6 de noviembre de 2015, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye

que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria, publicado en el DOCM nº 225 de 17 de noviembre de 2015.

7. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 14 de abril de 2016 informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural.
8. Declaración responsable de la promotora de fecha 6 de mayo de 2016.
9. Notificación a los municipios colindantes, mediante escrito de fecha 8 de febrero de 2016: Villaescusa de Haro (contesta con fecha 02-03-2016 favorablemente), La Alberca de Záncara (contesta con fecha 10-02-2016 favorablemente), El Pedernoso, Las Mesas, El Provencio, Belmonte, Rada de Haro y Villarrobledo.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

El objeto del proyecto consiste en llevar a cabo la construcción de un centro de transferencia de RCD y RICIA. Se pretende recoger los residuos de construcción y demolición que provienen de obras, así como los residuos RICIA, para más tarde, tras haber realizado la separación manual de aquellos residuos valorizables y que serán retirados por un gestor autorizado, transportarlos a la planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición, donde serán tratados. La promotora dispone de una planta en el municipio de Villarrobledo, donde serán correctamente gestionados.

La actividad va a desarrollarse en las parcelas 480 y 481 del polígono 18 del municipio de Las Pedroñeras. Para desarrollar la actividad es necesario realizar las siguientes actuaciones:

- Vallado perimetral de torsión simple, con una altura mínima de 2 m. y una superficie de 6.143 m².
- Playa de descarga con una superficie de 500 m².
- Balsa de Lixiviados con una superficie de 66 m².
- Oficinas y aseos. Se instalará una caseta de obra acondicionada para tal fin, que descansará sobre una solera de hormigón. Cuenta con sistema de saneamiento y abastecimiento de agua (depósito de 1.000 litros). Tiene con una superficie de 18 m² y una altura total de 2.80 m.
- Almacén de RRPP. Se realizará con 4 perfiles HEB-100 sobre los que se apoyarán las correas con perfiles IPE-140, y sobre éstas la cubierta de contrachapado de 2,5 mm a un agua. Cuenta con una superficie de 18 m² y una altura total de 3.20 m.
- Dispone de acceso por un camino.
- En principio no necesita energía eléctrica, pero en caso de precisarla se suministraría con un grupo electrógeno.

A la actividad se vincula la totalidad de la superficie de las parcelas 480 y 481 del polígono 18, la cual asciende a 12.315 m² (6.951 m² de la parcela 155 y 5.364 m² de la parcela 156). La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 36 m² (18 m² de la caseta de oficinas y aseos y 18 m² del almacén de RRPP).

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) cuarto guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *"los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido."* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

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

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no 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.

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es la de 6.172 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 TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en "Suelo Rústico de Reserva" según se desprende del certificado municipal de 8 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 b) del TRLOTAU y 37.1 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 otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 6.2 - EXPTE. 17/16. Proyecto de "NAVE Y EXPLOTACIÓN OVINA EN EXTENSIVO", promovido por D. MIGUEL ANGEL JIMÉNEZ PONCE, dentro del término municipal de VILLARTA (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:

- Solicitud de licencia municipal de fecha 13 de enero de 2016.
- Acreditación del trámite recogido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 11 de mayo de 2016.
- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 54, de 18 de marzo de 2016.
 - Periódico La Tribuna de Cuenca de 9 de marzo de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 8 de junio de 2016.

- Informe municipal de fecha 8 de junio de 2016 relativo, de forma motivada, 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.
- Certificado de Secretaría de fecha 8 de junio de 2016, según el cual, el suelo se encuentra clasificado como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (Ámbito de Protección Arqueológica A-2 Zona Este de Villarta).
- Solicitud de Informe a la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Cuenca de fecha 6 de junio de 2016, sobre si debe realizarse el procedimiento de evaluación ambiental al proyecto que nos ocupa.
- Informe previo emitido por el Servicio de Infraestructuras y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de Cuenca en fecha 26 de agosto de 2.015 según lo establecido en el artículo 4 de la Orden 31-03-2.003 de la Consejería de Obras Públicas, estableciendo ADECUADO el tamaño de la parcela propuesta, así como el tanto por ciento de ocupación.
- Solicitud de autorización o informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 2 de marzo de 2016.
- Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 6 de junio de 2016, para la realización de las obras amparadas por el proyecto que nos ocupa al ubicarse en la zona de policía del cauce de la Rambla de Villarta.
- Declaración responsable de la actividad de fecha 9 de junio de 2016.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

El objeto del proyecto es la descripción de la obra de construcción que se pretende realizar en las parcelas 220 y 222 del polígono 4 de Villarta para realizar en ella una explotación de ovino extensivo. Las parcelas tienen una superficie de 2.025 m² y 1.858 m² y total de 3.883m². La nave que se pretende realizar tiene una superficie de 256 m². (25,17 x10,18) y una altura a alero de 5 m y de 6 m a cumbre.

Descrita a grandes líneas la instalación, debido a la naturaleza y finalidad de la actividad se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 18 del RSR. En este sentido indicar que el artículo 2.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (legislación básica) define a la actividad agraria como "*el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderas y forestales.*"

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 4 apartados 1 y 3 establece que para este Uso que la superficie mínima de la finca será la de 1,5 hectárea en Suelo Rústico de No Urbanizable de Especial Protección (como es el caso que nos ocupa) y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 10%.

No obstante, el artículo 4.4 de la citada Orden dicta, siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a la señalada en el presente artículo o un porcentaje de ocupación menor, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.
- que el órgano competente para emitir la calificación o licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

INFORME JURÍDICO.

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

A su vez ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Cultural, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 60 y 61 del TRLOTAU y 37.2 del RSR.

Por otro lado como hemos visto en la documentación que obra en el expediente, constan las solicitudes de informes o autorizaciones a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural y a la Confederación Hidrográfica del Júcar.

En este sentido, el artículo 63.1.2º.a) del TRLOTAU y 43.9 del RSR, prevén que en estos casos pueda otorgarse la calificación urbanística de forma condicionada. El segundo de los preceptos citados, en desarrollo de lo previsto en el TRLOTAU y prácticamente en términos idénticos dispone lo siguiente: *"Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 63 y 64 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como, de la evaluación de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en particular la declaración de impacto*

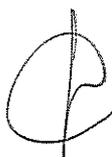
ambiental otorgada conforme al proyecto objeto de dicha calificación urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal."

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad la aprobación de la reducción de la superficie propuesta (3.883 m²) y el otorgamiento de la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia al contenido de los informes y autorizaciones que deberán ser emitidos por las Consejerías de Educación, Cultura y Deportes y de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural y de la Confederación Hidrográfica del Júcar.**

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 en su caso deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 6.3 - EXPTE. 29/16. Proyecto de "NAVE PARA CULTIVO DE CHAMPIÑÓN", promovido por D^a. ISABEL MARÍA PRIETO NAVARRO, dentro del término municipal de QUINTANAR DEL REY (Cuenca).

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

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en

los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

- Solicitud de licencia municipal de fecha 10 de junio de 2015.
- Acreditación del trámite recogido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 11 de marzo de 2016.
- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 182, de 16 de septiembre de 2015.
 - Periódico digital "vocesdecuenca.es" de 10 de septiembre de 2015.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 9 de marzo de 2016.

- Informe municipal de fecha 7 de agosto de 2015 relativo, de forma motivada, 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.
- Certificado de Secretaría de fecha 9 de marzo de 2016, según el cual, el suelo se encuentra clasificado como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola (clave SRNUEP-54).
- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Cuenca de fecha 31 de marzo de 2016, en el que se concluye la no necesidad de que el proyecto deba someterse a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental. Además, se indican los requisitos que deben cumplirse, que damos por reproducidos.
- Informe previo emitido por el Servicio de Infraestructuras y Desarrollo Rural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca en fecha 23 de abril de 2015 según lo establecido en el artículo 4 de la Orden 31-03-2.003 de la Consejería de Obras Públicas, estableciendo ADECUADO el tamaño de la parcela propuesta (4.265 m²) así como el tanto por ciento de ocupación (15,40 %).
- Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 12 de mayo de 2016, donde se informa favorablemente sobre el proyecto remitido.
- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Abastecimiento de agua: Se lleva a cabo mediante conexión a la red de abastecimiento general de agua, según decreto 251/2016, de fecha 17 de junio de 2016.

Abastecimiento de energía eléctrica: suministrada por Iberdrola.

Saneamiento: las aguas residuales procedentes del aseo se verterán a una unidad de tratamiento de aguas residuales que contará con el mantenimiento de una empresa especializada.

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 descripción de la obra de construcción que se pretende realizar en las parcelas 51 y 57 del polígono 7 de Quintanar del Rey. Dicha construcción se realiza para ejercer la actividad de NAVE PARA EL CULTIVO DE CHAMPIÑÓN. La nave tendrá una altura a alero de 3,25 m y de 5,01 m a cumbre. Se trata de una nave en planta baja, formada por tres salas de cultivo, cancela previa a las salas de cultivo, zona de instalaciones y aseo.

Las parcelas donde se ubica la nave tienen forma irregular con una superficie total de 4.265 m² y se encuentra emplazada dentro del término municipal de Quintanar del Rey. La nave que se pretende realizar tiene una superficie de 656,83 m², lo que supone un 15,40 % de ocupación de la parcela.

Descrita a grandes líneas la instalación, debido a la naturaleza y finalidad de la actividad se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 18 del RSR. En este sentido indicar que el artículo 2.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (legislación básica) define a la actividad agraria como "*el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderas y forestales.*"

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 4 apartados 1 y 3 establece que para este Uso que la superficie mínima de la finca será la de 1,5 hectárea en Suelo Rústico de No Urbanizable de Especial Protección (como es el caso que nos ocupa) y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 10%.

No obstante, el artículo 4.4 de la citada Orden dicta, siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a la señalada en el presente artículo o un porcentaje de ocupación menor, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.
- que el órgano competente para emitir la calificación o licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los

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

A su vez ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 60 y 61 del TRLOTAU y 37.2 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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 aprobación de la reducción de la superficie (4.265m²) y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos (15,40%) y el otorgamiento de 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 en su caso deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 6.4 - EXPTE. 34/16: "PROYECTO DE EJECUCIÓN DE AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES DE EXTRACCIÓN DE ACEITE DE ORUJO DE ACEITUNA", SOLICITADO POR LA MERCANTIL "ACEITES ALARCÓN, S.L.", EN EL MUNICIPIO DE BUENACHE DE ALARCÓN (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 la promotora al Ayuntamiento de Buenache de Alarcón de fecha 26 de octubre de 2015.

2.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 17 de mayo de 2016, debidamente notificado.

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

- D.O.C.M. nº 70, de 13 de abril de 2016.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" de la semana 1 al 7 de abril de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 12 de mayo de 2016.

4.- Informes municipales, así como resolución de la Alcaldía, todas de fecha 12 de mayo de 2016, relativas entre otras, a las siguientes cuestiones:

- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- d) Justificación de la instalación en suelo rústico según lo establecido en el artículo 23.1 del RSR.

5.- Certificado municipal de fecha 12 de mayo de 2016, donde se hace constar que el suelo que se vincula a la actividad, se clasifica como "Suelo Rústico de Reserva."

6.- Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 19 de febrero de 2016, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no necesita someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se despenden del presente informe de impacto ambiental, (prescripciones que damos aquí por reproducidas).

7.- Informe favorable de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca, de fecha 21 de marzo de 2016.

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

ESTUDIO TÉCNICO

1. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en su sesión de fecha 7 de marzo de 2013, acordó otorgar calificación urbanística a la actividad que ahora nos ocupa. En concreto se otorgó calificación urbanística para proceder a la construcción de

una nave para el almacenamiento del combustible, hueso desecado procedente del secado de los orujos de aceituna, hasta su posterior expedición, protegiéndolo contra las inclemencias del tiempo.

Tras esa calificación urbanística, las instalaciones que ahora nos ocupan, incluidas dentro de un Uso industrial, quedaron conformadas de la forma:

a) A esta actividad se vinculan las siguientes superficies:

- Polígono 518, parcela 90	6.000 m ²	(superficie total de la parcela 51.140 m ²)
- Polígono 518, parcela 105	18.553 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 106	10.350 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 107	1.409 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 110	6.400 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 120	5.690 m ²	(superficie total de la parcela)
<u>Superficie total vinculada</u>	48.402 m ²	

b) En la superficie vinculada existe la siguiente superficie ocupada por la construcción:

Toda la superficie edificada actualmente se ubica en las parcelas 105; 106 y 107 y comprende:

- Una nave de secado de subproductos de aceituna, que ocupa una superficie de 570 m².
- Una nave para el repaso de subproductos de aceituna, con una superficie de 490 m².

Total superficie ocupada por la construcción: 1.060 m²

c) Nueva nave, ocupa una superficie de 1.276,37 m², en la parcela 107.

Superficie total ocupada por la edificación: 2.336,37 m².

% superficie ocupada por la edificación: 4,83 %

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, la promotora afirmaba que la superficie a repoblar era de 24.426 m², por lo que se cumplía el 50% exigido en dichos preceptos.

2. De nuevo, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en su sesión de fecha 7 de mayo de 2015, acordó otorgar una nueva calificación urbanística a la actividad. En concreto se otorgó calificación urbanística para proceder a la modernización de instalaciones para la extracción de aceites de orujo.

Dicho esto, indicar que el objeto de la citada calificación urbanística conformaba el proyecto para construir un muro de hormigón armado capaz de soportar los esfuerzos transmitidos por el empuje de los productos a almacenar en las balsas existentes, permitiendo además separar de esta forma las distintas calidades de los productos. El muro se ubica en las parcelas 106 y 107 del polígono 18 del municipio de Buenache de Alarcón, y según el Anexo Complementario al proyecto visado el 9 de abril de 2015, reunía las siguientes características constructivas:

Una altura total de 8 metros y separa 2 balsas de almacenamiento existentes y excavadas en el terreno, por lo que está parcialmente enterrado en el mismo, encontrándose su base a una profundidad de 6 metros, de modo que solo sobresaldría por encima del nivel del terreno, 2 metros. La longitud del muro será de 45 metros.

Descrito, a grandes líneas el proyecto, se desprende que el USO de la misma (como no podía ser de otra forma) es un Uso industrial, tal y como fueron calificadas en su día las

instalaciones principales donde se ubica el muro.

Dicho esto, significar que al no plantearse ninguna nueva edificación respecto de las ya existentes, no se veían afectados ni la superficie mínima vinculada, ni el % máximo de ocupación, ni la superficie objeto de replantación fijados en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca de fecha 7 de marzo de 2013.

3. Llegado este punto, se propone una nueva calificación urbanística referente a la ampliación de instalaciones de extracción de aceite de orujo de aceituna.

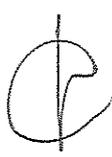
El objeto de esta calificación comprende la ejecución de una nave a dos aguas desarrollada en planta baja con una superficie construida de 814,43 m²., destinada a alojar los equipos de separación de hueso y pulpa de los orujos de aceituna, así como el almacenamiento del hueso que se tratará posteriormente en el secadero. La nave será totalmente diáfana en su interior.

La nave tendrá una longitud de 33,50 m. y 32 metros, con una anchura de 24,58 metros, una altura de cerramiento en ambas longitudes de 6,00 metros y una altura en cumbre de 8,35 metros.

La longitud de la nave menor de 32 metros se cerrará hasta la altura de 4,00 metros con placas alveolares prefabricadas de hormigón de 20 cm. de espesor, quedando la otra longitud sin cerramiento vertical. El hastial libre, frontal que no se adosa, se cerrará hasta la altura de pilares con placas alveolares prefabricadas de hormigón de 20 cm. de espesor y el resto de la altura (triángulo superior) con chapa lacada de 0,6 mm. de espesor.

En resumen, dados los datos de las anteriores calificaciones, las condiciones resultantes de la actividad serán las siguientes:

A esta actividad se vinculan las siguientes superficies:



- Polígono 518, parcela 90	6.000 m ²	(superficie total de la parcela 51.140 m ²)
- Polígono 518, parcela 105	18.553 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 106	10.350 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 107	1.409 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 110	6.400 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 120	5.690 m ²	(superficie total de la parcela)

Superficie total vinculada 48.402 m²

Nueva nave ocupa una superficie de 814,43 m², con lo cual:

Superficie total ocupada por la edificación: 2.336,37 + 814,43 = 3.150,80 m².

% superficie ocupada por la edificación: 6,50 %

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida, al no variar la superficie vinculada y ya que el promotor afirmaba, en calificaciones anteriores, que la superficie a repoblar era de 24.426 m², por tanto, se cumple el 50% exigido en dichos preceptos.

Para finalizar, descrito, a grandes líneas el proyecto, se desprende que el USO de la misma (como no podía ser de otra forma) es un Uso industrial, tal y como fueron calificadas en su día las instalaciones principales.

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 as u ves 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."

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.

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 7.1 .- EXPTE. 23/16. Solicitud de D. JOSÉ LUIS LÓPEZ SERNA relativa al proyecto de AMPLIACIÓN DE NAVE DE USO AGRÍCOLA en el polígono 505 parcela 63, del término municipal de BETETA, 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

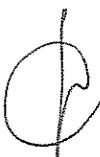
los requisitos sustantivos de superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 3 de la ITP, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en la normativa de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

1. Solicitud de D. José Luis López Serna de fecha 12 de mayo de 2016:

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO SOBRE CONSTRUCCIÓN ADSCRITA AL SECTOR PRIMARIO.

Por parte de José Luis López Serna se pretende solicitar licencia urbanística municipal para la edificación de la ampliación de una nave agrícola en la parcela 63 del polígono 505 de Beteta. Las obras consistirán en la ejecución de un porche de 96 m² (6X16 m). Esta actuación no requiere calificación urbanística, ya que la altura máxima de la edificación es de 4,82 m a alero y 7 m a cumbre. Al contar la finca donde se va a llevar a cabo la edificación con una superficie inferior a 1 Ha y ser la ocupación total de la nave superior al 10% es necesario un informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo para la concesión de licencia municipal conforme a la Orden de 31/03/2003, 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 y a la modificación de la Orden de 01/02/2016.

Es por ello que se solicita la emisión de este informe para agilizar la obtención de la licencia por parte del Ayuntamiento de Beteta. Se adjunta al escrito la siguiente documentación:

- 
- *Plano donde se representa la distribución de la nave en la parcela y su ampliación.*
 - *Informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.*
 - *Informe del Ayuntamiento sobre el interés social de la actuación.*
 - *Autorización del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca.*

2. Informe del Ayuntamiento de Beteta de fecha 13 de abril de 2016.

D. ABEL CAVA GARAY, ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE BETETA, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente, y vista la solicitud de informe sobre interés social de la ampliación de la nave agrícola situada en la parcela 63 del polígono 505 de Beteta por parte de D. José Luis López Serna

INFORMA

Que por parte del Ayuntamiento que presido se considera más que justificado el interés social para la iniciativa propuesta, ya que el solicitante es uno de los pocos ganaderos y agricultores en activo de nuestro término municipal, siendo estas actividades de fundamental importancia en el entorno rural en el que nos encontramos ya que, dentro del mismo, el sector primario es de fundamental importancia tanto a nivel económico como a nivel ecológico y medioambiental.

Por todo ello, con el fin de que pueda continuarse con la tramitación correspondiente por parte de la Consejería competente, se emite el presente informe favorable para la ampliación de la nave agrícola situada en la parcela 63 del polígono 505 de Beteta por parte de D. José Luis López Serna.

Así, por todo cuanto antecede, para que surta los efectos pertinentes se expide el presente en Beteta a 13 de abril de 2016.

3. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Cuenca, de fecha 29 de marzo de 2016, relativo a la consulta "AMPLIACIÓN DE NAVE AGRÍCOLA (Exp. CON-CU-16-4107)", situado en el término municipal de Beteta (Cuenca), cuyo promotor es JOSÉ LUIS LOPEZ SERNA.

1. ANTECEDENTES.

En fecha 26 de febrero de 2016, tiene entrada en este Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, una consulta por parte de José Luis López Serna, sobre la necesidad de someter a un procedimiento reglado de evaluación ambiental, la ampliación de una nave agrícola en Beteta (Cuenca).

Se pretende llevar a cabo la ejecución de un porche con un vano de 6 metros, sin cerramiento en la nave ubicada en la parcela 63 del polígono 505 del término municipal de Beteta (Cuenca), la finalidad de la construcción es el almacenamiento de aperos y materias primas para la actividad agrícola.

En fecha 11 de marzo de 2016, con acuse de recibo, se le solicita al promotor documentación complementaria que es recibida en fecha 18 de marzo de 2016.

Toda la documentación generada se encuentra dentro del expediente CON-CU-16-4107.

2. INFORME.

Cabe reseñar en primer lugar que desde este Servicio de Medio Ambiente, no se otorgan autorizaciones para realizar obras, siendo el Órgano sustantivo (Ayuntamiento), quien debe emitir en última instancia la autorización pretendida.

*Revisada y estudiada la documentación presentada se indica que la actuación pretendida no se encuentra incluida dentro de los anexos de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, ni de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, por lo que **no es necesario someter dicha actuación a un procedimiento reglado de evaluación ambiental.***

No obstante, se le informa que dada la proximidad a la Cañada Real de Beteta y que ésta es, inalienable, imprescriptible e inembargable por lo que no se puede afectar por ninguna actuación, debiendo respetar sus límites en todo momento y, que cualquier actuación sobre estas necesita la aprobación del correspondiente expediente de ocupación; pudiendo en caso contrario establecer medidas conforme a Ley.

Nota.- Este visto bueno ambiental sólo regula la instalación de la marquesina descrita, no regula la implantación de nuevas actividades, ni la posible afección a la Cañada Real de Beteta, para lo cual en su caso se deberá obtener las autorizaciones necesarias.

El promotor de la actuación debe estar en posesión de todos los permisos necesarios, incluidos los municipales, con anterioridad al inicio de la actuación, según marque la legislación específica. Siendo el promotor el único responsable de los daños y perjuicios causados al medio ambiente que pudieran producirse durante el desarrollo de los trabajos.

Una vez finalizados los trabajos la zona deberá quedar limpia de cualquier elemento extraño (alambres, plásticos, cementos, embalajes, etc.) que deberán ser retirados a gestor autorizado.

Cualquier nueva modificación podría dejar sin efecto esta autorización debiendo ser consultada con anterioridad a este Servicio de Medio Ambiente que podría en función de estas establecer nuevos condicionados.

- 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 9 de mayo de 2016, del siguiente tenor literal:

INFORME PREVIO PARA LA AMPLIACIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 505, PARCELA 63 DEL T.M. DE BETETA (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 5 de mayo 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 una nave almacén agrícola de 656 m²** cuyo promotor es **D. José Luis López Serna**, con N.I.F: 70513203X.

La nave a ampliar está ubicada en la parcela 63 del polígono 505 del T. M. de Beteta (Cuenca), cuya superficie es de 52 áreas y 5 centiáreas (**5.205,82 m²**) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 07/2012); la ampliación será de 96 m², por tanto la superficie total construida será de 752 m² supondrá una **ocupación de la parcela del 14,45 %**.

Según lo establecido en el artículo 4 de la Orden de 3 1-03-2003 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 parcela mínima y se rebasa el porcentaje de ocupación máxima**.

Con fecha 13 de abril de 2016 se emite informe del Ayuntamiento de Beteta, donde se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie de parcela mínima y porcentaje de ocupación, ya que la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento

Conclusión:

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

5. Escritos de fechas 25 de mayo y 6 de junio de 2016, del solicitante, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 17 de mayo de 2016, en los que indica:

- a. ...la actuación que se pretende se va a llevar a cabo en la parcela 63.
- b. En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se quiere hacer constar que en dicho emplazamiento ya cuento con una nave agrícola y lo que se pretende es su ampliación. No es viable económicamente ejecutar esta superficie en otra parcela y perdería el sentido para la actividad agrícola que desarrollo en ella, ejecutar otra obra alejada de ésta con la misma función.

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 nave agrícola para almacenamiento de aperos y materias primas de la actividad agrícola, que se ubicará en el polígono 505 parcela 63 del término municipal de Beteta, que tiene una superficie de **5.205,82 m²**. Las obras consistirán en la ejecución de un porche de 96 m² (6x16) con una altura a alero de 4,82 m y de 7 m a cumbrera. La nave existente ocupa una superficie de 656 m² que sumados a la ampliación (96 m²), hacen un total de 752 m² de superficie ocupada, con un porcentaje de ocupación del 14,45%.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se hace constar que en dicho emplazamiento ya cuento con una nave agrícola y lo que se pretende es su ampliación. No es viable económicamente ejecutar esta superficie en otra parcela y perdería el sentido para la actividad agrícola que desarrollo en ella, ejecutar otra obra alejada de ésta con la misma función.

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.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.) 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 a superficie mínima y al porcentaje de ocupación.

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

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

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

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

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. *Los derechos anteriores comprenden:*

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

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

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

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

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

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

no parece objetable esta normativa sino, antes bien, loable, por cuanto proporciona una cierta flexibilidad para un medio precisado de ella.

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

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

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

Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al justificar la concurrencia del interés público o social en los actos o usos de que se trate, a la reciente normativa de desarrollo rural recogida -en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3. Además, en el artículos 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación

de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

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

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

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

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o comercial, 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 de la finca y de superficie máxima ocupada por la edificación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de una nave existente, donde el promotor desarrolla su actividad.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos, por un lado, de lo manifestado por el Ayuntamiento al indicar que "...la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio..." y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.

5. La finca vinculada a la instalación es la 63, del polígono 505 del término municipal de Beteta con una superficie de 5.205,82 m².
6. La superficie ocupada por la edificación es de 752 m²., lo que supone un porcentaje del 14,45%.

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 disminución de la superficie mínima y al aumento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

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

PUNTO 7.2 - EXPTE. 26/16. Solicitud de D. ANDRÉS MINAYA COLLADO en representación de MANCHUELA VERDE,S.L. relativa a la AMPLIACIÓN DE NAVE PARA ALMACENAMIENTO, MANIPULACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN D HONGOS COMESTIBLES en el polígono 30 parcelas 175 y 312, 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.

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 licencia de obras por D. Andrés Minaya Collado en representación de Manchuela Verde, S.L., de fecha 30 de marzo de 2016, adjuntando un informe de D^a Isabel María Pardo Mateo, ingeniera técnico agrícola, de fecha 18 de marzo de 2016, del siguiente tenor literal:

"D^a Isabel M^a Pardo Mateo, con NIF: 44378961-R, Ingeniero Técnico Agrícola Colegiada n^o 5169 en el Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Centro.

Realiza el presente informe a petición de Andrés Minaya Collado vecino de Villanueva de La Jara, en representación de MANCHUELA VERDE S.L. con C.I.F n^o: B-02367522, con domicilio fiscal, en Albacete en C/ Paseo la Libertad n^o 9 5^o Izquierda. DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES: C/ San Clemente n^o 122 de Villanueva de la Jara, Cuenca.

ANTECEDENTES:

El peticionario titular como arrendatario de unas construcciones existentes en el Término Municipal de Villanueva de La Jara, dichas construcciones se destinan desde hace años a la actividad de almacenamiento, manipulación y comercialización de hongos comestibles.

El peticionario desea construir una nueva nave en la misma parcela para poder ampliar la actividad.

OBJETO DEL INFORME:

Describir a groso modo la nave que se proyecta construir.

EMPLAZAMIENTO:

La nave se proyecta en polígono 30 parcela 312 del Término Municipal de Villanueva de la Jara, provincia de Cuenca. La propiedad dispone en total de 5015 m², ya que disponen de dos parcelas unidas:

POL 30/PARCELA 312	SUP: 3699 m ²
POL 30/PARCELA 175	SUP: 1316 m ²
SUPERFICIE TOTAL	5015 m ²

En la actualidad hay construida una nave de un total de 1100 m².

Se proyecta la construcción de otra nave de dimensiones 25 x 20 m unida a la nave existente por lo que se llegaría a los 1600 m² construidos, con una ocupación de 32 %.

Las construcciones están a más de 200 m de casco urbano, y en las proximidades (Radio de 150 m) existirán más de 3 construcciones ya que en la zona predomina mayoritariamente la construcción aislada destinada al cultivo de hongos comestibles:

DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCIÓN:

Se proyecta la construcción de una nave de dimensiones aproximadas 25 m x 20 m.

Se proyecta la construcción con una cimentación aislada atada con una zapata corrida rellena con hormigón armado. La nave tendrá estructura metálica y un cerramiento a base de placa de hormigón prefabricada. Altura a canalón de 6 m y altura a cumbre de 8,5. Con cubierta de panel sándwich de 35 mm de espesor, apoyada sobre vigas metálicas y correas."

2. Informe de fecha 9 de mayo de 2016, de la Alcaldesa-Presidenta de Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, en los siguientes términos:

"De conformidad con lo determinado en el apartado Tercero del Art. 3 de la Orden 31/03/2003, y nueva redacción en la orden del 1 de febrero de 2016, publicada en el DOCM nº 26 de fecha 9 de febrero de 2016.

Visto el expediente tramitado por el promotor Manchuela Verde, S.L. se dedica al sector agrícola (hongos comestibles: champiñón, setas, etc.).

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.

Así mismo, este sector genera puestos de trabajo y fomenta el empleo en colectivos de 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 Manchuela Verde, S.L., lo que le traslado para su conocimiento y a los efectos oportunos."

3. Informe previo favorable del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 18 de mayo de 2016, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA AMPLIACIÓN DE UNA NAVE PARA ALMACENAMIENTO, MANIPULACIÓN, Y COMERCIALIZACIÓN DE HONGOS COMESTIBLES EN EL POLÍGONO 30, PARCELAS 175 y 312 DEL T.M. DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 4 de abril 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 una nave para almacenamiento, manipulación y comercialización de hongos comestibles de 500 m²** cuyo promotor es **MANCHUELA VERDE, S.L.**, con C.I.F: B-02367522

La nave a ampliar tiene una superficie de 1.100 m² y está ubicada en las parcelas 175 y 312 del polígono 30 del T.M. de Villanueva de la Jara (Cuenca), cuyas superficies suman un total de 50 áreas y 15 centiáreas (5.015 m²) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 07/2012); la ampliación será de 500 m² por tanto la superficie total construida será de 1.600 m² y supondrá una **ocupación de la parcela del 31,90 %**.

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 parcela mínima y se rebasa el porcentaje de ocupación máxima**.

Con fecha 16 de mayo de 2016 se recibe informe del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, 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 vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio**, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.

Conclusión:

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

Condiciones:

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 cuyo caso, 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.”

4. Escrito del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, de fecha 30 de mayo de 2016, solicitando la emisión de informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
5. Escrito del Ayuntamiento de fecha 9 de junio de 2016, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 3 de junio de 2016, en el que indica:

“Específicamente la empresa Manchuela Verde, S.L. actualmente desarrolla su actividad en instalaciones ubicadas en las parcelas 175 y 312 del polígono 30 de este término municipal y debido al incremento de su actividad productiva por demanda del mercado tiene la necesidad de ampliar dichas instalaciones en las mismas parcelas para dar servicio a su clientela, ese incremento de la actividad lleva aparejado incremento de la plantilla y por ello creación de empleo y contribuye a mejorar la situación económica y social del municipio.

Por otra parte, en el término municipal de Villanueva de la Jara no existe suelo urbano que reúna la condición de solar donde poder edificar este tipo de construcciones. Al efecto, el Ayuntamiento está realizando gestiones encaminadas a crear suelo urbano de uso industrial a medio plazo, pero, en concreto, esta empresa, necesita ampliar su actividad en las parcelas donde ya la desarrolla”.

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 nave para almacenamiento, manipulación y comercialización de hongos comestibles, que se ubicaría en el polígono 30 parcelas 175 y 312 del término municipal de Villanueva de la Jara, que tienen una superficie de 5.015 m². La citada nave de ampliación tendría unas dimensiones de 25 x 20 m (500 m²) que sumada a la construcción existente (1.100 m²) resultaría que la superficie ocupada y construida ascendería a 1.600 m², con un porcentaje de ocupación del 31,90 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se hace constar que en dicho emplazamiento ya cuenta con una nave donde se desarrolla la actividad y lo que se pretende es su ampliación.

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 (naves de hongos comestibles) 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 superficie mínima y al porcentaje de ocupación.

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

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

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

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

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. *Los derechos anteriores comprenden:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al

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

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

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

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

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de unas instalaciones existentes, por el incremento de la actividad productiva por la demanda del mercado.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos, por un lado, de lo manifestado por el Ayuntamiento al indicar que "...la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio..." y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas a la instalación son la 175 y 312, del polígono 30 del término municipal de Villanueva de la Jara con una superficie de 5.015 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 1.600 m2., lo que supone un porcentaje del 31,90%.

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 disminución de la superficie mínima y al aumento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

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

PUNTO 7.3.- EXPTE. 27/16. Solicitud de D^a. FRANCISCA CEBRIÁN NAVARRO, relativa al Anteproyecto de NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, situada en el polígono 31, parcela 224, del término municipal de QUINTANAR DEL REY, 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 del Ayuntamiento de Quintanar del Rey, de fecha 30 de mayo de 2016, referente al Anteproyecto de Nave Almacén Agrícola presentado por D^a. Francisca Cebrián Navarro, del siguiente tenor literal:

"En este Ayuntamiento se tramita licencia de obras para la ejecución de Nave Almacén Agrícola, promovido por D^a Francisca Cebrián Navarro, con emplazamiento en el Polígono 31, Parcela 224, clasificado por el Planeamiento como:

- Una zona de protección, en franja de 30 m. colindante con la carretera de Casasimarro, se califica como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (Clave SRNUEP-55).
- El resto de la superficie, como Suelo Rústico de Reserva (Clave SRR-60).

Lo que se comunica a esa Administración, para que emita informe al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.3.c) de la Orden de 31 de marzo de 2003.

Adjunto la siguiente documentación:

Doc. 1.- Informe favorable emitido por los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura, de fecha 03 de mayo de 2016, y con registro de entrada en este Ayuntamiento el día 09 de mayo de 2016, y con registro de entrada 1.417/2016.

Doc. 2.- Informe Previo de viabilidad nº 2 y nº 3 emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 15 de febrero de 2016, y 18 de abril de 2016, respectivamente, informando favorablemente la concesión de la licencia solicitada.

Doc. 3.- Anteproyecto de Nave Almacén Agrícola, promovido por D^a Francisca Cebrián Navarro."

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

"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA EN EL POL. 31, PARC. 224 T.M. DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 23 de febrero de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Quintanar del Rey, solicitando Informe Previo para la **construcción de una nave almacén agrícola de 100 m²** cuya promotora es **D^a. Francisca Cebrián Navarro**, con N.I.F: 47076148R.

La nave se ubicará en la parcela 224 del polígono 31 del T.M. de Quintanar del Rey (Cuenca), cuya superficie es de 39 áreas y 76 centiáreas (**3.976 m²**) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 06/2012); por tanto la superficie total construida supondrá una **ocupación de la parcela del 2,51 %**.

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 parcela mínima**.

Con fecha 2 de mayo de 2016 se recibe informe del Ayuntamiento de Quintanar del Rey, 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 vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.

Conclusión:

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

3. Escrito de fecha 16 de junio de 2016, del Ayuntamiento, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 3 de junio de 2016, aportando, por un lado la solicitud de licencia urbanística de fecha 30 de septiembre de 2015 y por otro escrito de la solicitante, en el que indica:
- El uso que FRANCISCA CEBRIAN NAVARRO (empresaria agrícola), le va a dar a esta nave es de uso agrícola, donde se procederá a guardar las herramientas de labor del campo, como tractor, aperos, y demás utensilios que utilizar para realizar la labor en el campo, de otro modo estas herramientas quedarían a la intemperie y a un posible hurto, también se puede guardar el producto del campo para una venta más adelante.
 - Se quiere realizar en esta parcela pues no tiene la propiedad de otra parcela más grande, es decir que sobrepase la hectárea, además esta parcela está muy cerca del casco urbano y esta parcela está vallada y linda con la carretera de Quintanar –

Casasimarro con lo que tiene un acceso muy bueno y cercano desde el pueblo, además al estar vallada está más protegida para posibles hurtos.

- La actividad agraria que se va a desarrollar se va a realizar en la misma parcela y en otras cercanas a esta con lo cual, esta parcela es idónea para construir en ella la nave.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

Según la documentación presentada nos encontraríamos con una nave almacén agrícola, que se ubicaría en el polígono 31, parcela 224 del término municipal de Quintanar del Rey, que tiene una superficie de 3.977 m². La citada nave tendría unas dimensiones de 10 x 10 m, con lo que la superficie ocupada y construida es de 100 m², con un porcentaje de ocupación del 2,51 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la realiza en base a las consideraciones indicadas en el escrito de 16 de junio de 2016.

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.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) 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:*
 - 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.

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

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

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

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

El Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, dispone:
Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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

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

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

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

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

social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde la promotora desarrollará su actividad, ubicándola en la finca de su propiedad y no disponiendo de fincas rústicas que cumplan la superficie mínima exigida.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos, por un lado, de lo manifestado por el Ayuntamiento al indicar que "...la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio..." y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación es la 224, del polígono 31 del término municipal de Quintanar del Rey con una superficie de 3.977 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 100 m2., lo que supone un porcentaje del 2,51%.

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 de la actuación solicitada.

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

PUNTO 8º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las 14.15 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

Fdo: José Antonio Carrillo Morente



LA SECRETARIA

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres