



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial
Consejería de Fomento
C/. Fermín Caballero, 20
(Estación Autobuses) - C.P. 16071 CUENCA

ACTA Nº 4/2016

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 9:30 horas del día 22 de diciembre de 2016, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, en segunda convocatoria, 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. Elena Castellano Alarcón, representante en materia de Bienestar Social de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social.

D. Joaquín Cuadrado Ortiz, Director Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en materia de agricultura.

D^a. Joaquín Vindel Benavide, representante en materia de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Carmen Mota Utanda, experta en urbanismo.

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

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

D. 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 3/2016** correspondiente a la sesión celebrada el día **28 de septiembre de 2016**, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º. EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO ÚRBANO DE YÉMEDA (Cuenca), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 15 de septiembre de 2015 se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Yémeda para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Antecedentes:

El pleno del Ayuntamiento, Concejo Abierto, en sesión de fecha 18 de diciembre de 2007, acuerda iniciar un PDSU.

II. Actuaciones Preliminares:



El Ayuntamiento, para la elaboración del PDSU, solicitó información, con fecha 15 de octubre de 2008, a las siguientes:

- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Consejería de Cultura.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Carreteras.
- Diputación Provincial.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Ministerio de Fomento:
 - Carreteras del Estado.
 - Ferrocarriles. ADIF.

Aportaron la información solicitada, las siguientes administraciones:

- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. 14-11-2008.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Carreteras. 27-10-2008.
- Confederación Hidrográfica del Júcar. 15-06-2009.
- Ministerio de Fomento:
 - Carreteras del Estado. 24-10-2008: "*Por el T.M. de Yémeda no pasa ninguna carretera estatal...*"
 - Ferrocarriles. ADIF. 30-10-2008.

III. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica

Durante la redacción técnica, y para la preparación de la concertación interadministrativa, se efectuaron consultas con las siguientes Administraciones:

Petición de informes a distintas Administraciones Públicas, con fechas **24 de noviembre de 2009 y 21 de enero de 2010:**

- Consejería de Salud y Bienestar Social.
- Delegación Provincial de la JCCM. Servicio de Protección Ciudadana.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Planeamiento.
 - Carreteras.
 - Dirección General del Agua.
 - Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
 - Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
 - Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.
 - Confederación Hidrográfica del Júcar.

Informes recibidos:

- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Planeamiento. 22-12-2009.

- Carreteras. 21-01-2010: "Tras analizar la documentación aportada no se ha encontrado ninguna afección a carreteras de titularidad de la JCCM."

- Dirección General del Agua. Saneamiento y depuración. 19-01-2010.
- Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente. 25-02-2010.
- Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía. 22-02-2010.
- Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural. 24-02-2010.
- Confederación Hidrográfica del Júcar. 15-03-2011.

Con fecha 11 de marzo de 2010, tiene entrada en la Dirección General de Evaluación Ambiental el Documento de Inicio.

El 2 de septiembre de 2010 la Dirección General de Evaluación Ambiental remite al Ayuntamiento el Documento de Referencia.

El Ayuntamiento solicita informe, con fecha 21 de enero de 2010, a los municipios colindantes: Paracuellos de la Vega, Villora, Monteagudo de las Salinas, Enguñados, Arguisuelas y Cardenete.

IV. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, por Resolución de Alcaldía de fecha 9 de noviembre de 2011, acuerda someter el PDSU, a los siguientes trámites:

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

- D.O.C.M. nº 238 07-12-2011.
- Periódico "El Día de Cuenca " 14-11-2011.
- Tablón de Anuncios

Certificado municipal de fecha 13 de noviembre 2015, según el cual no se han presentado reclamaciones ni alegaciones al mismo.

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

Se solicitan los siguientes informes con fechas **17 de noviembre y 5 de diciembre de 2011**:

- Ministerio de Economía y Hacienda.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Ferrocarriles.
- Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana.
- Consejería de Fomento.
 - Planeamiento.
 - Planificación Territorial.
 - Industria y Energía.
 - Agencia del Agua.
- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Economía y Hacienda.
 - Consejería de Educación, Cultura y Deportes.



- Patrimonio Cultural.
 - Dotacional Educativo.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
 - Sanidad.
 - Accesibilidad.
- Diputación Provincial.
- COCEMFE.

Se emiten los siguientes informes.

- Ministerio de Economía y Hacienda 12-12-2011: "... La clasificación propuesta para las parcelas dentro del suelo rústico es acorde con su naturaleza. No obstante, hay que corregir el error observado en la parcela 37 del polígono 615 no acorde con la relación de fincas catalogadas y el plano del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de carácter Rústico, remitiendo el informe al Ayuntamiento para su aclaración o corrección."

- Confederación Hidrográfica del Júcar. 20-01-2012: "**Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer la demanda de agua que implique la actuación informada.**

Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** el "PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE YÉMEDA (CUENCA)", por no quedar acreditada la existencia de derechos al uso del agua.

Todo ello se informa sin prejuzgar la finalización de los correspondientes expedientes administrativos."

- Ministerio de Fomento. Dirección General de Ferrocarriles. 12-04-2012: "...no existe inconveniente para la aprobación del PDSU de Yémeda.

Por otra parte, se recuerda que cualquier actividad prevista dentro de estas zonas con protección debe ser autorizada previamente por parte de ADIF."

- Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana. 29-01-2012.
- Consejería de Fomento.
 - Planeamiento. 03-02-2012.
 - Planificación Territorial. 23-12-2011.
 - Industria y Energía. 11-01-2012.
 - Agencia del Agua. Abastecimiento y Depuración. 27-02-2012.
- Consejería de Agricultura.
 - Servicio de Evaluación Ambiental: 08-02-2012.
 - Servicio de Desarrollo Rural: 10-02-2012.
 - Servicio de Montes y Espacios Naturales: 02-02-2012.
 - Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Patrimonio Cultural. 06-02-2012.
 - Dotacional Educativo. 24-01-2012.

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

- Sanidad. 02-12-2011.

- Accesibilidad. 01-12-2011. *"Se emite INFORME FAVORABLE a efectos del artículo 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística (Real decreto 248/2004, de 14 de septiembre)."*

- Consejería de Economía y Hacienda. 23-12-2011.

- Diputación Provincial. 25-11-2011.

- COCEMFE. 23-11-2011.

C) Dictamen de los Municipios colindantes.

Se solicita con fecha 17 de noviembre de 2011 a los siguientes:

Paracuellos de la Vega, Villora, Monteagudo de las Salinas, Enguídanos, Arguisuelas y Cardenete.

D) Otros.

La Dirección General de Evaluación Ambiental, con fecha 11 de mayo de 2011 comunica al ayuntamiento que el ISA contiene la información suficiente y que procede la realización de los trámites de consultas y de información pública.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Yémeda de fecha 7 de marzo de 2012.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 21 de marzo de 2012 emite el informe único de concertación interadministrativa.

V. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión extraordinaria y urgente, celebrado el 12 de septiembre de 2014 y remite el expediente a la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

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

- Publicación de la aprobación inicial:

Periódico "Voces de Cuenca": 10-09- 2015.

DOCM nº 198 08-10-2015

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

El Ayuntamiento con fecha 14 de febrero de 2013 solicita la minoración de estándares dotacionales educativos. Los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes con fecha 14 de marzo de 2013 contestan: "...en consecuencia exento el PDSU de la exigencia de reserva educativa".

Solicitud del Ayuntamiento de fecha 20 de mayo de 2014 a la Dirección General de Cultura y su contestación de fechas de 20-08 y 30-10 de 2014.

Escrito del Ayuntamiento de fecha 20 de junio de 2014 dirigido a la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental solicitando acuerdo con la memoria ambiental.

Informe de la Viceconsejería de Medio Ambiente sobre la Memoria Ambiental del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Yémeda, de fecha 18 de septiembre de 2015 en el que se indica: "En conclusión, desde el punto de vista ambiental, y siempre que se cumplan las recomendaciones del presente informe, no se encuentra objeción al desarrollo del PDSU de



Yémeda (Cuenca), por lo que se muestra acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor".

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, con fecha **15 de septiembre de 2015** y durante el período consultivo y de análisis, la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento:

a) Recaba los siguientes informes de adecuación, con fechas 18-07 y 7-10-2015:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Cultura. 06-10-2015.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Diputación Provincial. 26-10-2015: *"Vista la documentación presentada se comprueba que se han tenido en cuenta las prescripciones apuntadas en su día en materia de carreteras, y por lo tanto, se informa favorablemente el PDSU de Yémeda."*

b) Requiere al Ayuntamiento de Yémeda que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de fecha 18 de septiembre, 6 y 15 octubre de 2015.

El Ayuntamiento con fecha 19 de octubre de 2015, atiende, el requerimiento realizado, aportando determinada documentación:

- Certificado del resultado del trámite de información pública de 13 de octubre de 2015.
- La publicación de la aprobación inicial en el DOCM y en el periódico "Voces de Cuenca".
- Copia de la solicitud de dictamen al municipio de Paracuellos de la Vega de 17 de noviembre de 2011.
- Solicitud de informe de fecha 22 de septiembre de 2015 al Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Informe de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes, en materia de patrimonio Cultural, de fecha 30 de septiembre de 2015, requiriendo determinada documentación para completar y subsanar el plan.
- Acuerdo con la Memoria Ambiental de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 18 de septiembre de 2015.

Ahora bien, dicho todo lo anterior, desde el trámite de Información Pública, hasta la aprobación inicial y posteriormente, el documento ha sufrido modificaciones sustanciales (modificación de la intensidad edificatoria), resultando que el documento que fue objeto de Información pública, procede, en aras del cumplimiento estricto de la normativa urbanística, y en especial del derecho de información de los ciudadanos, realizar una nueva información pública. Por ello, en el requerimiento realizado el día 15 de octubre de 2015, se indicaba al Ayuntamiento la tramitación que debía realizar.

El Ayuntamiento de Yémeda, con fechas **2 y 25 de febrero de 2016**, atiende los requerimientos y aporta el proyecto completo del plan, debidamente diligenciado y sellado y la siguiente documentación:

- Resolución de Alcaldía de 23 de noviembre de 2015, acordando someter de nuevo a exposición pública el proyecto de PDSU, dado que se han introducido modificaciones relevantes sobre el proyecto expuesto al público en 2011.

- Anuncios de nueva información pública, por el plazo de 30 días en:

DOCM nº 237 03-12-2015.

Voces de Cuenca 25-11-2015.

Certificado municipal de fecha 26 de enero de 2016, según el cual no se han presentado alegaciones.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 10 de diciembre de 2015, que concluye: "...**INFORMA DESFAVORABLEMENTE** el PDSU, por no quedar acreditada la existencia de derechos al uso del agua que permitan atender las necesidades asociadas a la población actual."
- Solicitud de informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 22 de septiembre y emisión con fecha 26 de octubre de 2015.
- Solicitud de informe de adecuación al Ministerio de Industria, Energía y Turismo de fecha 12 de enero de 2016 y emisión de fecha 26 de enero de 2016, en el que concluye: "...se emite informe favorable...."
- Solicitud de informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 15 de febrero de 2016.
- Certificado municipal de fecha 26 de enero de 2016, relativo al pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de 26 de enero de 2016, en el que acuerda: "**PRIMERO. Aprobar inicialmente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Yémeda. SEGUNDO. Remitir copia de este acuerdo a la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, instando su aprobación definitiva.**"

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva y durante el período consultivo y de análisis, la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento:

Requiere al Ayuntamiento de Yémeda que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de fecha 26 de febrero de 2016.

El Ayuntamiento con fecha 26 de julio de 2016, atiende, el requerimiento realizado, aportando :

- Solicitud de fecha 5 de julio de 2016 a la Confederación Hidrográfica del Júcar de autorización de vertido urbano o asimilable de población inferior a 250 habitantes equivalentes.
- Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 12 de julio de 2016 por la que : "**Informar FAVORABLEMENTE** el referido Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Yémeda (Cuenca) ...

No obstante, se señala que en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos debe incluirse como anexo el Documento de Protección Cultural o Inventario de Patrimonio Cultural de Yémeda remitido el 27 de octubre de 2014 por la Dirección General de Cultura (expte. Cultura 130102), para garantizar las medidas preventivas y de conservación del Patrimonio Cultural inventariado y registrado en dicho municipio."

La Dirección Provincial de Fomento, visto el expediente, requiere al Ayuntamiento de Yémeda que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de fecha 4 de octubre de 2016.

El Ayuntamiento con fecha 2 de diciembre de 2016, atiende, el requerimiento realizado, aportando el Informe de la Confederación Hidrográfica de Júcar de fecha 15 de noviembre de 2016, en el que concluye:



"Por tanto, se considera que queda acreditada la disponibilidad de recursos para atender las necesidades de la población actual, siendo necesario, para la aprobación de cualquier instrumento de planeamiento, el pronunciamiento expreso de este Organismo sobre la suficiencia de recursos para abastecer dicha actuación.

*Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica **INFORMA FAVORABLEMENTE** el PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE YÉMEDA (CUENCA), siempre y cuando no se supere el volumen de 6.343 m³, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deban obtener de este Organismo."*

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

I. ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Yémeda se plantea por iniciativa municipal, según proyecto del Equipo Redactor "Grupo Trébol 5, Servicios de Ingeniería y Arquitectura, S.L." firmado por el Arquitecto D. Rubén Amigo Álvaro y el ITOP D. Eduardo Rubio Huertas. La estructura del documento es la siguiente:

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

II. ANTECEDENTES

En la actualidad la localidad de Yémeda se rige por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial (NSPMAP), aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 14 de diciembre de 1994 y publicadas en el DOCM nº 4 de 27 de enero de 1995, sin que exista ninguna otra figura de planeamiento vigente y/o en tramitación.

El término municipal de Yémeda tiene una superficie aproximada de 29 km², se localiza al sureste de la provincia de Cuenca, concretamente en la comarca denominada "Serranía Baja".

Yémeda está situada a unos 62 km. de Cuenca, 129 km. de Albacete y 163 de Valencia. El término municipal sólo dispone de un núcleo urbano, del mismo nombre que el término, no dependiendo de él ninguna pedanía. Con respecto a los sistemas de comunicación del municipio decir que el término municipal de Yémeda es atravesado de norte a sur por la carretera CUV-5042, carretera secundaria dependiente de la Excelentísima Diputación Provincial de Cuenca, que va desde Paracuellos de la Vega hasta Yémeda. Esta carretera conecta con la CM-2109, que une Carboneras de Guadazaón con Cardenete. Parte del trazado de la carretera CUV-5014, que une la localidad de Cardenete con la de Enguñados, discurre por el municipio de Yémeda, concretamente por el borde este del mismo.

Desde el punto de vista administrativo, el término municipal de Yémeda limita al norte con las localidades de Cardenete y Arguisuelas, al este con el municipio de Villora y con el de Enguñados,

al oeste con Arguisuelas y Monteagudo de las Salinas, y por último al sur con el municipio de Paracuellos de la Vega.

La actual distribución de superficies por usos del suelo es la siguiente, medidas sobre parcela:

| SUPERFICIES (en m ²) POR USOS DEL SUELO URBANO EXISTENTE | | | |
|--|---------------------------|--------|-----------|
| SUELO URBANO | | | 39.422,52 |
| VIARIO | | | 13.111,82 |
| ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES | | | 1.442,23 |
| DOTACIONES SUELO URBANO | EDUCATIVO | -- | 733,07 |
| | SANITARIO-ASISTENCIAL | -- | |
| | CULTURAL-DEPORTIVO | 590,05 | |
| | ADMINISTRATIVO INSTIT. | 72,10 | |
| | EQUIPAMIENTOS-INFRAEST | 70,92 | |
| | DOTACIONES ESTRUCTURANTES | | 157,72 |
| SUELO VACANTE O INFRAOCUPADO | 4.884,72 | | |

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 24.4. TR LOTAU, el municipio se encuentra exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM), lo que justifica, junto a un escaso dinamismo urbanístico, la elección de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento, según el certificado municipal de 4 de noviembre de 2014.

III. ORDENACIÓN PROPUESTA

MODELOS TERRITORIAL Y URBANO

Como no puede ser de otra manera, el PDSU plantea soluciones a la problemática detectada, que quedó convenientemente expuesta en la memoria informativa, materializándose en los objetivos que a continuación se exponen (en orden correlativo al de los problemas enumerados, aunque de manera no excluyente):

1. **Clasificación de SUR en cuantía acorde a la demanda existente** de viviendas de primera y segunda residencia.
2. **Facilitar la gestión para la ejecución del SUR**, para lo cual se decide no delimitar unidades de actuación urbanizadora. Tanto este objetivo con el anterior, son las soluciones que se plantean para atajar la aparición de viviendas ilegales en suelo rústico, que era consecuencia precisamente de la falta de suelo edificable de uso residencial y de las dificultades en la gestión para generar nuevos suelos aptos para la edificación.
3. Buscar en el diseño del SUR la **integración dentro de la trama existente de las nuevas calles propuestas**. A pesar de que por la ubicación de algunas de las edificaciones preexistentes no proceda su integración en el SUR, se proyectará el límite del mismo previendo su integración en futuros crecimientos.
4. Se plantean tres líneas de acción para la **consecución de una población accesible para tod@s**. En primer lugar, el estricto cumplimiento de la Ley 1/1994 de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (en adelante "Ley Acc") y del Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (en adelante "Código Acc"), así como de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, en los nuevos crecimientos proyectados (Suelo Urbano de Reserva). En segundo lugar, la inclusión dentro de las Normas Urbanísticas del PDSU, de una normativa de urbanización que haga suyas las determinaciones de la normativa en materia de Accesibilidad, aumentando así el marco jurídico en la materia con objeto de incrementar las garantías de adaptación de la ciudad existente en las obras de renovación y ampliación que paulatinamente se vayan llevando a cabo. Con estas medidas se pretende dar cumplimiento



a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de Acc y en los artículos 11 y 12 del Código de Acc. Se trata en definitiva de generar nuevos espacios urbanos, servicios y equipamientos accesibles para todos, y de modificar los ya existentes en la misma línea, desde la óptica de la movilidad, el transporte, la señalización y la comunicación accesibles.

5. Se plantean dos medidas tendentes al **mantenimiento y recuperación de la imagen urbana tradicional**. En primer lugar, la catalogación con nivel de protección ambiental de todos los inmuebles originales aún existentes, que son representativos de la arquitectura popular característica de Yémeda.

En segundo lugar, y de manera complementaria con lo anterior, se redactarán unas **normas urbanísticas que condicionen la estética de las nuevas construcciones**, exigiendo la formalización según volumetrías, materiales y cromatismos acordes con las edificaciones originales de la población.

6. Las normas urbanísticas del PDSU se adaptarán, como no podía ser de otra manera, al TRLOTAU, donde se contienen mecanismos que garantizan la **conservación de cualquier inmueble** y, a través de la formulación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que acompañará al PDSU, **se garantizará especialmente la conservación de los inmuebles en los que concurren valores histórico-artísticos**. Se incluirán estas construcciones en el catálogo, con grado de protección integral o parcial, y las muestras de arquitectura popular ubicadas en el suelo urbano, con grado de protección ambiental o parcial, como ya se ha dicho.

7. Por último, se plantea como objetivo, **la clasificación y calificación del suelo necesario para la implantación de infraestructuras de depuración de las aguas residuales**. Yémeda está incluido en el II Plan de Depuración de Aguas Residuales Urbanas de Castilla La Mancha, promovido por Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha, en el que se prevé la construcción de una EDAR para esta población.

IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

| TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | |
|---|---------------|---------|
| Superficie TM Yémeda (IGN) | 28.742.890,53 | 100,00% |
| Suelo rústico | 28.685.171,54 | 99,80% |
| No urbanizable de especial protección | 23.103.987,71 | 80,38% |
| Ambiental | 5.494.931,22 | |
| Natural | 16.492.254,74 | |
| Paisajística | 0 | |
| (coincide con otras protecciones prevalentes) | | |
| Infraestructuras y equipamientos | 750.859,21 | |
| Cultural | 12.939,50 | |
| Estructural agrícola | 353.012,04 | |
| De reserva | 5.581.183,83 | 19,42% |
| SUC | 39.422,52 | 0,14% |
| SUR | 18.296,47 | 0,06% |

SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): Se incorporan a esta delimitación aquellos terrenos que actualmente presentan un grado de consolidación suficiente como para clasificarse de este modo y cumple con todas las determinaciones establecidas en el art. 48.2 del TRLOTAU. Con todo ello, **la superficie de SUC actual es de 39.422,52 m².**

Suelo Urbano de Reserva (SUR): una vez fijada la nueva delimitación del suelo urbano consolidado, y conociendo la aptitud de los terrenos para su utilización urbana, donde se expone qué áreas colindantes al SUC equivalentes al tamaño medio de manzana son aptas para su utilización urbana, atendiendo a criterios de proporcionalidad a la dinámica urbanística del municipio, se procede a la clasificación del suelo necesario para satisfacer la demanda previsible de cualquier uso en un horizonte temporal de 12 años. Con todo ello, **la superficie de SUR propuesta por el presente PDSU es de 18.296,47 m².**

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

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

ZOU1.- R-E.M.C.

ZOU continúa conformada por suelos de uso global residencial y tipología edificatoria en manzana cerrada (EMC). Su superficie de suelo es de 23.993,16 m² (todos ellos en SUC).

ZOU2.- R-E.A.

ZOU continúa conformada por suelos de uso global residencial y tipología edificatoria aislada (EA). Su superficie de suelo es de 33.725,83 m² (incluye 15.429,36 m²s en SUC y 18.296,47 m²s en SUR).

Las cifras correspondientes a sus parámetros básicos se resumen en el siguiente cuadro:

| | Superficie | Uso global mayoritario | Intensidad Ámbito | Densidad Poblacional |
|-------|----------------------------|------------------------|---|----------------------|
| ZOU-1 | 23.993,16 m ² s | Residencial | 1,3376 m ² /m ² s | 93,30 hab/ha |
| ZOU-2 | 33.725,83 m ² s | Residencial | 1,2003 m ² /m ² s | 84,43 hab/ha |

NÚMERO DE VIVIENDAS

Actualmente, el SUC de Yémeda dispone de 71 viviendas existentes, además, dispone de suelo vacante que tras su edificación daría lugar a 25 viviendas nuevas en SUC (para el cómputo de dichos datos, se ha realizado un muestreo de los solares existentes en SUC). Sin embargo, este incremento no se considera suficiente para satisfacer las necesidades de la demanda prevista durante los doce años de vigencia del Plan.

Consecuentemente, es necesario clasificar Suelo Urbano de Reserva junto al Suelo Urbano Consolidado del municipio. En dicha delimitación, teniendo en cuenta la superficie mínima de parcela para la ZOU, y la superficie de suelo neto lucrativo de uso residencial, obtenemos un total de 69 viviendas nuevas en SUR.

Así, a las 71 viviendas existentes en SUC, se le suman las 25 viviendas nuevas en suelo vacante de SUC y las 69 viviendas nuevas en SUR, ascendiendo a un total de 165 viviendas.



Por tanto, considerando un número total de 94 nuevas viviendas (25 en SUC y 69 en SUR), inferior por tanto a las 350 que marca el RP, no sería necesario calificar suelo expresamente para este uso, si bien se habría de estar a lo que dispusiese la Consejería competente en materia de Educación. Sin embargo, habiéndose pronunciado ya la Consejería competente, resulta que no es necesario realizar reserva de suelo para usos educativos, según se comprueba en el documento aportado al que a continuación se hace referencia.

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

POBLACIÓN POTENCIAL

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

En la ZOU-1, según los cálculos, se ha obtenido un índice de densidad poblacional de 0,53 hab/100m²c y se toma una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

Aplicando los parámetros urbanísticos de la ORD 1 en la ZOU-1, obtenemos unas edificabilidades máximas para SUC, estimando un porcentaje de usos compatibles del 30 % (aplicamos 0,7), obtendríamos una edificabilidad corregida y aplicando el parámetro de densidad poblacional obtenida para la ZOU-1 obtenemos un máximo de 196 habitantes.

En la ZOU-2, según los cálculos, se ha obtenido un índice de densidad poblacional de 0,84 hab/100m²c y se toma una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

Aplicando los parámetros urbanísticos de la ORD 2 en la ZOU-2, obtenemos unas edificabilidades máximas tanto para SUC como para SUR, estimando un porcentaje de usos compatibles del 30 % (aplicamos 0,7), obtendríamos una edificabilidad corregida y aplicando el parámetro de densidad poblacional obtenida para la ZOU-2 obtenemos un máximo de 247 habitantes.

Por tanto, observamos que el número total de habitantes en Yémeda ascendería a **443 habitantes potenciales** a lo largo de los doce años previstos para su desarrollo.

ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

Sistema general de espacios libres

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

Edificabilidad en suelo urbano consolidado y de reserva

En cuanto al estándar de calidad contenido en el artículo 31.1.a) del TRLOTAU (10.000 m²c uso residencial /Ha), cabe decir lo siguiente:

En la ZOU 1 (toda ella de SUC), la edificabilidad residencial total es de 27.941,80 m²c. Puesto que la superficie total de SG en la ZOU es de 2.987,31m²s (viario y EQ), obtenemos un estándar de 13.301,91 m²cres/Ha (27.941,80m²c/(2,399316 Hatot-0,298731 HaSSGG), que cumple con lo dispuesto en el artículo 31.1.a del TRLOTAU, dado que, aunque es superior a los 10.000 m²c uso residencial/Ha, reduce el estándar previo (fase de información), que era de 13.335,29 m²c/Ha.

En la ZOU 2 (parte en SUC y parte en SUR), la edificabilidad residencial total es de 35.112,42m²c. Puesto que la superficie total de SG en la ZOU es de 4.474,18m²s (viario y EQ), obtenemos un estándar de 12.003,57 m²cres/Ha (35.112,42 m²c/(3,372583 Hatot-0,447418 HaSSGG), que cumple con lo dispuesto en el artículo 31.1.a del TRLOTAU, dado que, aunque es superior a los 10.000 m²c uso residencial/Ha, reduce el estándar previo (fase de información), que era de 13.935,57m²c/Ha.

ORDENANZAS TIPOLOGICAS

Debido a la reducida dimensión del casco urbano y a la uniformidad existente en los usos del suelo y en las tipologías edificatorias, se han establecido 4 Ordenanzas Regulatoras para el Suelo Urbano.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

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

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS

Según el número de habitantes actuales (42 hab. permanentes + 114 hab. estacionales) el consumo previsto actual es de 6.342,60 m³/año.

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

| | |
|---|--|
| DEMANDA HÍDRICA ACTUAL (42 hab. permanentes + 114 hab. estacionales) | DEMANDA HÍDRICA FUTURA (120 hab. permanentes + 323 hab. estacionales) |
| 6.342,60 m ³ /año | 18.083,85 m ³ /año |

En resumen:

La **demanda hídrica futura**, obtenida por la suma de todos los usos previstos, considerando una población potencial de 443 habitantes, asciende a **18.083,85 m³/año**.

La **demanda hídrica actual**, asciende a **6.342,60 m³/año**.

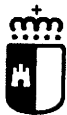
El volumen solicitado en el expediente de concesión, 6.343 m³/año es suficiente para atender las necesidades asociadas a la población actual, indicándose que, dado que ese volumen no será suficiente para asumir la demanda asociada al desarrollo del planeamiento, será necesario modificar la concesión conforme se vayan ejecutando los desarrollos previstos.

EJECUCIÓN DEL PDSU.

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

INFORME

El planeamiento vigente en Yémeda son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial para la provincia de Cuenca, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca el 14 de diciembre de 1994 (publicadas DOCM de 27-01-1995).



El Ayuntamiento justifica que el municipio está exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) conforme al artículo 24.4 TR LOTAU, y redacta el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento.

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

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

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

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

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

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

ACUERDO FINAL

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

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.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO ÚRBANO DE CAÑAMARES (Cuenca), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 25 de enero de 2016 se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Cañamares 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

FASE MUNICIPAL

I. Antecedentes:

Resolución de Alcaldía de 26 de octubre de 2014 por la que encarga a la mercantil PROCAL la redacción de la Modificación puntual nº 2 del PDSU de Cañamares, que entrega el trabajo el 27 de febrero de 2015.

II. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

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

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

- D.O.C.M. nº 56 23-03-2015
- Periódico "Voces de Cuenca" 24-03-2015
- Tablón de anuncios
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 28-12-2015, según el cual no se han presentado alegaciones.

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 9 de noviembre de 2015, según certificado municipal de 9 de marzo de 2015:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Servicios Periféricos.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Servicios Periféricos.
- Consejería de Fomento. Servicios Periféricos.
- Consejería de Agricultura. Servicios Periféricos.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Servicios Periféricos. Accesibilidad. Fecha 01-04-2015.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Servicios Periféricos. Unidad Técnica. Fecha 17-12-2015.

*"...la Modificación Puntual nº 2 no supone aumento del número de nuevas viviendas, en relación a las previsiones del PDSU, por lo que **no le es de aplicación el anexo IV del RPLOTAU**"*

- Servicios Periféricos. Servicio de Patrimonio Cultural. Fecha 30-03-2015.

"Informar favorablemente el referido proyecto de modificación..."

- Consejería de Fomento:
 - Agencia del Agua: Abastecimiento, saneamiento y depuración 07-04-2015.
 - Servicio de Industria y Energía: 21-04-2015.
 - Servicio de Urbanismo: 24-03-2015.
- Consejería de Agricultura. Servicios Periféricos. Servicio de Calidad e Impacto Ambiental. 20-03-2015.

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

Solicitud del Ayuntamiento de Cañamares de fecha 20-04-2015.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 14-05-2015: emite el informe único de concertación interadministrativa.

III. Ahora bien, en virtud del informe único de concertación interadministrativa ha sido preciso introducir modificaciones sustanciales, resultando que el documento que fue objeto de Información pública, procede, en aras del cumplimiento estricto de la normativa urbanística, y en especial del derecho de información de los ciudadanos, realizar una nueva información pública. Por ello, por resolución de Alcaldía de fecha 31 de julio de 2015, se acuerda someter el proyecto nuevamente a los trámites de información pública y consulta con administraciones.

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

- D.O.C.M. nº 187 23-09-2015
- Periódico "Voces de Cuenca" 24-09-2015
- Tablón de anuncios
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 11-11-2015, según el cual no se han recibido reclamaciones ni alegaciones.

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 31 de julio de 2015:

- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Bienestar Social. Accesibilidad: 21-08-2015.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Cultura: resolución de 28-08-2015 "*...Informar favorablemente el referido proyecto de modificación...*"
- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Servicio de Calidad e Impacto Ambiental 3-9-2015: "*Según las características citadas, la Modificación Puntual nº 2 del PDSU de Cañamares (Cuenca), no es necesario que sea sometida a Evaluación Ambiental.*"
- Confederación Hidrográfica del Tajo. 11-01-2016: "ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de junio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, informa en relación con Modificación Puntual Nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cañamares, en el término municipal de Cañamares (Cuenca), que para los futuros desarrollos, se deberá atender a las observaciones realizadas, tanto en el presente como en el anterior informe con referencia 118.663/08, así como a lo especificado reglamentariamente en la legislación de aguas vigente aunque se recuerda que, en el caso de

que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo.”

C) Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión extraordinaria, celebrado el 18 de noviembre de 2015 y remite el expediente a la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva, según certificado municipal de 28 de diciembre de 2015.

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, **con fecha 25 de enero de 2016** y durante el período consultivo y de análisis, la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento:

Requiere al Ayuntamiento de Cañamares que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de la Dirección Provincial de Fomento de Cuenca, de fecha 15 de febrero 2016. En el informe del Servicio de Urbanismo se concluía: **“II. CONCLUSIÓN: Actuaciones que debe realizar el Ayuntamiento.”**

Visto el documento aprobado inicialmente y las consideraciones que se realizan en este informe, resulta, que si como consecuencia de la adecuación a la normativa urbanística se introdujesen modificaciones sustanciales en el plan respecto del que fue sometido a información pública, principalmente cambios en los sistemas generales de zonas verdes, será preceptivo, en aras del cumplimiento estricto de la normativa urbanística, y en especial del derecho de información de los ciudadanos la siguiente tramitación:

- 1.- El equipo redactor tiene que completar en forma y fondo un documento que recoja todas las observaciones realizadas, tanto de las urbanísticas, como del resto de las sectoriales, en especial en materia de accesibilidad.**
- 2.- Sólo, en ese momento, el equipo redactor, presentará el Plan al Ayuntamiento. Este someterá el Plan a un nuevo trámite de Información Pública (DOCM, periódico, tablón de anuncios) por el plazo de un mes para que puedan formularse alegaciones.**
- 3.- Transcurrido el plazo de Información Pública, y en el caso de que se hayan producido alegaciones, estas serán informadas y resueltas en forma.**
- 4.- Concluido el trámite anterior, el pleno del Ayuntamiento, debe proceder a la aprobación inicial del plan y remitirlo a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva, debidamente diligenciado, sellado y firmado.”**

El Ayuntamiento de Cañamares, atiende el requerimiento con fecha **26 de septiembre de 2016**, aportando la siguiente documentación:

Dos ejemplares del proyecto en soporte papel e informático.

Como consecuencia del informe citado del Servicio de Urbanismo, de fecha 15 de febrero de 2016, ha sido preciso introducir modificaciones sustanciales, resultando que el documento que fue objeto de Información pública, procede, en aras del cumplimiento estricto de la normativa urbanística, y en especial del derecho de información de los ciudadanos, realizar una nueva información pública. Por ello, por resolución de Alcaldía de fecha 13 de junio de 2016, se acuerda someter el proyecto nuevamente al trámite de información pública.



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

- D.O.C.M. nº 135 12-07-2016
- Periódico "Voces de Cuenca" 12-07-2016
- Tablón de anuncios
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 02-09-2016, según el cual no se han recibido reclamaciones ni alegaciones.

El Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión extraordinaria, celebrado el 8 de septiembre de 2016 y remite el expediente a la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva, según certificado municipal de 9 de septiembre de 2016.

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, **con fecha 26 de septiembre de 2016** y visto el expediente, y durante el período consultivo y de análisis, la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de conformidad con el art. 37.1 del TRLOTAU.

a) Recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 28-09-2016:

- Consejería Bienestar Social. Accesibilidad. 10-10-2016: "...se emite INFORME FAVORABLE ..."

b) Requiere al Ayuntamiento de Cañamares que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de fecha 4 de octubre 2016.

El Ayuntamiento atiende el requerimiento con fecha 4 de noviembre de 2016, aportando dos ejemplares del proyecto en soporte papel e informático.

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

ESTUDIO TÉCNICO

1. ANTECEDENTES

Población:

500 hab., según el dato de habitantes del INE de 2015.

Planeamiento vigente en el municipio:

Plan de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 17 de mayo de 2013.

Modificación Puntual nº 1 del PDSU de Cañamares, aprobada por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 18 de febrero de 2014.

Objeto:

Tras la aprobación del PDSU de Cañamares, han sido varias las licencias de obra solicitadas. Analizados los proyectos de ejecución de dichas solicitudes se ha detectado que en aplicación de la ORD 2 las nuevas viviendas no mantendrían la estética edificatoria del municipio.

A simple vista, en aplicación de la ORD 2, para un solar de 50 m², con una intensidad neta de 1,4 m²c/m²s, una obra nueva podría construir 70,00 m²c, los cuales, con una ocupación del 80%, se podría repartir en 3 plantas como indica la normativa, siendo la situación muy desfavorable ante la pérdida de tanta edificabilidad.

Por ello, y dado la imposibilidad de aplicación de todos los parámetros para el mantenimiento de la estética urbana de la ZOU 2, se ha vuelto a plantear la revisión por medio de esta

modificación Puntual nº 2.

Según establece el Decreto 178/2010, de 01/07/2010, el estudio de la intensidad neta se basa en la existencia o no de dotaciones suficientes conforme al aprovechamiento establecido, así, si existen dotaciones correspondientes al aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente (al menos 1/3 de la superficie delimitada como Suelo Urbano destinado a viario y dotaciones) se considerará como existente lo establecido en éste (NN.SS de Cañamares). En base a ello, el objeto de la presente Modificación Puntual partirá de dicho estudio, adecuando posteriormente el parámetro de **intensidad neta y % de ocupación**, de la ZOU 2, a los datos obtenidos y **adecuando la densidad poblacional** a lo obtenido en el PDSU de Cañamares. Indicar también la incorporación de la siguiente consideración en tipología edificatoria: "En manzanas consolidadas por la edificación, en la proporción, de dos tercios de la superficie de la manzana se encuentran consolidados, se seguirá con la estética predominante de la misma, justificando las alineaciones oficiales según los planos de ordenación detallada".

Por otro lado, la presente modificación puntual también acomete la revisión de alineaciones modificando en la ZOU 3 el suelo con aprovechamiento lucrativo y la superficie de viario debido a las siguientes correcciones de alineaciones:

- Calle Santísimo Cristo de la Caridad, correspondiente a la modificación de la rotonda de fondo de saco, debido a un error gráfico tras consultar los planos oficiales de concentración parcelaria, los planos catastrales de las fincas colindantes y los registros de propiedad de las parcelas 164 y 165 que en la actualidad son los solares nº 22 y 24 de la citada calle.
- Modificación de las manzanas de Suelo Urbano de Reserva del SUR 1, que se encuentran en la prolongación de la calle Guillermo Ortega, al constatarse un error en el grafismo de las alineaciones de la calle que no se correspondían con la existente en la realidad. Siendo verificado a partir de las curvas de nivel.

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

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Documentos de Refundición.

2. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

Modificaciones referentes a intensidad neta y densidad poblacional:

Tras la MP nº 1 del PDSU de Cañamares se consideraba la siguiente intensidad neta para la Ordenanza afectada en esta MP nº 2:

- ORD 2: 1,40 m²t/m²s

Teniendo en cuenta las intensidades netas existentes calculadas en la Memoria Informativa de la presente MP, el aprovechamiento se ve modificado con respecto a lo indicado en el PDSU:

Con objeto de cuantificar la intensidad neta, según establece el Decreto 178/2010, de 01/07/2010, si existen dotaciones correspondientes al aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente (PDSU Cañamares) (al menos 1/3 de la superficie delimitada como Suelo

Urbano destinado a viario y dotaciones) se considerará como existente lo establecido por el planeamiento anteriormente vigente (Normas Subsidiarias del municipio de Cañamares), si no existen, se estará a lo preexistente lícitamente realizado.

COMO SI QUE EXISTEN DOTACIONES SERÁ DE APLICACIÓN LO ESTABLECIDO POR EL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE (NN.SS CAÑAMARES)

| SUC actual PDSU | 248.580 m ² |
|----------------------------------|--------------------------|
| Viario SS.LL | 90.727,46 m ² |
| Viario SS.GG (SG- DC1 y SG- DC2) | 8.215 m ² |
| Equipamientos (SS.GG) | 10.115,27 m ² |
| Zonas verdes | 2.754,54 m ² |

En consecuencia, para el cumplimiento del estándar de calidad urbana deberían existir $248.580 \text{ m}^2 / 3 = 82.860 \text{ m}^2$ destinados a viario y dotaciones.

La superficie de los equipamientos, el viario y las zonas verdes existentes dentro de la delimitación del suelo urbano vigente es de $10.115,27 \text{ m}^2 + 98.942,46 \text{ m}^2 + 2.754,54 \text{ m}^2 = 111.812,27 \text{ m}^2$.

Ante los datos indicados anteriormente, en base a los criterios establecidos en el Decreto 178/2010, de 01/07/2010, al existir dotaciones correspondientes al aprovechamiento establecido (Por el PDSU), se considerará como existente lo establecido en el planeamiento anteriormente vigente, es decir las Normas Subsidiarias de 1990 del municipio de Cañamares.

Los datos que corresponden a la edificabilidad preexistente para la ZOU 2 son:

| ZOU 2 | Sup. Delimitada 124.878 m ² |
|---|--|
| Equipamientos | 464,19 m ² |
| Viario (incluido SG-DC 1 y SG-DC 2) | 59.888 m ² |
| Zona verde | 1.240 m ² |
| Sup. Ámbito | 119.721,81 m ² |
| Edificabilidad (m ² t) | 148.820,81 m ² |
| Int. Neta (m ² t/m ² s) | 2,35 m ² |
| Int. Ámbito (m ² t/m ² s) | 1,24 m ² |

En cuanto a densidad poblacional se refiere, se considera que los cálculos reflejados en el punto 5.3.2 de la memoria informativa del PDSU se adaptan a la realidad y por tanto se toman como válidos, los mismos se resumen a continuación:

| ZOU 1 | SUP. PAR m ² s | SUP. CONST. m ² c residencial | Habitantes | Densidad poblacional |
|--|------------------------------|--|------------|------------------------------|
| M1 | 539,91 | 829,13 | 7 | 0,0084 |
| M2 | 541,53 | 546,06 | 5 | 0,0091 |
| M3 | 534,73 | 789,85 | 7 | 0,0088 |
| TOTAL | 1.616,17 | 2.165,04 | 19 | |
| Densidad total hab/100 m²c | | | | 19/2.165,04x100= 0,88 |

| ZOU 2 | SUP. PAR m ² s | SUP. CONST. m ² c residencial | Habitantes | Densidad poblacional |
|--------------|------------------------------|--|------------|-------------------------|
| M4 | 509,31 | 626,72 | 6 | 0,0096 |
| M5 | 818,2 | 471 | 4 | 0,0085 |
| M6 | 986,91 | 544 | 4 | 0,0074 |
| | | | | |
| TOTAL | 2.314,42 | 1.641,72 | 14 | |

Densidad total hab/100 m² $14/1.641,72 \times 100 = 0,85$

| ZOU 3 | SUP. PAR m ² s | SUP. CONST. m ² c residencial | Habitantes | Densidad poblacional |
|--------------|------------------------------|--|------------|-------------------------|
| M7 | 2.192,03 | 802,82 | 7 | 0,0087 |
| | | | | |
| TOTAL | 2.192,03 | 802,82 | 7 | |

Densidad total hab/100 m²c $7/802,82 \times 100 = 0,87$

De esta forma, y con las densidades poblacionales obtenidas para cada ZOU (0,88, 0,85 y 0,87 hab./100 m²), se establece para efectos de cálculo en la presente Modificación Puntual una densidad poblacional real en SUC de:

ZOU 1: 0,88 hab/100m²c

ZOU 2: 0,85 hab/100m²c

ZOU 3: 0,87 hab/100m²c

En resumen, se aportan los datos de edificabilidad preexistente de la ZOU 2, se propone una intensidad neta para la misma de 2,00 m²t/m²s y se aplica este parámetro junto con los datos modificados de densidades poblacionales y el resto de objetos de esta MP para aportar, a lo largo de la misma, la justificación de inexistencia de incrementos de aprovechamiento.

Modificaciones referentes a otros parámetros de la ORD 2:

En cuanto a cambios efectuados dentro de la ordenanza 2, se ha variado el parámetro de edificabilidad y el de % de ocupación, así como alguna ligera reseña a la tipología edificatoria. Todos los demás parámetros se adecuan a las necesidades y escena urbana del municipio de Cañamares.

- El parámetro de ocupación ha pasado del 80 % al 100 %.
- La edificabilidad neta, tal y como ya se ha indicado anteriormente, ha pasado de 1,40 m²t/m²s a 2,00 m²t/m²s.
- En lo referente a tipología edificatoria se han introducido las siguientes consideraciones "en manzanas consolidadas por la edificación, en la proporción, de dos tercios de la superficie de la manzana se encuentren consolidados, se seguirá con la estética predominante de la misma, justificando las alineaciones oficiales según los planos de ordenación detallada".

Modificaciones referentes a corrección de alineaciones en la ZOU 3:

- Calle Santísimo Cristo de la Caridad, correspondiente a la modificación de la rotonda de fondo de saco, debido a un error gráfico tras consultar los planos oficiales de Concentración

parcelaría, los planos catastrales de las fincas colindantes y los registros de propiedad de las parcelas 164 y 165 que en la actualidad son los solares nº 22 y 24 de la citada calle:

43 m2 con uso dotacional viario que pasan a uso residencial con aprovechamiento.

122 con uso residencial con aprovechamiento que pasan a uso dotacional viario.

- Modificación de las manzanas de Suelo Urbano de Reserva del SUR 1, que se encuentran en la prolongación de la calle Guillermo Ortega, al constatarse un error en el grafismo de las alineaciones de la calle que no se correspondían con la existente en la realidad. Siendo verificado a partir de las curvas de nivel:

219 m2 con uso dotacional viario que pasan a uso residencial con aprovechamiento.

186 con uso residencial con aprovechamiento que pasan a uso dotacional viario.

- En resumen:

TOTAL DE USO RESIDENCIAL QUE PASAN A DOTACIONAL VIARIO = 308 m2.

TOTAL DE USO DOTACIONAL VIARIO QUE PASAN A USO RESIDENCIAL= 262 m2.

Resumen de resultados de las diferentes Modificaciones propuestas:

Teniendo en cuenta las intensidades netas existentes calculadas en memoria informativa, el aprovechamiento se ve modificado con respecto a lo indicado en el PDSU, quedando como sigue tras las MP:

ORD 1: 2,09 m²t/m²s

ORD 2: 2,00 m²t/m²s

ORD 3: 1,07 m²t/m²s

También se establece para efectos de cálculo en la presente Modificación Puntual una densidad poblacional real en SUC de:

ZOU 1: 0,88 hab/100m²c

ZOU 2: 0,85 hab/100m²c

ZOU 3: 0,87 hab/100m²c

Por tanto, los datos finales son los siguientes:

| ZONAS | SUPERFICIE BRUTA (m ² s) | SUELO NETO LUCRATIVO O (m ² s) | INTENSIDAD NETA (m ² C/(m ² s) | APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO (m ² t) | DENSIDAD POBLACIONAL | APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESIDENCIAL L (m ² t) | HABITANTES |
|----------------------|---|--|---|---|-------------------------|---|--------------|
| ZOU 1 - ORD 1 | | | | | | | |
| En SUC | 96.598 | 59.124,92 | 2,09 | 123.571,08 | 0,88 | 86.499,76 | 762 |
| En SUR | — | — | — | — | — | — | — |
| ZOU 2 - ORD 2 | | | | | | | |
| En SUC | 124.878 | 65.577,81 | 2,00 | 131.155,62 | 0,85 | 91.808,93 | 781 |
| En SUR | 9.596 | 3.902 | 2,00 | 7.804 | 0,85 | 5.462,8 | 47 |
| ZOU 3 - ORD 3 | | | | | | | 828 |
| En SUC | 17.129 | 11.979 | 1,07 | 12.817,53 | 0,87 | 8.972,27 | 79 |
| En SUR | 68.367 | 46.594 | 1,07 | 49.855,58 | 0,87 | 34.898,91 | 304 |
| ZOU 4 - ORD 4 | | | | | | | 383 |
| En SUC | 9.975 | — | — | — | — | — | — |
| En SUR | 30.176 | — | — | — | — | — | — |
| TOTAL | | | | | | | 1.973 |

De los datos anteriormente expuestos, se desprende que el aprovechamiento lucrativo máximo previsto en SUR por la presente Modificación Puntual asciende a 57.659,58 m²c. No superándose la cifra de 5.000 m²c/año o 60.000 m²c en el horizonte de 12 años.

Si bien la población final del municipio de Cañamares tras la Modificación Puntual propuesta asciende a 1.973 habitantes, población que se encuentra por debajo de la población potencial estimada por la Modificación Puntual n° 1 que se situaba en torno a 1.987 habitantes.

La comparativa con objeto de comprobar la existencia o no de incrementos de aprovechamiento:

| ZOU 1 | | | |
|-----------------------------------|--|--|--|
| | EXISTENTE * | PROPUESTO MOD. PUNTUAL n° 1 | PROPUESTO MOD. PUNTUAL n° 2 (*) |
| SUPERFICIE BRUTA: | 96.598 m ² | 96.598 m ² | 96.598 m ² |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO | 91.419,92 m ² | 91.419,92 m ² | 91.419,92 m ² |
| SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO: | 59.124,92 m ² | 59.124,92 m ² | 59.124,92 m ² |
| EDIFICABILIDAD NETA: | 2,96 m ² c/m ² s | 2,09 m ² c/m ² s | 2,09 m ² c/m ² s |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO: | 175.141,46 m ² c | 123.571,08 m ² c | 123.571,08 m ² c |
| EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO : | 1,92 m ² c/m ² s | 1,35 m ² c/m ² s | 1,35 m ² c/m ² s |

(*) Con respecto a la Modificación Puntual N° 1 no se han efectuado modificaciones en la Modificación Puntual N° 2

| ZOU 2 | | | |
|-----------------------------------|--|--|--|
| | EXISTENTE * | PROPUESTO MOD. PUNTUAL n° 1 | PROPUESTO MOD. PUNTUAL n° 2 |
| SUPERFICIE BRUTA: | 124.878 m ² | 134.474 m ² | 134.474 |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO | 119.721,81 m ² | 129.317,81 m ² | 129.317,81 |
| SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO: | 63.278,81m ² | 69.479,81 m ² | 69.479,81 m ² |
| EDIFICABILIDAD NETA: | 2,35 m ² c/m ² s | 1,40 m ² c/m ² s | 2,00 m ² c/m ² s |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO: | 148.820,81 m ² c | 97.271,73 m ² c | 138.959,62 |
| EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO: | 1,24 m ² c/m ² s | 0,75 m ² c/m ² s | 1,07 m ² c/m ² s |

| ZOU 3 | | | |
|-----------------------------------|--|--|--|
| | PROPUESTO PSDU | PROPUESTO MOD. PUNTUAL n° 1 (*) | PROPUESTO MOD. PUNTUAL n° 2 |
| SUPERFICIE BRUTA: | 85.496 m ² | 85.496 m ² | 85.496 |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO | 83.747 m ² | 83.747 m ² | 83.747 |
| SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO: | 58.619 m ² | 58.619 m ² | 58.573 |
| EDIFICABILIDAD NETA: | 1,07 m ² c/m ² s | 1,07 m ² c/m ² s | 1,07 m ² c/m ² s |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO: | 62.716,27 m ² c | 62.716,27 m ² c | 62.673,11 |
| EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO: | 0,75 m ² c/m ² s | 0,75 m ² c/m ² s | 0,75 m ² c/m ² s |

(*) Con respecto a la Modificación Puntual N° 1 no se han efectuado modificaciones a lo propuesto en el PSDU de Cañamares

* Se considera como existente lo atendido conforme al punto 5.3.2 de la Norma Técnica de Planeamiento y lo aplicado en la Presente Modificación Puntual.



En resumen, la presente Modificación Puntual aumenta la edificabilidad propuesta por el PDSU vigente, dicho aumento no conlleva incremento de aprovechamiento, cumpliendo lo establecido en el art. 31 del TRLOTAU pues la MP se efectúa por aplicación estricta del contenido de la Norma Técnica de Planeamiento en lo referido a edificabilidad existente en las anteriores NN.SS., la cual ya superaba la cifra los 10.000 m² residencial/Ha. Además, se ha de indicar que la edificabilidad existente en las citadas NN.SS. anteriores, por la presente Modificación Puntual, ha sido disminuida.

Documentación refundida:

- Ordenanza ORD 2:

Art. 5.3.2. ORDENANZA 2 (ORD 2)

Art. 5.3.2.1. Ámbito

La Ordenanza 2 ORD2 comprende la zona del SUC situada entre la carretera de Priego y de la Frontera y la zona Este de la carretera de la Frontera hasta el límite del SUC (con excepción de la manzana 47820). La presente ordenanza rige en la totalidad del ZOU 2.

Art. 5.3.2.2. Tipología edificatoria

La edificación se ajustará a la tipología de edificación alineada a vial (EAV), con edificación en manzana cerrada (EMC).

En manzanas consolidadas por la edificación, en la proporción, de dos tercios de la superficie de la manzana se encuentren consolidados, se seguirá con la estética predominante de la misma, justificando las alineaciones oficiales según los planos de ordenación detallada.

Se prohíbe expresamente la construcción de residencia plurifamiliar en edificación en manzana abierta conformando "bloques".

Art. 5.3.2.3. Condiciones de la edificación

- Edificabilidad neta: 2,00 m²/m²s
- Fondo máximo de edificación: 25m.
- Alturas de la edificación: 3 plantas.
- - Altura a rasante: 9,40m.
- Parcela mínima. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones la superficie de la parcela deberá ser igual o superior a 100m². Para que una parcela sea edificable debe contar con fachada a vía pública en una longitud igual o superior a 4m.

No se establece superficie mínima para solares ya existentes en el suelo urbano consolidado, siempre y cuando sea posible la construcción de una vivienda con programa mínimo según lo establecido en la Normativa general de uso.

- Ocupación. 100%
- Alineaciones y rasantes. Según planos de ordenación detallada. La línea de edificación coincidirá siempre con las alineaciones oficiales.
- Retranqueos: no se establecen.
- Dotación de aparcamientos. Deberá reservarse un aparcamiento por cada vivienda y/o cada 100m² construidos y, en su caso, los que correspondan a los usos admisibles. Se admiten como computables los aparcamientos en superficie y al aire libre.
- Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en el presente documento.
- Patios. Se estará a lo dispuesto en el presente documento.

- Sótanos y semisótanos. Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas urbanísticas.
- Áticos: Se permiten espacios bajo cubierta para cámaras de almacenamiento y trasteros vinculados a la vivienda, conforme dispone el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas: "Regulación de las Edificaciones". No computan edificabilidad.
- Cuerpos volados. Se permiten con las condiciones establecidas en las presentes normas urbanísticas.

Art. 5.3.2.4. Condiciones de uso

- Uso mayoritario. Residencial
- Uso pormenorizados. Unifamiliar
- Usos compatibles.

Garajes. Se permiten.

Industrial

- Industrial productivo. Se permite la categoría 1ª.
- Industrial de almacenaje. Se permiten las categorías 1ª y 2ª.

Terciario

- Hotelero. Se permite.
- Comercial. Se permiten las categorías 1ª y 2ª, con las limitaciones que establezca la normativa vigente sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y/o peligrosas.
- Oficinas. Se permiten.
- Recreativo: se permite.

Dotacional

- Educativo. Se permite
- Deportivo. Se permite la categoría 1ª.
- Cultural. Se permite
- Sanitario. Se permite la categoría 2ª.
- Administrativo. Se permiten las categorías 1ª y 2ª en todas sus modalidades.
- Usos prohibidos. Serán los no especificados como globales o compatibles, además de los calificados como insalubres, nocivos, molestos y/o peligrosos.

Art. 5.3.2.5. Condiciones estéticas

- Composición. No se establece ningún tipo de modulación obligatoria, pero predominará en la fachada el macizo sobre el hueco de tal forma que los huecos no sean superiores al treinta por ciento (30%) del total de la fachada.

Los huecos serán obligatoriamente de proporciones alargadas en el sentido vertical. Sólo se admiten huecos de forma cuadrada cuando no superen un metro de lado o en las puertas de acceso a carruajes y locales comerciales, quedando expresamente prohibidos los huecos apaisados.

En planta baja la modulación de huecos seguirá la correspondiente de la planta alta, no pudiendo superar el ancho de los huecos de la planta baja el veinte por ciento (20%) de los de la planta superior.

La utilización de los cuerpos volados vendrá regulada por las presentes normas urbanísticas. Se evitará en las peanas de los balcones las disposiciones con grosores de forjado, empleando soluciones ligeras de cerrajería o pudiendo incorporar miradores verticales de proporciones verticales.



- Materiales. Se atenderá a lo establecido en las presentes normas urbanísticas.
- Fachadas secundarias. Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.
- Medianerías. Aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos.

El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de inmuebles que provoquen medianerías que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta ordenanza, a su tratamiento con materiales y colores a determinar en cada caso.

- Carpinterías. Se atenderá a lo establecido en las presentes normas urbanísticas.
- Construcciones y elementos especialmente protegidos. Las construcciones recogidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, deberán ser respetadas y protegidas, velándose especialmente por su conservación, prohibiéndose en ellas toda clase de demoliciones o modificaciones en su aspecto sin la oportuna autorización del organismo competente en materia de protección cultural, que emitirá el correspondiente informe previo a la solicitud de licencia municipal.

El Ayuntamiento apoyará aquellos proyectos de rehabilitación tendentes a un uso social o comunitario

- Ficha ZOU 1:

| | |
|--|-------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: CENTRO URBANO HISTÓRICO | ZOU 1 |
|--|-------|

| | |
|------------------------------|-----|
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | SUC |
|------------------------------|-----|

C.- PLANO DE SITUACIÓN



D.- DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

| | |
|-----------------------------------|---|
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | Delimitación de la zona urbanística del centro urbano histórico |
|-----------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| D.2.- Superficie total: | 96.598 m ² |
|-------------------------|-----------------------|

| | |
|---|-------------------------|
| D.3.- Superficie total de SG adscritos: | 5.178,08 m ² |
|---|-------------------------|

Interiores

Exteriores

| | | |
|--|-----------------------------|-------------------|
| D.3.1.- Zonas verdes: | -- m ² | -- m ² |
| D.3.2.- Equipamientos: | 2.696,08 m ² | -- m ² |
| D.3.3.- Red viaria: | 2.482 m ² | -- m ² |
| | | |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG): | 91.419,92 m ² | |
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial | |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito: | 123.571,08 m ² c | |
| D.7.- Densidad poblacional: | 762 hab ó 83 hab/ha | |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: | -- | |
| D.9.- Área de reparto y Aprovechamiento tipo: | -- | |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: | -- | |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: | -- | |

| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA: | |
|---|--|
| E.1.- Reservas de suelo para Sistemas Locales: | |
| | |
| E.1.1.- Zonas verdes: | 1.514,54 m² |
| E.1.2.- Equipamientos: | -- m² |
| E.1.3.- Aparcamientos públicos: | -- plazas y -- plazas mov reducida |
| E.1.4.- Red viaria: | 30.780,46 m² |
| | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo: | 59.124,92 m² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación: | Según ORD 1 |
| E.4.- Observaciones: | La superficie de suelo neto lucrativo se desglosa en: 58.153,92 m² de uso residencial y 971 m² correspondientes a la DOT- CUDE 1 (iglesia). |

- Ficha ZOU 2:

| | |
|--|---------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: CENTRO URBANO HISTÓRICO | ZOU 2 |
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | SUC/SUR |
| C.- PLANO DE SITUACIÓN | |

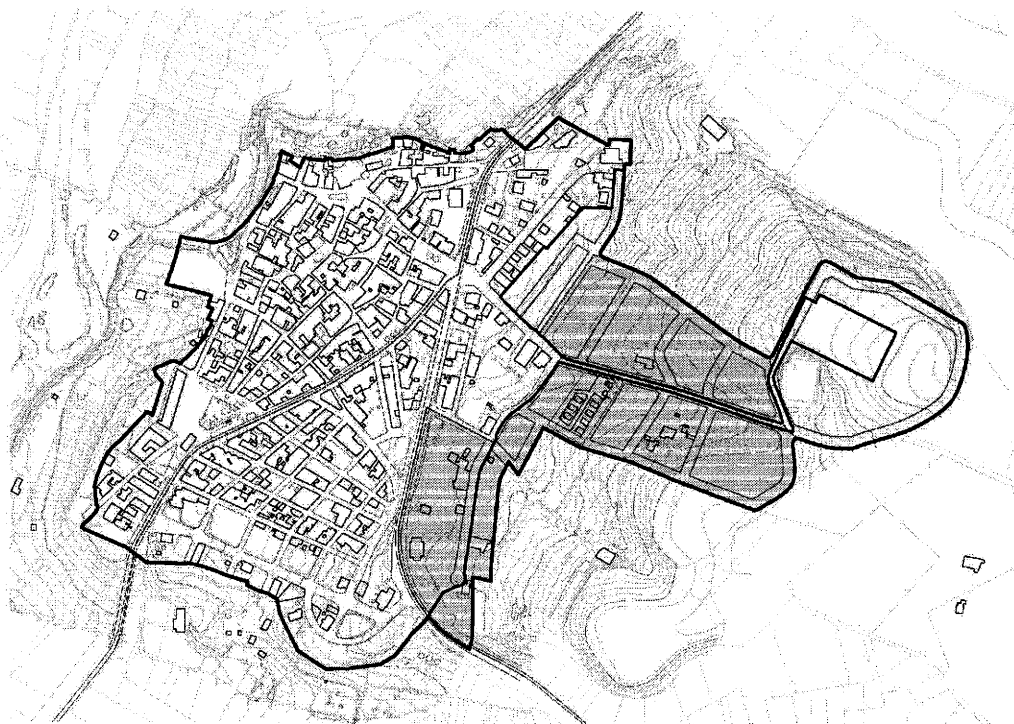
| | |
|---|---|
| E.1.4.- Red viaria: | 58.591 m ² |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo: | 69.479,81 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación: | Según ORD 2 |
| E.4.- Observaciones: | En esta zona se ubica la DOT-DEIS 1 que presenta una superficie de 7 m ² , que no consume aprovechamiento. |

- Ficha ZOU 3:

| | |
|---------------------------------------|-------|
| A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO: ENSANCHE | ZOU 3 |
|---------------------------------------|-------|

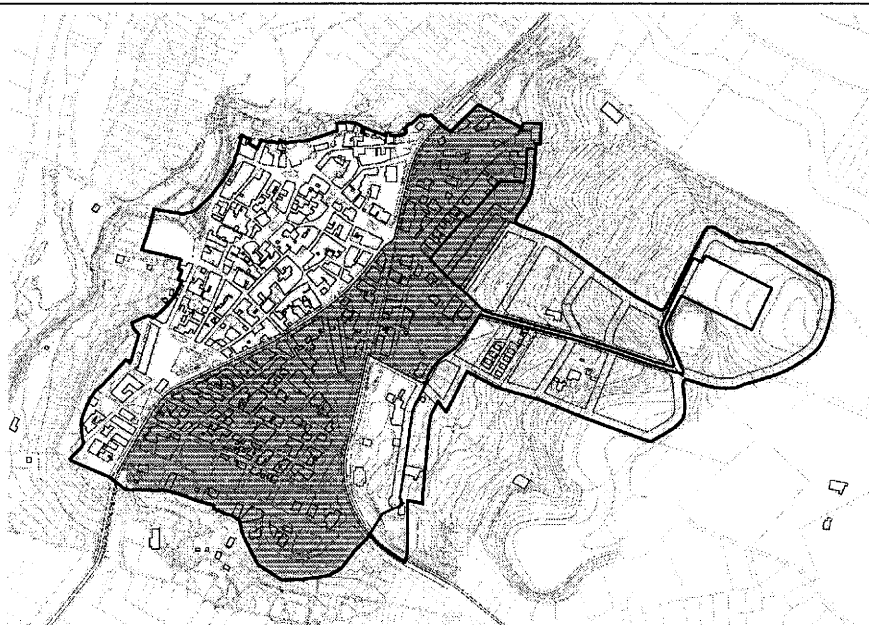
| | |
|------------------------------|---------|
| B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | SUC/SUR |
|------------------------------|---------|

C.- PLANO DE SITUACIÓN



D.- DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

| | | |
|---|--------------------------|------------------|
| D.1.- Objetivos de la ordenación: | Reordenación de la ZOU 3 | |
| D.2.- Superficie total: | 85.496 m ² | |
| D.3.- Superficie total de SG adscritos: | 1.749 m ² | |
| | Interiores | Exteriores |
| D.3.1.- Zonas verdes: | -m ² | - m ² |
| D.3.2.- Equipamientos: | -m ² | - m ² |
| D.3.3.- Red viaria: | 1.749 m ² | - m ² |
| D.4.- Superficie del ámbito (total-SG): | 83.747 m ² | |



D.- DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:
Reordenación de la ZOU 2

D.2.- Superficie total: 134.474 m²

D.3.- Superficie total de SG adscritos: 5.156,19 m²

Interiores

Exteriores

D.3.1.- Zonas verdes: -- m² -- m²

D.3.2.- Equipamientos: 464,19 m² -- m²

D.3.3.- Red viaria: 4.692 m² -- m²

D.4.- Superficie del ámbito (total-SG): 129.317,81 m²

D.5.- Uso mayoritario: Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito: 138.959,62 m²c

D.7.- Densidad poblacional: 828 hab ó 64 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: --

D.9.- Área de reparto y Aprovechamiento tipo: --

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: --

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: --

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para Sistemas Locales:

E.1.1.- Zonas verdes: 1.240 m²

E.1.2.- Equipamientos: -- m²

E.1.3.- Aparcamientos públicos: 40 plazas y 1 plazas mov reducida



| | |
|--|----------------------------|
| D.5.- Uso mayoritario: | Residencial |
| D.6.- Edificabilidad del ámbito: | 62.673,11 m ² c |
| D.7.- Densidad poblacional: | 383 hab ó 46 hab/ha |
| D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: | -- |
| D.9.- Área de reparto y Aprovechamiento tipo: | -- |
| D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: | -- |
| D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: | -- |

| | |
|---|-----------------------------------|
| E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA: | |
| E.1.- Reservas de suelo para Sistemas Locales: | |
| | |
| E.1.1.- Zonas verdes: | 1.698 m ² |
| E.1.2.- Equipamientos: | -- m ² |
| E.1.3.- Aparcamientos públicos en SUR: | 250 plazas y 7 plaza mov reducida |
| E.1.4.- Red viaria: | 23.476 m ² |
| | |
| E.2.- Superficie suelo neto lucrativo: | 58.573 m ² |
| E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación: | Según ORD 3 |
| E.4.- Observaciones: | |

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Cañamares es el Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 17 de mayo de 2013 y la Modificación Puntual nº 1 del PDSU de Cañamares, aprobada por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 18 de febrero de 2014.

De conformidad con la Disposición Preliminar nº 13 del TRLOTAU que define el concepto de densidad poblacional, se ha justificado de forma específica el cálculo a razón de 0,88 habitantes por cada 100 m² edificables residenciales en las ZOU 1, 0,85 en la ZOU 2 y 0,87 en la ZOU 3, por lo que se informa favorablemente.

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 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cañamares (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 4.1- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 2/16 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "MURO DE SUJECCIÓN DE TIERRAS Y VALLADO ÍNTEGRO DE PARCELA", PROMOVIDO POR "D. PEDRO MIGUEL GÓMEZ BUENDÍA", EN LA LOCALIDAD DE NOHALES DENTRO DEL TERMINO MUNICIPAL DE CUENCA,

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 30 de octubre de 2015 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, acompañando la documentación oportuna, y solicitando sea informado, en aras de la colaboración entre las administraciones.

Segundo.- Revisada la documentación remitida, por parte del Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial, con fecha 5 de noviembre de 2015 se remite al Ayuntamiento de Cuenca el informe solicitado.

Tercero.- 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.

Cuarto.- Revisada la documentación remitida, por parte del Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial, con fecha 10 de mayo de 2016 se requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente.

Quinto.- El Ayuntamiento atiende el requerimiento con fecha 25 de octubre de 2016 y se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de Cuenca de fecha 20 de septiembre de 2010 y solicitud de fecha 13 de abril de 2015 pidiendo la reanudación de la tramitación del expediente de licencia y documentación complementaria de fechas 4 de mayo y 25 de octubre de 2016.
2. Informe favorable del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 27 de septiembre de 2016.
3. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 7 de octubre de 2016, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento de Evaluación Ambiental.

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

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4. Proyecto Técnico con Memoria, Pliego de Condiciones, Medición y presupuesto, Estudio Básico de Seguridad y Salud y Planos y Anexo 1 (contestación/aclaración muro de sujeción y vallado de parcelas).
5. Escrito del promotor de fecha 15 de octubre 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, del Arquitecto del Servicio de Gestión y Disciplina (D. David E. Domínguez Renteiro) de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca de fecha 2 de febrero 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 14 (S-14) Nohales" 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.

La documentación aportada conlleva la documentación necesaria para la tramitación de licencia, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término, las obras necesarias de muro de sujeción y vallado de parcelas de la obra situada en C/ Real nº 4 y 2D de la localidad de Nohales en el término municipal de Cuenca.

Descripción del Proyecto.

La parcela a cerrar es la parte del solar libre de edificación que tiene forma de L con una superficie aproximada de 168,05 m².

El acceso al mismo se produce por la fachada principal (Carretera de Cuenca-C/ Real), comunicando el espacio público con los espacios privados del edificio. Por la otra parte da a un camino desde el que también se permite su acceso.

Se trata de disponer cerramiento en la fachada principal mediante fábrica de bloque de hormigón sobre viga de cimentación de hormigón armado y colocación de un portón de dimensiones suficientes para el acceso a vehículos. En la fachada que da al camino se mantiene los criterios indicados para la anterior y en el resto el cerramiento se hará mediante placas alveolares embebidas en pilares metálicos debido al estado al que puede ser sometido el muro por efecto de las tierras traseras. Por el trasdós de este muro se colocará la debida impermeabilización así como un tubo DREN para evacuación de las aguas.

El presupuesto de ejecución material asciende a 4.588,42 €.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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



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, en cuanto a las instalaciones que se ubiquen en suelo urbanizable. A saber:

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector S-14, sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ACUERDO FINAL

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

PUNTO 4.2- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 9/16 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "INSTALACIÓN DE TORRE METEOROLÓGICA", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "FUENTES EÓLICAS DOS, S.L.", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE INIESTA (CUENCA).

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

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Por parte del Ayuntamiento de Iniesta, se está tramitando licencia de obras a instancia de "FUENTES EÓLICAS DOS, S.L.", para ejecutar la obra de instalación de una torre de medición meteorológica en la parcela 286 del polígono 21 de ese término municipal, con una altura total de 94 metros.
2. Completo el expediente administrativo, en el mismo consta la siguiente documentación:
 - Solicitud de licencia de fecha 1 de julio de 2016.
 - Resolución de 12/12/2011, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, sobre la evaluación ambiental de impacto ambiental del proyecto: Mini Parque Eólico 5 MW Iniesta, situado en el término municipal de Iniesta (Cuenca), cuyo promotor es Fuentes Eólicas Dos, S.L. Expediente PRO-CU-11-0210.
Resolución de 21/05/2015, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, por la que se amplía la vigencia de la Resolución de 12/12/2011, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto Parque Eólico 5 MW Iniesta, situado en el término municipal de Iniesta (Cuenca) y con número de expediente PRO-CU-11-0210.
 - Informe del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 6 de septiembre de 2011, donde se concluye, con las consideraciones en él expuestas, y que ahora damos por reproducidas, informe favorable el referido documento.
 - Compromiso de la promotora, de fecha 20 de septiembre de 2016, declarando:



- Aceptar la cláusula de provisionalidad provista en el artículo 172 del TR LOTAU: "las obras habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento".
- Que, en todo caso, la torre será desmontada en el plazo máximo de dos (2) años desde que su instalación sea autorizada.
- Certificado municipal de fecha 3 de octubre de 2016 según el cual la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de septiembre de 2016, acordó:

"Visto que con fecha 1 de julio de 2016, por D. Iván Ferrándiz Cámara, en nombre y representación de FUENTES EÓLICAS DOS S.L., se presentó solicitud de licencia para implantar la siguiente actividad con carácter provisional: INSTALACIÓN DE TORRE ANEMOMÉTRICA DE MEDICIÓN EN LA PARCELA 286 DEL POLÍGONO 21 de este término municipal, según el proyecto del Ingeniero de Caminos D. Jorge Ruiz Millán, visado en fecha 17 de agosto de 2016.

Visto que con fecha 16 de septiembre de 2016, se ha emitido el correspondiente informe técnico en relación con la adecuación de esta actividad al planeamiento urbanístico.

Visto que con fecha 8 de julio de 2016, se emitió informe de la Secretaría General sobre la legislación y el procedimiento aplicable a este expediente.

Vista la documentación que acompaña al expediente y resultando:

1. *Que la instalación se ubica en suelo rústico con la calificación urbanística de Suelo Rústico de Reserva.*
2. *Que las instalaciones a montar y su uso tienen el carácter de provisional.*
3. *Que la instalación no comporta perjuicio alguno para el dominio público.*
4. *Que no impide la ejecución del planeamiento urbanístico municipal.*
5. *Que en la solicitud consta expresamente la condición de provisionalidad de la instalación y su uso.*
6. *Que se exigirá al interesado por parte del Ayuntamiento, en el momento del procedimiento que resulte oportuno, que inscriba la obligación de retirar o demoler la instalación, sin derecho a indemnización, en el momento en que sea requerido por esta Administración.*
7. *Que la actuación que se pretende no está prohibida por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento.*
8. *Que por Resolución de 12 de diciembre de 2011 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca, se ha emitido informe en relación a la evaluación de impacto ambiental del parque eólico del que forma parte esta instalación.*
9. *Que por Resolución de 6 de septiembre de 2011 de los Servicios periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, se ha emitido informe en relación a la afección al Patrimonio Histórico y Arqueológico del parque eólico del que forma parte esta instalación.*
10. *Que se ha incorporado al expediente el proyecto técnico que incluye los planos de parcela de terreno vinculada a la instalación y su ubicación.*

11. Que en el mismo se justifica que la instalación estará destinada a torre de medición de viento para planes de investigación eólica.

La Junta de Gobierno Local....ACUERDA:

PRIMERO.- Informar favorablemente el expediente de autorización provisional para la instalación solicitada.

SEGUNDO.- Remitir el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, solicitando la emisión del informe al que alude el citado art. 172 del TR LOTAU".

ESTUDIO TÉCNICO

Examinado el proyecto promovido por "FUENTES EÓLICAS DOS S.L.", consistente en instalar una torre de medición de vientos en la parcela 286 del polígono 21 del término municipal de Iniesta (Cuenca), 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 determinar las características de una torre de medición de vientos, tanto estructura como cimentación, así como el emplazamiento de la misma. La instalación de la torre de medición de vientos ascenderá a 94 metros de altura y se ubicará en la parcela 286 del polígono 21 del término municipal de Iniesta.

Descripción del Proyecto.

La torre está diseñada como una estructura en celosía de base un triángulo equilátero de 450 mm de lado y arriostrada de forma diagonal y en los planos horizontales a una distancia de 400 mm.

La altura total de la torre es de 94 m.

Para facilitar el montaje de la misma se fabrica por conjuntos de 3 metros de longitud cada uno y se une mediante un bulón centrado y una pletina circular atornillada entre los elementos.

Cada conjunto está formado por:

- 3 tubos montantes verticales de diámetro 50 mm y espesor 4 mm.
- Barras de arriostramiento horizontal y diagonal de acero macizo de diámetro 16 mm.

El apoyo del tramo inferior con la cimentación se ha proyectado articulado.

Además, la torre se arriostra con cables de viento separados 120° de diámetro 8 mm.

Se colocará además un balizamiento nocturno, consistente en tres luces dobles cada 45 metros y en color rojo.

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 técnicos 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, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.



ACUERDO FINAL

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

PUNTO 4.3- EXPEDIENTE 12/16, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CONSTRUCCIÓN VALLADO METÁLICO PROVISIONAL DE PARCELA", PROMOVIDO POR D. PROCESO GALINDO ARAQUE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 28 de noviembre de 2016 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida, por parte del Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial, comprobándose que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 2 de noviembre de 2016 y documentación complementaria.
2. Solicitud de informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección Provincial de Cuenca de fecha 18 de noviembre de 2016.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresos de esta Dirección Provincial.
4. Memoria de construcción de vallado metálico provisional de la parcela, superficie afectada por el vallado, longitud de valla, cotas, planos y presupuesto.
5. Escrito del promotor de fecha 8 de noviembre de 2016 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o

desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.

6. Informe técnico municipal de fecha 17 de noviembre de 2016, del siguiente tenor literal:

"Asunto: Vallado en suelo urbanizable

El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D. Proceso Galindo Araque, consistente en: vallado de una parte de finca y de carácter desmontable situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 12 "Santa Catalina", parte de la referencia catastral 16163A042003590000DU y parte de la referencia catastral 16163*042003600000DS** formula el siguiente

INFORME

PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de vallado con malla metálica de simple torsión, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. La realización del vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de su propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELO URBANIZABLE localización SECTOR 12 "Santa Catalina"**.

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

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

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

.../...

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

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

CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0,2262 Ha (2.262,00 m²)**, por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente

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

SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación **NO** afecta a un espacio en



régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión (se adjunta escrito de petición del mismo).

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

ESTUDIO TÉCNICO

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

Objeto.

El objeto de la presente memoria es el de la descripción técnica previa de la nueva valla a construir.

La finca en la que se construirá este vallado será: polígono 42, parcelas 359 y 360 del TM de Las Pedroñeras (Cuenca). El paraje es conocido como "Santa Catalina", situado a 10 m. del casco urbano consolidado de Las Pedroñeras. La valla se ubicará en el interior del Sector Urbanizable S-12 "Santa Catalina".

Se cogen parte de la Ref. Catastral 16163A042003590000DU y parte de 16163A042003600000DS (suelo urbanizable).

Descripción.

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

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

El presupuesto aproximado de la obra será, según la memoria, de 2.840,00 €.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener



una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

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

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

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

Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector S-12-Santa Catalina, sin PAU aprobado.

1. 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.
2. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
3. No impiden la ejecución del planeamiento.
4. No se trata de usos residenciales.
5. 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.
6. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ACUERDO FINAL

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

artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 4.4- EXPEDIENTE 13/16, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CONSTRUCCIÓN NAVE Y CERCADO AGRÍCOLAS DE CARÁCTER PROVISIONAL EN PARCELA RÚSTICA-URBANIZABLE", PROMOVIDO POR D. JOSÉ HARO MOLINA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 28 de noviembre de 2016 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 4 de agosto de 2016 y documentación complementaria.
2. Solicitud de informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección Provincial de Cuenca de fecha 18 de agosto de 2016.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresas de esta Dirección Provincial.
4. Memoria-justificación construcción nave y cercado agrícolas de carácter provisional en parcela rústica-urbanizable.
5. Escrito del promotor de fecha 4 de agosto de 2016 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 17 de noviembre de 2016, del siguiente tenor literal:

"Asunto: Vallado en suelo urbanizable

El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D. José Haro Molina, consistente en: vallado de finca y la construcción de un cobertizo abierto de carácter desmontable situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 3 "El Tejar", con referencia catastral 163A079004750000DGDU y parte de la referencia catastral 16163A042003600000DG (polígono 79 parcela 475) formula el siguiente



INFORME

PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de construcción de cobertizo, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no tiene, ni de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y que se desarrolla en una sola planta. La realización del vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de su propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELO URBANIZABLE localización SECTOR 3 "El Tejar"**.

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

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

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

.../...

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

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

CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0,1518 Ha** (1.518,00 m²), por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

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

SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, no habiéndose emitido a día de hoy.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria-justificación técnica del proyecto que nos ocupa, redactado por Patricio Haro Pacheco, Ingeniero Técnico Agrícola, en la misma pueden observarse los datos que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto de la presente memoria es el de la descripción y justificación de la idoneidad de la construcción de una nave-cobertizo almacén agrícola y cercado en el interior de una parcela rústica-urbanizable para uso de sector primario.

La finca rústica-urbanizable en la que se construirá será la parcela 475 del polígono 79 del TM de Las Pedroñeras (Cuenca). La construcción estará en gran parte en el interior del Sector Urbanizable S-3 "El Tejar".

La parcela en la que se realizará la obra descrita tiene una superficie total de 9.771 m² y si se construye esta nave obtendremos un 3,80 % de ocupación total. En total, la actuación supondría 790 m² cercados con valla metálica de simple torsión, 728 m² cercados con placa alveolar de hormigón a 3,60 m de altura y cobertizo de 362 m².

Descripción del Proyecto.

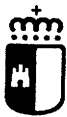
Lo construido e instalado será de carácter provisional desmontable pues estamos en terreno urbanizable. Los pilares irán atornillados a las placas, etc.

Obras a realizar:

- Cimentación con zapata excéntrica de 1,1 x 1,1 m y 0,9 m de profundidad con zuncho de atado de 0,4 x 0,4 y hormigón armado 250 Kg/cm² de resistencia y armaduras según planos.
- Muro y cerramiento del patio cercado con 3-4 placas alveolares de 15 cm de grosor y 1,2 de altura cada placa.
- Pilares metálicos HEB-180 de sujeción con placas de anclaje 40 x 40 x 2 cm de grosor y 6 redondos 16 mm hasta 60 cm profundidad.
- En el tramo o parte cerrada con valla metálica simple torsión solamente, se instalará vástagos cada 2,5 m con pequeña cimentación. La altura de la valla será de 2 m.
- Así mismo se plantea la construcción de una nave-cobertizo de 362 m², a un agua y a base de perfiles HEB y cerramiento en placa alveolar de hormigón. La solera será de hormigón pulido.
- Todo el patio tendrá solera de hormigón de 30 centímetros con una primera capa de 20 cm de zahorras 8 cm esp. Máximo y otra superior de 10 cm de grava machacada-0 para evitar barro en el trabajo de vehículos (camiones, carretillas elevadoras, etc.).

El presupuesto aproximado es de:

| | |
|---|-----------|
| - Muro placa alveolar 77 ml x 100 €/ml | 7.700 €. |
| - Valla simple torsión 145 ml x 7 €/ml | 2.499 €. |
| - Nave 362 m ² x 85 €/m ² | 30.770 €. |
| TOTAL | 40.969 €. |



FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cuanto a la provisionalidad de la obra, que en la ley autonómica se denomina como desmontable, las características de la misma, según se deduce de la propuesta técnica ya expuesta, que consiste en la construcción de una nave y cercado provisionales, con una superficie total construida de 362 m² y una superficie cercada de 728 m², **siendo necesario para su construcción y ejecución el movimiento de tierras, cimentación y estructura metálica**, lo cual permite concluir que estamos ante una obra de tal calibre, que no puede ser considerada como provisional. De acuerdo al reconocimiento de la provisionalidad de obras de este tipo se ha mostrado el Tribunal Supremo, así por ejemplo en su Sentencia de 26 de febrero de 1985 (Ar. 1443). En tal sentido se manifiesta al decir que la norma requiere que "se trate de usos y obras de carácter provisional, como así lo demuestran sus propias características físicas, ya que se trata de construcciones livianas y ligeramente desmontables". En el caso que nos ocupa y vistas las características físicas de la nave y el cercado, es evidente que no entra dentro del concepto jurisprudencial que establece el Tribunal Supremo sobre obras de carácter provisional.

Así mismo, la obra no queda debidamente justificada.

ACUERDO FINAL

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



PUNTO 5.1- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 11/16. Proyecto de "LEGALIZACIÓN DE CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA, CERRAMIENTOS Y CUBIERTA, Y DOCUMENTACIÓN PARA LA TERMINACIÓN DE LA OBRA DE BAR-RESTAURANTE Y CASA RURAL COMPARTIDA", promovido por D. ENRIQUE PANADES LÓPEZ, dentro del término municipal de ZAFRILLA (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 22 de febrero de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 86, de 4 de mayo de 2016.
 - B.O.P. nº 23, de fecha 26 de febrero de 2016.
 - La Tribuna de Cuenca, de fecha 17 de abril de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 6 de junio 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 25 de mayo de 2016.
4. Certificado municipal de fecha 6 de junio de 2016, justificando de que las parcelas cuentan con abastecimiento de agua y saneamiento desde 2010, así como que a pie de parcela sube la red de distribución de la compañía eléctrica.
5. Informe municipal de fecha 3 de agosto de 2016 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
 - d) Uso donde se engloba el proyecto: Hotelero y Hostelero.
6. Certificado municipal de fecha 3 de agosto de 2016, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como "Suelo Rústico de Reserva".

7. Informe del Servicio de Turismo y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, de fecha 13 de noviembre de 2015.
8. Informe del Servicio de Medio Ambiente de fecha 13 de septiembre de 2016, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación Ambiental.
9. Solicitud a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 18 de abril de 2016, requiriendo informe o autorización relativo a la afección al patrimonio cultural.
10. Declaración responsable del cumplimiento de la legislación relativa a actividades de servicios de fecha 6 de mayo de 2016.
11. Informe de la Diputación Provincial de Cuenca, de fecha 3 de noviembre de 2016, en el que se concluye que no se requiere autorización por parte de esta Administración puesto que las parcelas 21 y 22 del polígono 11 no son colindantes con la CUV-9103.

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 legalización de la obra actualmente ejecutada que consiste en la cimentación, estructura, cerramientos y cubierta, de una edificación de dos plantas, que se pretende destinar, una vez terminada, a Bar-Restaurante y Casa Rural Compartida. Asimismo, se presenta la Documentación Técnica para la conclusión de las Obras Legalizadas (instalaciones, acabados, cumplimiento de la normativa de aplicación, etc.).

La actividad va a desarrollarse en las parcelas 21 y 22 del polígono 11 del municipio de Zafrilla. Se sitúa en una zona de clara expansión urbana, tanto es así que el vial de acceso está dotado de red de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro eléctrico y alumbrado público.

Se trata de una construcción aislada, de dos plantas sobre rasante y construcción sobre la altura máxima para albergar instalaciones. La superficie construida total de la edificación es de 569,77 m²c. El programa de necesidades es el siguiente:

- En planta baja se sitúan: el bar-restaurant, con zona de mesas y barra, la cocina, dos aseos separados por sexos, el acceso a la casa rural compartida con la recepción, una habitación adaptada con baño y la escalera de comunicación con la planta superior. La superficie construida de la planta baja es de 248,67 m²c.
- En planta primera se disponen otras dependencias de la casa rural compartida: seis dormitorios dobles con baño incorporado, una zona central de ocio distribuida en un espacio abierto destinado a estar y una sala de lectura con baño incorporado, y el área privada con otros dos dormitorios dobles, dos lencerías y un baño compartido. La superficie construida de la planta primera es de 248,67 m²c.
- Construcción por encima de la altura máxima destinada a albergar instalaciones técnicas. De momento la caldera y el cuarto de almacenamiento de combustible, pellets, y posteriormente, la maquinaria necesaria para dotar a la construcción de aire acondicionado, unidades exteriores. La superficie construida es de 72,43 m²c.

A la actividad se vincula la totalidad de la superficie de las parcelas 21 y 22 del polígono 11, la cual asciende a 2.153 m² (1.136 m² de la parcela 21 y 1.017 m² de la parcela 22). La superficie



ocupada por la edificación asciende a un total de 248,67 m². Lo que supone un porcentaje de ocupación del 11,53%.

La altura máxima de la construcción es de 9,55 m. que justifica para albergar las instalaciones técnicas.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO HOSTELERO Y HOTELERO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.b) segundo guión del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Terciario, *"los usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros, Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural"*. Este Uso se desarrolla en el artículo 26 del RSR.

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

Esta norma, en su artículo 9 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 1 hectárea para establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño (que no superan los 750 m²) y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 7,5 %. No obstante lo anterior, según se establece en el Art. 26.6 del RSR, *"en el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, así como una variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 del RSR y en los números 3 y 4 del artículo 26 del RSR"*. En este sentido, el Servicio de Turismo y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, emitió informe favorable con fecha 13 de noviembre de 2015.

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es la de 1.085 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

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 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 3 de agosto de 2016. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º del TRLOTAU y 37 del RSR.

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

II SOBRE EL INFORME PREVIO Y VINCULANTE FAVORABLE SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE PARCELA MÍNIMA Y DEL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.

El presente informe tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de la parcela mínima y del porcentaje de ocupación, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.

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

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

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

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un Terciario (hostelero y hotelero) de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.4.b) de la ITP y 11.4.b) del RSR. Este uso se desarrolla en el artículo 26 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 9. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero.

1. *La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajista a la misma.*
2. *La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho.*
3. *La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.*
4. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.*
5. *La superficie máxima ocupada por la edificación será de:*
 - *El 7,5% del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 1 de este artículo.*
 - *El 5% del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 2 de este artículo.*
 - *El 10% en el caso de establecimientos de turismo rural.*
 - *El 2% en el caso de campamentos de turismo.*
6. *Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

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

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

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

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

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

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

Artículo 26. Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.

1. Los establecimientos hoteleros y hosteleros, así como los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite, además, debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño -entendiendo por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida- cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, su implantación sólo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

4. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los descritos en el número 3 anterior, sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- a) Que se dé la acreditación de la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número.
- b) Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.



5. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

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

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

7. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

8. Asimismo, y de conformidad con el número 4 del artículo 31 del presente Reglamento, deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización o de manera que dispongan de un sólo acceso al conjunto de la carretera.

9. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de los números 5 y 6 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento."

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

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

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

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

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

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



locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

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

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

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

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico al tratarse de una legalización. La superficie de terreno disponible es de 2.153 m² donde en estos momentos ya existe la construcción.
2. Se trata de un uso del sector hostelero y hotelero. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas del polígono 11 del término municipal de Zafrilla tienen una superficie de 2.153 m².
6. La superficie ocupada por la edificación es de 248,67 m²., lo que supone un porcentaje del 11,55%.

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, 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 que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima y al aumento del porcentaje de ocupación por la edificación de la actuación solicitada, en los términos indicados.

.- De acuerdo con los artículos 38 y 42.1.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, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad:

- La aprobación de la variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del art. 10 del RSR.
- Otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de ZAFRILLA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

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

PUNTO 5.2- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 28/16. Proyecto de "GRANJA DE CARACOLE", promovido por D. JUAN JESÚS AMADOR GIL, dentro del término municipal de BUENACHE DE LA SIERRA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de



Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 18 de marzo de 2016 y de calificación urbanística con fecha 8 de septiembre de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 126, de 29 de junio de 2016.
 - La Tribuna de Cuenca, semana del 3 de julio de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 10 de septiembre 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 26 de mayo de 2016.
4. Informe de Alcaldía de fecha 5 de octubre de 2016 relativos a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 5 de octubre de 2016, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados según el PDSU como "Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural".
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 4 de octubre de 2016, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto al procedimiento reglado de evaluación ambiental, sin perjuicio de que se tengan en cuenta determinados requisitos que se dan por reproducidos.
7. Solicitud de fecha 6 de julio de 2016 a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca en materia de patrimonio cultural.
8. Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 15 de noviembre de 2016, según el cual "INFORMA FAVORABLEMENTE, el proyecto de GRANJA DE CARACOLES en el término municipal de Buenache de la Sierra (Cuenca), siempre y cuando el titular obtenga la correspondiente autorización para realizar obras en zona de policía y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o

nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, se deben obtener de este Organismo.”.

9. Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 24 de mayo de 2016, en el que informa:

“Se trata de una actividad pionera en el desarrollo de la actividad helicícola y que en principio, puede ser beneficiosa para el Municipio, ya que puede generar puestos de trabajo en una zona especialmente deprimida en la actualidad. Por todo lo anterior, se informa favorablemente; ya que la misma puede ser de interés para este Municipio.”

10. Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

- Abastecimiento de agua: Depósito de agua tratada de 1.000 litros de capacidad procedente de la red de abastecimiento municipal.
- Abastecimiento de energía eléctrica: Será proporcionada por un pequeño generador.
- Saneamiento: No es necesario.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

El objeto de la obra es la ejecución de una granja de caracoles de una superficie de 500 m², ubicada en la parcela 177 del polígono 1 del término municipal de Buenache de la Sierra (Cuenca).

Dicha granja consiste principalmente en un vallado galvanizado de simple torsión y en un techo a base de malla mosquitera para producir sombra y protección a los caracoles.

Las actuaciones a realizar son:

- Desbroce, limpieza y posterior laboreo del terreno.
- Colocación de una chapa perimetral a las plantaciones.
- Vallado exterior perimetral.
- Malla mosquitera.
- Red de riego.

A la actividad se vincula la totalidad de la superficie de la parcela 177 del polígono 1, la cual asciende a 2.611 m², según catastro.

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 19 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, ganaderos 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%.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, respecto al porcentaje máximo de ocupación, pero no en cuanto a la superficie mínima de la finca, ya que se vincula una superficie de 2.611 m².

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA EXCEPCIONALIDAD EN RELACIÓN AL INFORME PREVIO Y VINCULANTE DEL ARTÍCULO 3.3.c) DE LA ORDEN DE 1 DE FEBRERO DE 2016:

1. Juan Jesús Amador Gil no tiene en propiedad ninguna otra parcela en el término municipal de Buenache de la Sierra que cumpla esta exigencia.
2. No existe en Buenache de la Sierra, suelo con calificación de suelo urbano industrial.
3. En la población de Buenache de la Sierra, no se ha realizado la concentración parcelaria, por lo que, las parcelas rústicas existentes son en la mayoría inferiores a 15.000 m².
4. La parcela elegida reúne una serie de condiciones fundamentales para el correcto desarrollo del proyecto, como son:
 - Cercanía al casco urbano, para poder disponer de servicios urbanos necesarios, si fueran imprescindibles.
 - Además, la cercanía al casco urbano cumple la función de disuadir a los maleantes de la granja, y así evitar posibles robos.
 - Dispone de buen acceso desde el casco urbano.

INFORME JURÍDICO.

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en "Suelo Rústico no urbanizable de Protección Natural" según se desprende del certificado municipal de 5 de octubre 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 el artículo 37.2 del RSR.

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

II SOBRE EL INFORME PREVIO Y VINCULANTE FAVORABLE SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo superficie mínima de la finca, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.

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

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

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

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.b) y c) de la ITP y 11.1.b) y 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 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 artículo 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de



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

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

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

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

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, donde el promotor desarrollará su actividad, ubicándola en la finca 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, de lo manifestado por el Ayuntamiento en el que indica que *"...puede ser de interés para este Municipio..."*
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 177, del polígono 1 del término municipal de Buenache de la Sierra con una superficie de 2.611 m2, según catastro.

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, 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 que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca de la actuación solicitada, en los términos indicados.

- De acuerdo con los artículos 37.2 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 calificación solicitada para los usos y características de las instalaciones recogidas en el Proyecto informado **condicionando su eficacia** a la obtención de las pertinentes autorizaciones por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, y de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR**, para realizar las obras en la zona de policía del arroyo de Bonilla, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de BUENACHE DE LA SIERRA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma 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 5.3.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 35/16. Proyecto de "PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN Y VERTEDERO DE INERTES EN PARCELAS 157 Y 158 DEL POL. 46", promovido por la mercantil ÁRIDOS Y HORMIGONES VILLAMAYOR S.L., dentro del término municipal de VILLAMAYOR DE SANTIAGO (Cuenca).

Se acuerda por unanimidad posponer la valoración de este punto hasta la celebración de la siguiente reunión, siempre y cuando en dicha fecha hayan sido emitidos los preceptivos informes en materia ambiental.



PUNTO 5.4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 49/16. Proyecto de "CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA", promovido por HERMANOS TALAVERA S.A.T, dentro del término municipal de INIESTA (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 22 de octubre de 2015 y de calificación urbanística de fecha 4 de agosto de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 76, de 21 de abril de 2016 y corrección de errores. D.O.C.M. nº 93, de 13 de mayo de 2016.
 - La Tribuna de Cuenca, de fecha 17 de abril de 2016 y corrección de errores de 4 de septiembre de 2016.
 - Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 28 de noviembre 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, de fecha 11 de agosto de 2016.
4. Informe municipal de fechas 27 de julio de 2016 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 7 de diciembre de 2016, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico especialmente protegido con una afección cultural.

6. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 18 de noviembre de 2015, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
7. Informe del Servicio de Medio Natural de Cuenca de la Consejería de Agricultura, de fecha 16 de febrero de 2016, en el que se indica que no hay inconveniente a la autorización de la licencia municipal, siempre que se respete la anchura de la Vereda de Villanueva de la Jara, replanteada con fecha 08/02/2016.
8. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, de fecha 23 de septiembre de 2016, por la que se concede una prórroga para el plazo de finalización de las obras, siempre condicionada al cumplimiento y mantenimiento de las condiciones particulares y generales de la resolución de fecha 9 de marzo de 2016 en un plazo no superior a fecha 9 de marzo de 2017 para las obras de "CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE PARA USO AGRÍCOLA, EN LA CARRETERA CM-311, TRAMO DEL P.K. 14+216 AL PK 14+490, MARGEN DERECHA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE INIESTA (CUENCA).
9. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 2 de Diciembre de 2016 informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural.
10. Escrito de Iberdrola Distribución Eléctrica, en el que se señala que la nave proyectada queda fuera de la zona de servidumbre de la LAMT de 20 kV próxima.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del proyecto es la construcción de una nave para uso agrícola, siendo su uso normal como almacén de maquinaria y aperos agrícolas, así como productos resultantes de la cosecha.

La nave se construirá en el interior de una parcela situada en suelo rústico en el término municipal de Iniesta (Cuenca). Se ubicará en la parcela nº 5 del polígono 72, con una superficie de 15.605 m².

La parcela linda al Norte con la Ctra. de Villanueva de la Jara, al Sur con la Vereda de Villanueva de la Jara, al Oeste con la parcela nº 4 y al Este con la parcela nº 6.

El acceso a la nave se realizará desde la carretera de Villanueva de la Jara.

La nave ocupa, en proyección en planta, una superficie total de 1.500,00 m², correspondiente al 9,6 % de la superficie de la parcela. Tiene una superficie construida de 1.500 m², y una superficie útil de 1.460 m².

Se ha proyectado una edificación de forma rectangular, con un fondo de 50 m, con un ancho de 30 m y con una altura hasta alero de 7 m. La altura en la cumbrera será de 10,28 m.

Para el normal desarrollo de la actividad, es necesario que en el interior de la nave puedan entrar vehículos y maquinaria de grandes dimensiones. Uno de los usos previstos para la nave es el de almacenar el grano procedente de la cosecha hasta su venta. Esto supone que en el interior de la nave se deben realizar operaciones de carga y descarga mediante camiones, remolques y palas cargadoras. Durante estas operaciones la maquinaria necesita bascular, por lo que alcanza



una gran altura y se considera necesario dotar a la nave de la altura propuesta ya que no sería posible que la maquinaria bascule en su interior con una altura menor.

Se ha proyectado la construcción de una nave de estructura metálica a base de pórticos de acero laminado, soldados a las placas de anclaje, con un cerramiento realizado con un muro de hormigón armado hasta una altura de 2 m y el resto hasta alero con bloque de termoarcilla enfoscado y fratasado con mortero de cemento. La cubierta será de panel sándwich aislado.

La parcela no dispone de servicios urbanísticos, está previsto dotarla de suministro de energía eléctrica y abastecimiento de agua para riego mediante un pozo.

En la parcela existe un pozo para el riego en el que está previsto instalar una bomba sumergida. Este pozo se utilizará para suministrar el agua necesaria para la limpieza del local. Para la evacuación de aguas sucias procedentes de la limpieza del local, se instalará una fosa séptica prefabricada con filtro biológico y éste infiltrará las aguas en el terreno.

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 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 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 1,5 hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en el supuesto de "almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario". 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, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR.

INFORME JURÍDICO

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico. De 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 60 del TR LOTAU y 37 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 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.

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 5.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 75/16. Proyecto de “CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDAD DE SUMINISTRO DE CARBURANTE Y TIENDA DE CONVENIENCIA”, promovido por D. FRANCISCO GUILLÉN GARCÍA, dentro del término municipal de LEDAÑA (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 urbanística de fecha 6 de abril de 2016 y de calificación urbanística de fecha 14 de junio de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 144, de 25 de julio de 2016.
 - Periódico digital “www.lamanchuelaaldia.com” de fecha 25 de julio de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 17 de noviembre de 2016.h

3. Acreditación municipal de fecha 18 de octubre de 2016 de haber efectuado el trámite de notificación a la interesada de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informe de Alcaldía de fecha 8 de noviembre de 2016 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.



- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 8 de noviembre de 2016, donde se establece que los terrenos están clasificados, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ledaña como Suelo No Urbanizable N.1 Protección de Viales.
6. Declaración responsable para la actividad de fecha 28 de noviembre de 2016.
7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 28 de junio de 2016 según el cual no es necesario que el proyecto sea sometido a un procedimiento de Evaluación Ambiental.
8. Resolución de la Dirección Provincial de fecha 28 de noviembre de 2016 de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural.
9. Resolución de 11 de febrero de 2016, de la Dirección Provincial de Fomento en Cuenca, por la que se autoriza la ampliación de acceso existente en el P.K. 29+538 y construcción de una unidad de suministro en margen izquierda de la carretera CM-3222, en el tramo comprendido entre los P.K.S 29+538 al 29+695, en el término municipal de Ledaña, en la que se indica que "la obra deberá realizarse en el plazo de seis meses desde esta autorización, transcurrido el mismo esta autorización dejará de tener efecto debiendo solicitar prórroga de la misma."
- Informe del Servicio de Carreteras de fecha 24 de agosto de 2016 por el que "se concede una prórroga para el plazo de finalización de las obras, siempre condicionada al cumplimiento y mantenimiento de las condiciones particulares y generales de la resolución de fecha 11 de Febrero de 2016 en un plazo no superior a fecha 11 de Agosto de 2017."
10. Justificación del abastecimiento de agua potable (red municipal), saneamiento (fosa séptica) y energía eléctrica (contrato con Iberdrola).

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

ESTUDIO TÉCNICO.

La parcela afectada por el proyecto es la parcela 68 del polígono 32 perteneciente al término municipal de Ledaña (Cuenca) con una superficie total de 9.815 m², de los que se vinculan 3.656 m² clasificados como suelo no urbanizable N.1 Suelo de Protección de Viales. Se pretende realizar la instalación de unidad de suministro de combustible y tienda de conveniencia.

El proyecto define los actos conducentes a la instalación de alimentación de dos surtidores y un tanque subterráneo de 50 m³ de capacidad para el suministro a vehículos de terceros.

En la unidad de Suministro se podrán repostar los siguientes productos:

- Gasolina Sin Plomo (95)
- Gasóleo de Automoción (A)

La zona de repostaje de la unidad de suministro estará dotada de un terminal de autopago para autoservicio, sin ningún tipo más de instalación accesorio.

Se proyecta una marquesina de cubrición de la zona de repostaje, con una superficie de 122,67 m², así como un edificio con una superficie de 46,53 m². También se pretende realizar una

pavimentación perimetral mediante aglomerado asfáltico y acerado con una extensión total de 717,40 m².

La actividad se dotará de 4 plazas de aparcamiento, una de ellas adaptada para su uso por personas con discapacidad.

La distribución interior del edificio cuenta con zona de tienda, oficina, aseo de caballeros y aseo de señoras y personas con discapacidad.

En las cercanías de la parcela objeto del presente proyecto se dispone de los servicios de infraestructuras de agua potable, electricidad y teléfono. La parcela posee abastecimiento de agua potable y energía eléctrica.

La edificación irá dotada de instalaciones de electricidad, fontanería y saneamiento. En cuanto a la red de saneamiento, se ha previsto la instalación de una fosa séptica estanca impermeable a instalar en la parcela, con una capacidad de 12.000 l.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS, ESTACIÓN AISLADA DE SUMINISTRO DE CARBURANTES, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) séptimo guion del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 31 del RSR.

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

Esta norma, en su artículo 11.1 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

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

INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo no urbanizable de protección de viales, según se desprende del certificado municipal de 8 de noviembre 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. 2 del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, cumple al disponer de una superficie de 1.830 m².

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 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 5.6.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 84/16. Proyecto de "AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD DE LOMBRICULTURA Y CONSTRUCCIÓN DE DOS NAVES DE ALMACENAMIENTO", promovido por la mercantil FACTOR HUMUS CUENCA S.L., dentro del término municipal de VILLAESCUSA DE HARO (Cuenca).

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

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

- Solicitud de licencia municipal de fecha 22 de enero de 2015.
- Acreditación del trámite recogido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 24 de noviembre de 2016.

- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 201, de 14 de octubre de 2016.
 - Periódico digital "El Día Digital.es" de 14 de octubre de 2016.

Ante esta información pública, no se producen observaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 15 de noviembre de 2016.

- Informe municipal de fecha de 13 diciembre 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.
- Informe de Secretaría de fecha 15 de noviembre de 2016, según el cual, el suelo se encuentra clasificado como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Hidráulica (Arroyo de Las Huertas) y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (Carretera N-420).
- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Cuenca de fecha 15 de marzo de 2016, remitiéndose al informe emitido de fecha 20 de mayo de 2015, en el que se concluye la no necesidad de que el proyecto deba someterse a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
- Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 15 de marzo de 2016, donde se informa favorablemente sobre el proyecto remitido.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 29 de marzo de 2016 sobre "afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía en una explotación de lombricultura en el término municipal de Villaescusa de Haro" (la instalación que nos ocupa), donde entre otras consideraciones que aquí damos por reproducidas se concluye que se informa favorablemente la presente actuación.
- Informe de la Unidad de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha de fecha 13 de julio de 2016, aportado referencia a su Autorización emitida en Resolución de diciembre de 2015 donde con las condiciones particulares y generales que en ella se exponen y que aquí damos por reproducidas, se autorizan las actuaciones que nos atañen.
- Informe del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de Sanidad de fecha 10 de marzo de 2016, por el que se devuelve el expediente al Ayuntamiento.
- Solicitud de informe, de fecha 4 de marzo de 2016, a los municipios colindantes: Belmonte, Rada de Haro, Carrascosa de Haro, Villar de la Encina, Villalgordo del Marquesado, Alconchel de la Estrella, Fuentelespino de Haro, La Alberca de Záncara (emite informe favorable con fecha 15 de marzo de 2016), Las Pedroñeras (emite informe favorable con fecha 29 de marzo de 2016).



- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:
- Abastecimiento de agua: Se lleva a cabo mediante pozo debidamente legalizado ya existente en la parcela.
- Abastecimiento de energía eléctrica: Se lleva a cabo a través de un transformador de baja tensión ya existente en la parcela.
 - Saneamiento: No es necesario.

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.

En primer lugar, la actividad dispone de una calificación urbanística otorgada por la CPOTyU 6/20015 de fecha 21 de diciembre de 2015, en la cual se vincula una superficie de 34.720 m² y la superficie ocupada por las edificaciones asciende a 800,60 m² lo que se traduce en un % de ocupación por la edificación del 2,31%.

El objeto del presente proyecto consiste, por motivos de ampliación de la actividad, en la construcción de dos naves de almacenamiento más para el desarrollo de la actividad de fabricación de abono orgánico mediante lombriz roja californiana.

Esta actividad se define como una biotecnología que utiliza a una especie domesticada de lombriz, como una herramienta de trabajo, la cual recicla todo tipo de materia orgánica obteniendo de este trabajo abonos orgánicos llamados humus. Se trata de una interesante actividad zootécnica que permite perfeccionar todos los sistemas de producción agrícola. La producción anual se estima en 2.138,40 toneladas/año.

La actividad se desarrolla en las parcelas 155 y 156 del polígono 518 del municipio de Villaescusa de Haro. Para la ampliación propuesta, la obra civil a realizar, para el funcionamiento de la actividad consiste en las siguientes actuaciones:

- Construcción de dos naves de almacenamiento:
 - Nave 1: 15 x 45 m = 675 m².
 - Nave 2: 15x 40 m = 600 m².

La estructura se trata de una estructura porticada metálica sin dividir la luz de la nave con apoyos, los pilares se encuentran en cada fachada para dejar la nave completamente diáfana y un espacio libre y cubierta metálica de chapa sándwich de color rojo teja, con cerramientos de muro de placas de hormigón revocados y pintados en color blanco. La finalidad de las naves será el de almacén de enseres y maquinaria o aperos de guarda del producto envasado de humus.

A la actividad se vincula la totalidad de la superficie de las parcelas 155 y 156 del polígono 518, la cual asciende a 34.720 m² (3.840 m² de la parcela 155 y 30.880 m² de la parcela 156). La superficie ocupada por las edificaciones asciende a un total de 2.075,60 m² que se distribuye de la siguiente forma:

- Superficie de la nave construida: 651,60 m² (434,40 m² + 217,20 m² del porche).
- Superficie de una nave ya existente en la parcela 155, con destino agrícola y que también se vincula a la actividad: 149 m².
- Superficie de las naves a edificar: 1.275 m² (675 m² + 600 m²).

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%.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que se vincula una superficie de 34.720 m² y la superficie ocupada por las edificaciones asciende a 2.075,60 m² lo que se traduce en un % de ocupación por la edificación del 5,98%.

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 y 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 así como por superar la nave los 6 metros de altura total medida a alero, según lo exigen los artículos 60 y 61 del TRLOTAU y 37.1.y 37.2 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 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 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 6.1.- EXPTE. 41/16. Solicitud de D. MARIANO MONTESINOS MUÑOZ, relativa a la CONSTRUCCION DE NAVE AGRÍCOLA PARA ACOPIOS Y DEPÓSITO DE MATERIAS PRIMAS Y APEROS DE USO AGRARIO, situada en el polígono 507, parcela 63, del término municipal de CASAS DE GARCIMOLINA (Cuenca), de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito el Ayuntamiento de fecha 13 de julio de 2016 solicitando la emisión del informe del art. 3.3 de la ITP para poder llevar a cabo una nave agrícola en la parcela 63 del polígono 507, aportando un informe de Alcaldía de fecha 4 de julio de 2016, según el cual: *"...se trata de una actuación compatible con el carácter rural de suelo, pues al tratarse de una nave agrícola está cumpliendo con la esencia de este tipo de suelo fomentando con ello la actividad económica del interesado y fortaleciendo el motor económico del municipio que es esencialmente la agricultura."*
2. Con fecha 15 de julio, esta Dirección Provincial, una vez examinado el expediente por el Servicio de Urbanismo, requiere al Ayuntamiento para que complete y subsane el expediente. Dicho requerimiento es reiterado con fecha 29 de agosto de 2016.
3. El Ayuntamiento atiende el requerimiento, con fecha 2 de septiembre de 2016, aportando la siguiente documentación:
 - La solicitud de licencia urbanística municipal de fecha 18 de abril de 2016, acompañada de una memoria y presupuesto de la nave de 80 m2 que pretende construir en el polígono 507 parcela 63 que tiene una superficie catastral de 769 m2.
 - El Ayuntamiento informa que la realización de la construcción en dicha ubicación se debe a la cercanía de los servicios y al fácil acceso a la parcela, punto importante teniendo en cuenta que efectuada la concentración parcelaria no se han llevado a cabo todavía la ejecución de los nuevos caminos.
 - 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 julio de 2016, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN EN EL POL. 507, PARC. 63, T.M. DE CASAS DE GARCIMOLINA (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 2 de junio de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca una solicitud de Informe Previo para la **construcción de una nave agrícola de 810 m²** cuyo promotor es **D. Mariano Montesinos Muñoz**, con N.I.F: 04603822G.

La nave se ubicará en la parcela 63 del polígono 507 del T.M. de Casas de Garcimolina (Cuenca), cuya superficie es de 7 áreas y 69 centiáreas (**769 m²**) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 07/2012); por tanto, la superficie construida supondrá una **ocupación de la parcela del 10,40 %**.

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

Con fecha 14 de julio de 2016 se recibe informe del Ayuntamiento de Casas De Garcimolina donde se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie mínima y porcentaje de ocupación ya **que la actividad a desarrollar es de interés socioeconómico del municipio**, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.

Conclusión:

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

Condicionantes:

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

En caso de que se produjera cualquier modificación en el proyecto de ejecución con respecto a la memoria presentada, el presente informe perderá validez y obligatoriamente deberá remitirse dicho proyecto de ejecución a la Dirección Provincial de



Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca para la emisión de un nuevo Informe.

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

4. Con fecha 7 de septiembre de 2016, esta Dirección Provincial, una vez examinado el expediente por el Servicio de Urbanismo, requiere al Ayuntamiento para que complete y subsane el expediente.
5. Escrito del Ayuntamiento, atiende el requerimiento, con fecha de entrada 24 de octubre de 2016, en el que informa lo siguiente:

Que la construcción que se tiene previsto realizar en la parcela 63 del polígono 507, aún cuando no cumple con la superficie mínima de la parcela ni con la superficie máxima ocupada se entiende que se trata de una actuación compatible con el carácter rural del suelo, pues al tratarse de una nave agrícola para el acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario está cumpliendo con la esencia de este tipo de suelo fomentando con ello la actividad económica del interesado y fortaleciendo el motor económico del municipio que es esencialmente la agricultura.

La realización de la nave en dicha parcela se debe entre otras causas a las siguientes:

- Dicha parcela es la única que tiene en propiedad el promotor en terreno rústico, pues el resto de tierras que componen su explotación son alquiladas o cedidas por terceras personas.
 - El buen acceso del que dispone la parcela, hecho importante en el municipio debido a que actualmente los caminos de acceso a las parcelas, tras la concentración parcelaria, no están ejecutados y los antiguos forman parte de las nuevas parcelas, hecho que ocasiona múltiples problemas a los agricultores de la zona.
6. Con fecha 2 de noviembre, esta Dirección Provincial, una vez examinado el expediente por el Servicio de Urbanismo, requiere al Ayuntamiento para que complete y subsane el expediente.
 7. El Ayuntamiento atiende el requerimiento, con fecha 22 de noviembre de 2016, aportando la siguiente documentación:

Certificado municipal de 14 de noviembre de 2016, según el cual el interesado, según el listado de propietarios del padrón de bienes inmuebles de naturaleza rústicas facilitado por la gerencia territorial del catastro de Cuenca para el ejercicio 2016, solo aparece como propietario de una única parcela, la ubicada en el polígono 507 parcela 63.
 8. Con fecha 17 de noviembre de 2016, la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, emite el informe solicitado por la Dirección Provincial de Fomento de fecha 2 de noviembre de 2016, según el cual, el promotor es titular de una explotación de 18,64 Has. Dedicadas a cereal y barbecho, siendo además titular de la maquinaria inscrita en el ROMA de la que adjunta relación, en la que se incluyen tractores, remolques y otras máquinas.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave agrícola, necesaria para acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario. Se ubicará en el polígono 507, parcela 63 del término municipal de Casas de Garcimolina.

La finca en cuestión cuenta con una superficie de 769 m², la nave tendrá 80 m² y el porcentaje de ocupación, según documentación, asciende a 10,40 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la documentación aportada, única parcela de la que es propietario y su uso será para el acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

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 trascurrido 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) 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 máximo de ocupación.

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

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

3. *Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*
 - a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
 - b) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
 - c) *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*
 - d) *Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.*

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. *Los derechos anteriores comprenden:*

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

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

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

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

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

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

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

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

Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la



ordenación y el desarrollo rurales. Frente a lo que exigía la regulación anterior, que imponía que tales actos y usos hubiesen necesariamente de emplazarse en el medio rural, lo que limitaba mucho las actuaciones autorizables por razón de tal vinculación, la nueva norma estatal, a priori, tiene escaso alcance limitativo en lo que respecta a los actos y usos susceptibles de autorización que no son únicamente los que hayan de emplazarse en el medio rural. Ahora puede autorizarse cualquier uso que contribuya a la ordenación y el desarrollo rurales.

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

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

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

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

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

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

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento de los requisitos sustantivos de superficie mínima y porcentaje de ocupación máximo. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, ubicándola en la única finca de su propiedad.
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 por un lado que la actividad es de interés socio-económico para el municipio y que "la ubicación se debe a la cercanía de los servicios y al fácil acceso a la parcela, punto importante teniendo en cuenta que efectuada la concentración parcelaria no se han llevado a cabo todavía la ejecución de los nuevos caminos" 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 507 del término municipal de Casas de Garcimolina con una superficie de 769 m².
6. La superficie ocupada por la edificación es de 80 m², lo que supone un porcentaje del 10,40%.

ACUERDO FINAL

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

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

PUNTO 6.2.- EXPTE. 44/16. Solicitud de D. ANTONIO CUÉLLAR JIMÉNEZ, relativa a la CONSTRUCCION DE NAVE AGRÍCOLA, situada en el polígono 63, parcela 16, del término municipal de INIESTA (Cuenca), 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 Iniesta, de fecha 29 de julio de 2016, referente a la Memoria Técnica de nave presentada por D. Antonio Cuéllar Giménez, acompañada de un certificado municipal de fecha 16 de julio de 2016, del siguiente tenor literal:

***CERTIFICO:** Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2016 ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo*

INFORMES ART. 3, APARTADO 3º, DE LA ORDEN DE 31-3-2003 (I.T. SUELO RÚSTICO), MODIFICADA POR ORDEN DE 1-2-2016

NAVE AGRÍCOLA EN LA PARCELA 16 DEL POLÍGONO 63, DON ANTONIO CUÉLLAR GIMÉNEZ.- Visto que por D. Antonio Cuéllar Giménez se ha solicitado acta de alineación para la construcción de una nave almacén agrícola en la parcela 16 del polígono 63 de este término municipal, con una superficie de 1.920 m².

Visto que ha solicitado por otra parte la exención en el cumplimiento de los requisitos de superficie de parcela mínima y porcentaje de ocupación, exigidos en la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31-3-2003 (IT Suelo Rústico), y modificada por Orden de la Consejería de fomento de 1-2-2016.

Visto que el interesado ha acreditado documentalmente su condición de agricultor y la necesidad de disponer de las instalaciones necesarias para el almacenamiento de los productos de las cosechas, así como de la maquinaria propia de su actividad, resultando que la actuación que pretende es compatible con la calificación del suelo donde se construiría la nave.

Visto lo que dispone el art. 3.3 de la IT Suelo Rústico, la Junta de Gobierno Local

ACUERDA:

PRIMERO.- Considerar que la actuación que pretende don Antonio Cuéllar Giménez es beneficiosa para la economía del municipio, pues afecta de manera positiva a la principal actividad de la localidad, la agricultura, **INFORMANDO** favorablemente la construcción.

SEGUNDO.- Dar traslado de este Acuerdo a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura para que, de conformidad con lo previsto en el art. 3.3.b) de la citada IT, emita el correspondiente informe favorable.

2. Solicitud del interesado al Ayuntamiento de Iniesta, de fecha 28 de junio de 2016, del siguiente tenor literal:

"Yo, Antonio Cuéllar Giménez, con DNI: 47089354-M, solicito la exención de parcela mínima para la construcción de un almacén agrícola en la parcela 16, del polígono 63, de Iniesta (Cuenca), ya que como agricultor titular de la explotación agrícola prioritaria con código de identificación: EP10160807748, y con el número de solicitud PAC de la campaña 2016: 325704, necesito un almacén para: grano, semilla, maquinaria, etc., siendo esta la única parcela de mi propiedad ya que el resto de mi explotación es en régimen de arrendamiento.

Además, por si fuese necesario, adjunto los 3 últimos recibos del pago de la seguridad social de trabajadores autónomos y documentaciones de la maquinaria agrícola".

3. Escrito de fecha 11 de agosto de 2016, del Ayuntamiento, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 2 de agosto de 2016,

aportando, una memoria técnica para construcción de nave (uso garaje/almacén), en la que indica:

“... ”

1.2 OBJETO DE LA MEMORIA TÉCNICA

El objeto de la presente MEMORIA TÉCNICA, que sirve de base para el Proyecto Básico de Ejecución de futura redacción, la descripción de los elementos necesarios para llevar a cabo la creación de las obras que se plantean: la construcción de una NAVE AGRÍCOLA. Por tanto, el actual documento tiene como propósito poner en conocimiento de las Autoridades y Organismos competentes lo que se pretende realizar para solicitar las oportunas autorizaciones, licencias y posible SUBVENCIÓN DE PLAN DE MEJORA (en virtud de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural), a las que se pueda suscribir; todo ello de acuerdo a las Normas y Reglamentos vigentes que afectan a esta tipología de edificaciones de carácter agrícola.

Son varios los usos a que se destinará la nave de referencia:

- Almacén de grano de cereal (cebada y trigo) y semilla para siembra.
- Garaje de maquinaria agrícola, en particular tractores, remolques, empacadora, sembradora.
- Garaje de aperos, grada de disco y vertedera, entre otros.
- Garaje de herramientas y útiles propios del sector agrícola.

1.3 SITUACIÓN, TERRENO, ACCESOS Y ENTORNO

Se localiza la nave de futura construcción en la Parcela 16 Polígono 63 del t.m. de Iniesta (Cuenca), paraje “Pozo Bocas”. Según fuente oficial de Catastro (<http://www.sedecatastro.gob.es>), la parcela consta con referencia catastral 16118A0630001600001P, superficie total 1.516,00 m², exenta de construcciones. Topografía sensiblemente horizontal que varía entre las cotas 757 y 761 m.

1.4 LA EDIFICACIÓN

1.4.1 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La propuesta objeto de la presente Memoria Técnica es la materialización de un espacio diáfano para uso agrícola, conforme a lo expresado con anterioridad. La Propiedad informa que, a falta de espacio para ello, mantiene tractores y remolques en viario público, ocasionalmente en suelo urbano; con el consiguiente riesgo de robo, vandalismo, intrusión visual y peligro de colisión y manipulación por terceros. Es por ello por lo que se solicita informe favorable con carácter de urgencia, habida cuenta de los beneficios para el ciudadano, lugareños y medio ambiente.

La construcción de la nave no genera crítica social en modo alguno. En efecto, el establecimiento de dicha actividad promueve el empleo (previsiblemente varios en un futuro inmediato), favorece la integración de personas con limitación física, evita el despoblamiento de los entornos rurales, atrae actividad empresarial a la zona y, en definitiva, favorece el desarrollo económico-social del pueblo de Iniesta, y de su gente.

En conclusión, se puede decir que no existe impedimento alguno en la ubicación de la nave en el punto que se indica. Adicionalmente, se considera que la actividad prevista se desarrolla en las líneas del desarrollo sostenible, adecuándose a los planteamientos de la legislación a nivel europeo, nacional, regional y municipal.

1.4.2 CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

La construcción consiste en una nave con las siguientes características geométricas:

- Largo total: 40,00/41,43 ml
- Ancho total: 25,00 ml
- Superficie construida: 1.017,91 m²
- Superficie útil: 997,17 m²
- Altura de alero: 6,00 ml
- Altura máxima (en cumbre): 8,50 ml

Considerando que la superficie total de la parcela es de 1.516 m², se obtiene un porcentaje de ocupación de la parcela de 67,14%. Por otro lado, teniendo presente que la superficie de la parcela es inferior a 1,00 Ha, se solicita informe favorable del Excmo. Ayuntamiento de Iniesta declarando el interés económico-social de la construcción, de futura entrega a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente;...

La Dirección Provincial de Cuenca entiende que la excepcionalidad, basada en el interés social o económico de la actividad o uso del suelo, debe venir avalada por un informe del Ayuntamiento, indicando la idoneidad de la actuación y argumentando la mencionada excepcionalidad, motivo del presente. Se considera que no existen desajustes respecto a la normativa urbanística vigente, y se presume que es apto desde el punto de vista de la viabilidad para su aprobación."

4. Escrito de fecha 26 de septiembre de 2016 del Ayuntamiento, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 7 de septiembre de 2016, aportando, un informe técnico del redactor de la memoria para construcción de nave (uso garaje/almacén), en el que indica:

"... CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Los puntos que justifican la necesidad de aprobación del Anteproyecto son los siguientes:

- La actividad que se pretende llevarse a cabo en la edificación no tiene consideración de RUIDOSA, MOLESTA O INSALUBRE. Todo lo contrario, supone un beneficio ambiental para el entorno y el municipio de Iniesta por los motivos ya expuestos en el párrafo anterior, adicionalmente los contemplados en párrafos siguientes.
- El agricultor carece de otras propiedades de suelo, en que podría llevar a cabo la construcción de nave (almacén). Destacable que la actividad prevista en el edificio se corresponde con "agrícola", y la inexistencia a día de hoy de Polígono Industrial, ni siquiera prevista su construcción en un futuro cercano, para su emplazamiento.
- Se respetará con rigurosidad las distancias entre fachadas y eje de caminos colindantes (de 7,50 m) en virtud del ACTA DE SEÑALAMIENTO DE LÍNEA del Negociado de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Iniesta (Cuenca). Asimismo se considerará la limitación de altura máxima del edificio, el cual carecerá de ventanas conforme a la reunión mantenida con la Propiedad (a pesar de haber sido previstas con anterioridad).

- *El agricultor desarrolla su actividad económica en el pueblo, evitando el despoblamiento de los entornos rurales y haciendo posible la vertebración del territorio, siempre presente que debe hacer compatible su actividad agraria con la preservación del medio ambiente, pues la relación entre los agricultores y el medio ambiente es imprescindible para la conservación de la biodiversidad. No obstante, la Propiedad afirma que consultará a los Organismos correspondientes de la Administración, sin menoscabo de la Dirección Facultativa y Coordinador de Seguridad y Salud, si considerara que su proceder en alguna de las fases de obra pudiera suponer, en modo alguno, un perjuicio ambiental, por mínimo que pudiera resultar el impacto.*
- *Inexistencia de otras construcciones en la parcela a día de hoy –véase anejo fotográfico-, si bien Catastro refleja el emplazamiento de una construcción, que podemos considerar equivalente a la de futura construcción.*

CONCLUSIONES

Por todos los motivos expuestos, esperamos obtener resultado favorable de la dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, a la que tenemos el placer de dirigimos, que haga posible que el agricultor disponga de un terreno que cubra sus necesidades, todo ello en beneficio del pueblo de Iniesta, sus lugareños y Medio Ambiente, favoreciendo así al desarrollo económico y social de los pueblos, y la comarca de La Manchuela.”

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, que se ubicaría en el polígono 16, parcela 63 del término municipal de Iniesta, que tiene una superficie de 1.516 m². La superficie ocupada y construida es de 1.017,91 m², con un porcentaje de ocupación del 67,14 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la realiza en base a las consideraciones indicadas en los apartados descritos anteriormente.

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:*
 - 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 la superficie mínima de la finca y 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 artículo 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008**

(recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

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

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

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

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

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo de superficie mínima de la finca y porcentaje de ocupación. 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 única finca de su propiedad pues las del resto de la explotación son en arrendamiento.
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 "...Considerar que la actuación que pretende don Antonio Cuéllar Giménez es beneficiosa para la economía del municipio, pues afecta de manera positiva a la principal actividad de la localidad, la agricultura, INFORMANDO favorablemente la construcción...".
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 16, del polígono 63 del término municipal de Iniesta con una superficie de 1.516 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 1.017,91 m2., lo que supone un porcentaje del 67,14%.

ACUERDO FINAL

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



reducción de la superficie mínima de la finca y al incremento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

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

PUNTO 6.3.- EXPTE. 51/16. Solicitud de D. BENJAMÍN ITURBIDE MILLÁN, relativa a la CONSTRUCCION DE NAVE AGRÍCOLA, situada en el polígono 528, parcela 40, del término municipal de PALOMARES DEL CAMPO (Cuenca), de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito de D. Benjamín Iturbide Millán, de fecha 7 de abril de 2016, al Ayuntamiento de Palomares del Campo, solicitando licencia de obra para la construcción de una nave agrícola, en el polígono 528, parcelas 40, 5353 y 5356, pertenecientes al término municipal de Palomares del Campo, aportando el proyecto.
2. Escrito del Ayuntamiento de Palomares del Campo, de fecha 23 de agosto de 2016, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
3. Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 17 de agosto de 2016, del siguiente tenor literal:

"Se INFORMA FAVORABLEMENTE la realización de la obra e instalación de la actividad porque el uso agrícola es el motor económico del municipio y que en estos momentos es el único factor que va a contribuir al mantenimiento y desarrollo de un municipio, que está en proceso de avanzar en otras áreas que en coordinación con la actividad agrícola contribuyan al impulso del municipio y de la zona."

4. Escrito de fecha 30 de septiembre de 2016, del Ayuntamiento, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 26 de agosto de 2016, aportando informe técnico del redactor del proyecto en el que indica:
 - *Basándonos en los objetivos y fines del PRD 2014-2020 de Castilla-La Mancha, el objeto es:*
 - *Mejorar el rendimiento global y sostenibilidad de la explotación.*
 - *Facilitar la reestructuración y modernización de la explotación, en término de orientación productiva.*

- *Mejorar la eficiencia en el uso de recursos y medios de producción reduciendo las afecciones ambientales.*
- *Incrementar la competitividad de la explotación.*
- *Fomentar el desarrollo económico en la zona.*
- *Al no existir polígono industrial, ni permitirse construcciones agrícolas en terreno urbano, la opción más favorable es la construcción de la nave agrícola en parcelas agrícolas de características geológicas adecuadas, de fácil acceso y cercanas al pueblo, para evitar largos desplazamientos, incrementar la seguridad por robos y facilitar y agilizar la actividad cotidiana de la explotación.*
- *El municipio es eminentemente agrícola, siendo el principal motor económico del municipio y sin posibilidades de existir otro distinto, con lo cual se pretende poder afianzar la población generando empleo.*

Se hace necesaria la inversión en una nave agrícola con el fin de:

- *Incrementar la posibilidad de almacenaje de cosechas en campaña.*
- *Almacenar fertilizantes, semillas y fitosanitarios.*
- *Resguardo y cobijo de maquinaria.*
- *Posibilidad de tratamientos de las cosechas almacenadas.*
- *Mayor agilidad y flexibilidad en las rutinas propias de la actividad agraria en la explotación.*
- *Ahorro de gastos de alquiler.*

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

ESTUDIO TÉCNICO.

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave agrícola, que se ubicaría en el polígono 528, parcelas 40, 5353 y 5356 del término municipal de Palomares del Campo, que cuentan con una superficie total de 7.974 m²s, según catastro. La nueva nave agrícola tendría una superficie construida y ocupada de 1.000 m², y se situaría adosada a una nave existente de las mismas dimensiones (1.000 m², según catastro). Por lo tanto la superficie total ocupada asciende a 2.000 m², con un porcentaje de ocupación del 25,08 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la realiza en base a las consideraciones indicadas. Así, según se indica en el informe técnico del redactor del proyecto: "al no existir polígono industrial, ni permitirse construcciones agrícolas en terreno urbano, la opción más favorable es la construcción de la nave agrícola en parcelas agrícolas de características geológicas adecuadas, de fácil acceso y cercanas al pueblo, para evitar largos desplazamientos, incrementar la seguridad por robos y facilitar y agilizar la actividad cotidiana de la explotación".

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:*
 - c) *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*

d) *Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.*

3. *La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.*

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto a la superficie mínima de la finca y el porcentaje máximo de ocupación.

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

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

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

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

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. *Los derechos anteriores comprenden:*

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

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

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

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

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

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



permitiesen ubicar tales actividades en su territorio. Desde este punto de vista, por tanto, no sólo no parece objetable esta normativa sino, antes bien, loable, por cuanto proporciona una cierta flexibilidad para un medio precisado de ella.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave adosada a la nave existente, donde el promotor desarrollará su actividad, ubicándola en una finca de su propiedad.

Justifica asimismo la elección del emplazamiento en base a que, al no existir polígono industrial, ni permitirse construcciones agrícolas en terreno urbano, la opción más favorable es la construcción de la nave agrícola en parcelas agrícolas de características geológicas adecuadas, de fácil acceso y cercanas al pueblo, para evitar largos desplazamientos, incrementar la seguridad por robos y facilitar y agilizar la actividad cotidiana de la cotidiana de la explotación.

2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado por el Ayuntamiento al indicar que "...el uso agrícola es el motor económico del municipio

y que en estos momentos es el único factor que va a contribuir al mantenimiento y desarrollo de un municipio...”.

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 40, 5353 y 5356, del polígono 528 del término municipal de Palomares del Campo con una superficie de 7.974 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 2.000 m2, lo que supone un porcentaje del 25,08%.

ACUERDO FINAL

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

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

PUNTO 6.4.- EXPTE. 63/16. Solicitud de D. JOSÉ CARLOS GARCÍA ARAQUE (AJOS AGRIGAR, S.L., relativa a la CONSTRUCCION DE NAVE ALMACÉN, situada en el polígono 67, parcela 668, del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca), 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 Carlos García Araque, en representación de Ajos Agrigar, S.L., de fecha 3 de agosto de 2016, al Ayuntamiento de Las Pedroñeras, solicitando licencia para la construcción de una nave-almacén agrícola, en el polígono 67, parcela 668, perteneciente al término municipal de Las Pedroñeras.
2. Escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de fecha 7 de octubre de 2016, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
3. Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 30 de septiembre de 2016, en el que *declara el interés social y económico*.

4. 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 17 de octubre de 2016, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA EN EL POL. 67, PARC. 668 DEL T.M. DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 7 de octubre de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, solicitando de Informe Previo para la **construcción de una nave almacén agrícola de 4.612 m²** cuya promotor es **Ajos Agrigar, S.L.**, con C.I.F: B16312258. Además se plantea el cerramiento perimetral de la parcela, mediante placas alveolares de 1,20 m y enrase-muro contención de hormigón armado de 20 cm. de grosor.

La nave se ubicará en la parcela 668 del polígono 67 del T.M. de Las Pedroñeras (Cuenca), con una superficie de 1 hectárea y 20 áreas (**12.000 m²**) según datos de la memoria presentada; por lo que la superficie construida supondrá una **ocupación de la parcela del 34,43 %**.

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 la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras se adjunta Decreto de Alcaldía nº 508/2016 declarando el expediente de interés social y económico para el municipio; quedando así suficientemente justificada la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie mínima y porcentaje de ocupación ya que la actividad a desarrollar es de interés social y económico para el 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 se refiere únicamente a la construcción de la nave, ya



que PARA EL CERRAMIENTO NO ES NECESARIO QUE EXISTA INFORME PREVIO DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA.

Así mismo, este informe únicamente tendrá 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, deberá remitirse dicho proyecto de ejecución a la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca para la emisión de 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. Escrito del Ayuntamiento, con fecha de entrada 15 de noviembre de 2016, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 11 de octubre de 2016, aportando, por un lado el informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, expuesto en el número anterior y por otro, documentación técnica de fecha de 25 de octubre de 2016 (Anexo 1 de la Memoria-Justificación) en la que se justifica la excepcionalidad, desde el punto de vista técnico, sobre la parcela concreta en la que se ubica la explotación.

Toda la obra en proyecto estará ubicada en la parcela 668 del polígono 67 en el paraje de "La Guindalera" dentro del término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca). Habiendo sido dicha parcela actualizada recientemente en el catastro.

La excepcionalidad se justifica por las siguientes circunstancias:

- El objeto social es la producción, almacenamiento, conservación y venta al por mayor de ajos y cebollas, perteneciendo al sector primario.
- La inversión tiene un gran interés socio-económico para la población de Las Pedroñeras.
- La empresa AJOS AGRIGAR, S.L. solo dispone de esta parcela reseñada para la construcción de la obra descrita, habiendo sido de una dificultad extrema la adquisición de dicha parcela dado las peculiaridades de esta, en lo relativo a la cercana ubicación al pueblo y/o las dimensiones de la misma.
- Es una parcela próxima al núcleo de población para desplazamiento de trabajadores.
- Es una parcela muy bien comunicada por su conexión directa a través de camino con la carretera N-301.
- No existe riesgo de formación de núcleo urbano.
- Las características de la construcción facilita la libre circulación del viento y el secado natural del producto.
- La ubicación de las instalaciones es idónea a efectos de evitar molestias vecinales.
- Dispone de buena ubicación para conexión e infraestructuras.
- En la zona Z5 (talleres y almacenes) no hay parcelas a la venta de las dimensiones y características que requiere esta empresa.
- Tampoco hay disponible suelo en el Polígono Industrial El Horado Blanco.
- La actividad prevista no tiene ningún impacto medioambiental negativo.

- La empresa solicitante tiene la imperiosa necesidad de realizar dichas instalaciones en los términos propuestos.
- A día de hoy la empresa AJOS AGRIGAR, S.L. también dispone de una subvención aprobada por "Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo".

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 encontramos con la construcción de una nave-almacén agrícola, que se ubicará en el polígono 67, parcela 668 del término municipal de Las Pedroñeras, que tiene una superficie de 12.152 m², según catastro.

La nave almacén que se plantea tendrá una superficie construida y ocupada de 4.612 m²; lo que supondrá un porcentaje de ocupación del 37,95 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la última memoria técnica aportada, las necesidades de llevar a cabo la presente inversión por no disponer de otra parcela de su propiedad en suelo rústico, así que lo más lógico es emplazar allí la citada nave.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de 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 al porcentaje de ocupación 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 porcentaje de ocupación de la finca. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al no disponer de otra parcela en suelo rústico, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado por el Ayuntamiento en el que indica que "...es una obra de interés económico y social para este 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 parcela 668, del polígono 67 del término municipal de Las Pedroñeras con una superficie de 12.152 m2.
6. La superficie ocupada por las edificaciones es de 4.612 m2, lo que supone un porcentaje del 37,95 %.

ACUERDO FINAL

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

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

PUNTO 6.5.- EXPTE. 65/16. Solicitud de D. JESÚS HARO MOLINA, relativa a la CONSTRUCCION DE NAVE ALMACÉN, situada en el polígono 46, parcela 321, del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca), 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. Jesús Haro Molina, de fecha 27 de julio de 2016, al Ayuntamiento de Las Pedroñeras, solicitando licencia para la construcción de una nave-almacén de uso agrícola, en el polígono 46, parcela 321, perteneciente al término municipal de Las Pedroñeras.
2. Escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de fecha 7 de octubre de 2016, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
3. Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 30 de septiembre de 2016, en el que *declara el interés social y económico*.
4. 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 17 de octubre de 2016, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN EN EL POL. 46, PARC. 321 DEL T.M. DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 7 de octubre de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, solicitando de Informe Previo para la **construcción de una nave almacén agrícola de 101 m²** cuya promotora es **D. Jesús Haro Molina**, con N.I.F: 04588440D.

La nave se ubicará en la parcela 321 del polígono 46 del T.M. de Las Pedroñeras (Cuenca), con una superficie de 51 áreas y 75 centiáreas (**5.175 m²**) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 06/2015) y cuenta con otras instalaciones que suman unos 317 m², por tanto, una vez hecha la nueva nave la superficie total construida será de **418 m²**; lo que supondrá una **ocupación de la parcela del 8,05 %**.

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 la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras se adjunta Decreto de Alcaldía nº 508/2016 declarando el expediente de interés social y económico para el municipio; quedando así suficientemente justificada la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie mínima y porcentaje de ocupación ya que la actividad a desarrollar es de interés social y económico para el 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.*

“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. Escrito del Ayuntamiento, con fecha de entrada 14 de noviembre de 2016, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 11 de octubre de 2016, aportando, por un lado el informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, expuesto en el número anterior y documentación técnica de fecha de noviembre de 2016 (Anexo 1 de la Memoria-Justificación) en la que se justifica la excepcionalidad, desde el punto de vista técnico, sobre la parcela concreta en la que se ubica la explotación.

Se justifica por las siguientes circunstancias:

- El objeto social es la producción, almacenamiento, conservación y venta al por mayor de ajos, perteneciendo al sector primario.
- La inversión tiene un gran interés socio-económico para la población de Las Pedroñeras.
- Ya dispone en esta misma parcela de instalaciones de almacenaje, que ahora quiere completar con esta pequeña nave que quiere dedicar a labores de preparación de la semilla para la siembra que antes tenía que subencargar a otras empresas de la zona porque no tenía sitio suficiente que pudiera acondicionar para esta labor.
- Es una parcela próxima al núcleo de población para desplazamiento de trabajadores.
- Es una parcela muy bien comunicada por su conexión directa a través de camino con el camino asfaltado de Las Pedroñeras-Belmonte.
- No existe riesgo de formación de núcleo urbano.
- Las características de la construcción facilita la libre circulación del viento y el secado natural del producto.
- La ubicación de las instalaciones es idónea a efectos de evitar molestias vecinales.
- Dispone de buena ubicación para conexión e infraestructuras.
- En la zona Z5 (talleres y almacenes) no hay parcelas a la venta de las dimensiones y características que requiere esta empresa. Tampoco hay disponible suelo en el Polígono Industrial El Horado Blanco.



- La actividad prevista no tiene ningún impacto medioambiental negativo.
- La empresa solicitante tiene la imperiosa necesidad de realizar dichas instalaciones en los términos propuestos.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave-almacén agrícola, que se ubicaría en el polígono 46, parcela 321 del término municipal de Las Pedroñeras, que tiene una superficie de 5.175 m², según catastro.

La nave almacén que se plantea tendría una superficie construida y ocupada de 101 m²; en la parcela en la que se realizará la obra hay construidos en la actualidad 317 m² (60 m² de caseta agrícola, 225 m² nave almacén, 15 m² cobertizo I y 17 m² cobertizo II), que sumados a los 101 m² de ampliación actual, supondrían un total de 418 m², lo que supondría un porcentaje de ocupación del 8,08 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la última memoria técnica aportada, las necesidades de llevar a cabo la presente inversión pues se trata de una ampliación de unas instalaciones existentes, así que lo más lógico es emplazar la nueva nave.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de superficie mínima, 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 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 artículo 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

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

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

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



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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de una ampliación con la ejecución de una nueva nave, donde el promotor ya desarrolla su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado por el Ayuntamiento en el que indica que "...es una obra de interés económico y social para este 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 parcela 321, del polígono 46 del término municipal de Las Pedroñeras con una superficie de 5.175 m2.
6. La superficie ocupada por las edificaciones es de 418 m2, lo que supone un porcentaje del 8,08 %.

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 Las Pedroñeras, debería tramitarla, como trámite previo a la concesión de la correspondiente licencia.

PUNTO 6.6.- EXPTE. 66/16. Solicitud de D. FERNANDO CANO GÓMEZ, relativa a la LEGALIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE NAVES DESTINADAS A SECADO Y ALMACENAMIENTO DE AJOS Y CEBOLLAS PARA AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD, situada en el polígono 46, parcela 330, del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca), 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. Fernando Cano Gómez, de fecha 23 de septiembre de 2016, al Ayuntamiento de Las Pedroñeras, solicitando licencia para la construcción de una nave destinada a secado y almacenamiento de ajos y cebollas, en el polígono 46, parcela 330, perteneciente al término municipal de Las Pedroñeras.
2. Escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de fecha 7 de octubre de 2016, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
3. Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 30 de septiembre de 2016, en el que informa:

"Declarar el interés social y económico de las siguientes instalaciones:

5. D. Fernando Cano Gómez, construcción de nave en la parcela 338 del polígono 46, solicitando esta en parcela de menor superficie de 1,00 Ha (0,9709 Ha) y un aumento de ocupación en planta de un 27,48 %..."

4. Escrito de fecha 30 de noviembre de 2016, del Ayuntamiento, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 11 de octubre de 2016, aportando, un anexo técnico, justificativo de la excepcionalidad.

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 legalización y construcción de unas naves, que se ubicarían en el polígono 46, parcela 330 del término municipal de Las Pedroñeras, que tiene una superficie de 9.709 m² según proyecto. La superficie ocupada por las edificaciones legalmente establecidas asciende a 1.276 m² y la ocupada por las edificaciones a legalizar y de nueva construcción es de 1.543, con lo que la superficie ocupada total ascenderá a 2.819 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 29,03 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la documentación técnica aportada:

1º- SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PROYECTADAS

- Polígono 46, Parcela 330
- Paraje: El Tejar
- Término Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca)
- Superficie Parcela: 0,9709 Has = 9.709 m²

2º- SUPERFICIE DE LA PARCELA OBJETO DE LA EDIFICACIÓN



Según la Escritura Notarial de Compraventa (incluye Certificado Catastral en Pag 12) donde se indica que la superficie de la parcela es de 9.709 m2.

3.- % OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Consultada por la Técnico que suscribe la información catastral disponible, se observa que en esta hay 7 construcciones de las cuales sólo coinciden la de 750 m2 y la de 76 m2 con lo realmente edificado, el resto de edificaciones, tanto el número como las superficies son erróneas. Por tanto las edificaciones existentes y legalmente establecidas son:

- **Nave Secadero de Verano de 450 m2** (Se adjunta Licencia de Obras y Escritura de Declaración de Obra Nueva).
- **Nave Almacén de Ajos y Cebollas de 750 m2** (Se adjunta Licencia de Obras y Escritura de Declaración de Obra Nueva).
- **Caseta para pequeña maquinaria Agrícola de 76 m2** (Se adjunta Licencia de Obras del Ayto de Las Pedroñeras).

TOTAL SUPERFICIE OCUPADA POR EDIFICACIONES LEGALMENTE ESTABLECIDAS: 1.276 m2

Edificaciones a Legalizar:

- **Nave Secadero de Verano de 468 m2**
- **Volado Anexo en Nave de 750 m2 de 75 m2.**

Edificación de Nueva Construcción:

- **Nave Almacenamiento de Ajos y Cebollas de 1.000 m2**

TOTAL SUPERFICIE OCUPADA POR EDIFICACIONES A LEGALIZAR Y DE NUEVA CONTRUCCIÓN: 1.543 m2

Por tanto:

- Superficie de la Parcela: 9.709 m2
- Superficie ocupada por la edificación actual: 1.276 m2
- % Ocupación Actual de la Parcela: 13,14%
- Superficie prevista para ampliación edificación: 1.543 m2
- Superficie ocupada después de la Ampliación: 2.819 m2
- % Ocupación después de la ampliación: 29,03%

4º- CRITERIOS TÉCNICOS JUSTIFICATIVOS PARA LA ELECCIÓN DE LA SITUACIÓN DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA 330, POLIGONO 46.

4.1. SUELO RÚSTICO

D. Fernando Cano Gómez, viene desarrollando Legalmente la Actividad Agrícola de Secado y Almacenamiento de Ajos y Cebollas en la Parcela 330 del Polígono 46 desde el año 2.009.

El cultivo de Ajos y Cebollas precisa de grandes superficies, tanto de Naves cubiertas como espacios al aire libre, para realizar las labores de desgrane, limpieza y almacenamiento del producto, hasta su venta a Cooperativas y/o almacenes mayoristas, evitando así la venta rápida del producto y las fluctuaciones del mercado.

Tanto los ajos como las cebollas son transportados en palots desde las parcelas de siembra hasta el municipio en camiones de gran tonelaje.

La actividad referida genera ruidos, molestias y malos olores a la población. Situando ésta fuera del casco urbano, se elimina el tráfico pesado de la localidad, así como las molestias, los malos olores y los ruidos. Las actuaciones a realizar resultan compatibles con el carácter rural del suelo.

Las construcciones a realizar no se encuentran relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

4.2. SITUACIÓN DE LA PARCELA

La Parcela 330 del Polígono 46, fue elegida por D. Fernando Cano Gómez para la actividad Agrícola referida, por los siguientes motivos:

1º Proximidad al Municipio.

La Parcela se encuentra a 400m del casco urbano, teniendo el acceso a través del camino asfaltado de Belmonte y el Camino del Cerro Gordo, siendo muy importante para las labores de transporte, secado y clasificación del producto esta proximidad, ya que todo el transporte se realiza con camiones de gran tonelaje.

2º Suministro Eléctrico

La Parcela dispone de suministro eléctrico (se adjunta copia del contrato de suministro eléctrico con Iberdrola).

El suministro eléctrico en la parcela permite al agricultor realizar las labores de desgrane y clasificación en su propia nave, lo que abarata los costes de producción del ajo permite así mismo la instalación de sistemas de alarma y vigilancia para evitar robos.

3º Suministro de Agua

La Parcela dispone de suministro de Agua con conexión a la red municipal (se adjunta copia del contrato de suministro).

4º No disponibilidad de otras parcelas.

D. Fernando Cano Gómez, no dispone de ninguna otra parcela de mayor superficie y que cumpla con las características de proximidad, suministro eléctrico y de agua que dispone la parcela 330 del polígono 46.

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:*
 - c) *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
 - d) *Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.*
3. *La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.*

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto a la superficie mínima de la finca y el porcentaje máximo de ocupación.

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

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

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

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

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. *Los derechos anteriores comprenden:*

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

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

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

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

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

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

Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir los normales procesos de ordenación y gestión de suelos. El resultado ha sido, en tales casos, el consumo de suelos aptos para su ordenación y gestión con nulos niveles de calidad y dotación consolidando usos que, satisfechos sus propios servicios, se niegan luego a participar en



posteriores actuaciones de transformación. Y es que, por un lado y al igual que ha venido ocurriendo- en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

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

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

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

Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos.

Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

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

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

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de una actividad con la legalización y construcción de nuevas naves, donde el promotor ya desarrollaba su actividad, con las características especificadas en el documento técnico.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado por el Ayuntamiento en el que indica que *"...es una obra de interés económico y social para este Municipio"*.
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 parcela 330, del polígono 46 del término municipal de Las Pedroñeras con una superficie de 9.709 m².
6. La superficie ocupada por la edificación es de 2.819 m², lo que supone un porcentaje del 29,03 %.

ACUERDO FINAL

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



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

PUNTO 6.7 EXPTE. 68/16. Solicitud de D. MANUEL OLMO ESCUDERO, relativa a la CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN, situada en el polígono 96, parcela 244, del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca), 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. Manuel Olmo Escudero, de fecha 25 de agosto de 2016, al Ayuntamiento de Las Pedroñeras, solicitando licencia para la construcción de una nave-almacén de uso agrícola, en el polígono 96, parcela 244, perteneciente al término municipal de Las Pedroñeras.
2. Escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de fecha 3 de octubre de 2016, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
3. Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 30 de septiembre de 2016, en el que informa:

"Declarar el interés social y económico de las siguientes instalaciones:

7. D. Manuel Olmo Escudero, construcción de nave en la parcela 244 del polígono 96, solicitando esta en parcela de menor superficie de 1,00 Ha (0,7567 Ha)..."

4. 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 19 de octubre de 2016, del siguiente tenor literal:

INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN AGRICOLA EN EL POLIGONO 96, PARCELA 244 DEL T.M. DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA)

Consideraciones:


Con fecha 7 de octubre de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, solicitando Informe Previo para la **construcción de una nave almacén agrícola de 450 m²**, cuyo promotor es **D. Manuel Olmo Escudero**, con N.I.F: 04586548A. Además se plantea el cerramiento perimetral de la mitad de la parcela, mediante placas alveolares de hormigón.

La nave se ubicará en la parcela 244 del polígono 96 del T. M. Las Pedroñeras (Cuenca), cuya superficie es de 75 áreas y 67 centiáreas (7.567 m²) según datos del SigPac; por lo que la superficie construida supondrá una **ocupación de la parcela del 5,95 %**.

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

Con la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras se adjunta Decreto de Alcaldía nº 508/2016 declarando el expediente de interés social y económico para el municipio; quedando así suficientemente justificada la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie de parcela mínima y al porcentaje de ocupación, 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 se refiere únicamente a la construcción de la nave, ya que PARA EL CERRAMIENTO NO ES NECESARIO QUE EXISTA INFORME PREVIO DE LA CONSEJERIA DE AGRICULTURA.

Así mismo, este informe únicamente tendrá 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, 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. Escrito de fecha 30 de noviembre de 2016, del Ayuntamiento, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 11 de octubre de 2016,



aportando un anexo a la memoria técnica y el informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave-almacén agrícola, que se ubicaría en el polígono 96, parcela 244 del término municipal de Las Pedroñeras, que tiene una superficie de 7.567 m², según catastro. La nave agrícola tendría una superficie construida y ocupada de 450 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 5,95 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la memoria técnica aportada, las necesidades de llevar a cabo la presente inversión:

- Esta empresa tiene como objeto social la producción, almacenamiento, conservación y venta al por mayor de su producto de ajo perteneciendo en su totalidad al Sector Primario.
- Esta inversión tiene un gran interés socio-económico ya que la población de Las Pedroñeras se dedica principalmente al sector agrícola, teniendo una gran importancia el cultivo del ajo y su posterior almacenamiento, afectando a la población en gran medida, siendo el motor económico y teniendo impacto en puestos de trabajo y sectores empresariales de la población, tales como construcción, mecánica agrícola, hostelería y otros.
- El empresario agrícola D. Manuel, solo dispone de esta parcela reseñada para la construcción de la obra descrita, habiendo sido de una dificultad extrema económicamente la adquisición de esta parcela con estas peculiares características, en lo relativo a la cercana ubicación al pueblo, y/o las dimensiones de la misma y fácil acceso.
- Es una parcela próxima al núcleo de población para desplazamiento de trabajadores, ya que en periodo de recolección la empresa demanda una serie de trabajadores para actividades tales como el clasificado del ajo, calibrado de los mismos así como carga y descarga de camiones y su posterior almacenado bien dentro del almacén o en el patio según corresponda.
- Es una parcela muy bien comunicada por su conexión directa a través del camino (tramo de 30 metros de longitud) directamente a la Carretera CM-3110.
- No existe riesgo alguno de formación de núcleo urbano dado que es una instalación de almacén para uso agrícola estando la zona totalmente aislada de construcciones de ningún tipo, estando la construcción más cercana a una distancia mayor de 130 metros.
- El carácter de ser una construcción aislada y no tener otro tipo de edificaciones anexas es idóneo ya que facilita la libre circulación del viento para mejor y más natural secado de nuestro producto, lo cual supone un importante punto a nuestro favor dado que tendremos un considerable ahorro energético siendo así mucho más eficientes y a la vez cuidadosos con el medio ambiente. Se trata de una parcela que está en un montículo o zona elevada que a su vez favorece el hecho de idónea aireación por mayores corrientes de aire en dichas zonas.

- La ubicación de las instalaciones es idónea ya que se encuentra a una distancia superior a 700 metros de zona urbana evitando las eventuales leves molestias a los vecinos, tales como polvo, ruidos, olores etc que se pudieran producir.
- Se proyecta instalación eléctrica en baja tensión alimentada por grupo electrógeno.
- En casco urbano para zonas Z2 (Casco urbano consolidado con posibilidad de almacenes tipo A,B,C,D y E) tiene una limitación de 4.10 metros de altura siendo insuficiente para el tipo de almacén que nos ocupa siendo la altura necesaria para esta actividad entorno a 6 metros. En la actualidad en Z5 (Talleres y almacenes) no hay parcelas a la venta de las dimensiones y características que requiere esta empresa (patio amplio para secado de la mercancía y nave de grandes dimensiones para su posterior almacenamiento).
- Por parte de D. Manuel se ha realizado una petición a SEPES para que pusiera a nuestra disposición la relación de parcelas en venta en Polígono Industrial El Horado Blanco (único en el municipio) para realizar dicha inversión en suelo industrial, obteniendo por respuesta la NO disponibilidad de parcelas en dicho polígono.
- La actividad prevista no tiene ningún impacto medioambiental negativo para la flora o la fauna típica de la zona, no emitiéndose ningún tipo de residuos, siendo su único fin el de secado-oreo y almacén de ajo.
- El empresario agrícola solicitante tiene la imperiosa necesidad de realizar dichas instalaciones en los términos propuestos, no habiendo encontrado una parcela con estas peculiares características en todo el municipio durante los últimos 2 años y como ya se ha mencionado previamente no existen parcelas en venta en el polígono industrial.
- A día de hoy hay solicitado una ayuda exclusiva para la construcción de estas instalaciones del Anexo 1 *"Solicitud de ayudas a la creación de empresas por Jóvenes Agricultores, apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias y a determinadas inversiones en materia de regadío"* de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Castilla-La Mancha, para una inversión de 60.830 euros (sin IV A) siendo subvencionable el 40% del presupuesto total.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de superficie mínima, 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 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 artículo 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

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


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

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

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

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

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo 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 el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico, en la única parcela disponible.
 2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado por el Ayuntamiento en el que indica que "...es una obra de interés económico y social para este 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 parcela 244, del polígono 96 del término municipal de Las Pedroñeras con una superficie de 7.567 m2.
 6. La superficie ocupada por la edificación es de 450 m2, lo que supone un porcentaje del 5,95 %.

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 Las Pedroñeras, debería tramitarla, como trámite previo a la concesión de la correspondiente licencia



municipal.

PUNTO 6.8.- EXPTE. 70/16. Solicitud de D. MATÍAS INIESTA CUBERO, relativa a la CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA USO AGRÍCOLA, situada en el polígono 79, parcela 473, del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca), 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. Matías Iniesta Cubero, de fecha 23 de agosto de 2016, al Ayuntamiento de Las Pedroñeras, solicitando licencia para la construcción de una nave de uso agrícola, en el polígono 79, parcela 473, perteneciente al término municipal de Las Pedroñeras.
2. Escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de fecha 3 de octubre de 2016, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
3. Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 30 de septiembre de 2016, en el que informa:

"Declarar el interés social y económico de las siguientes instalaciones:

9. D. Matías Iniesta Cubero, construcción de nave en la parcela 473 del polígono 79, solicitando esta en parcela de menor superficie de 1,00 Ha (0,5191 Ha) y un aumento de ocupación en planta de un 10,78 %..."

4. 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 19 de octubre de 2016, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN EN EL POLÍGONO. 79, PARC. 473 DEL T.M. DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 7 de octubre de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, solicitando Informe Previo para la construcción de una nave almacén agrícola de 560 m², cuyo promotor es D. Matías Iniesta Cubero, con N.I.F: 04562361N.

Según el proyecto presentado por el promotor, la nave se ubicará en la parcela 473 del polígono 79 del T. M. de Las Pedroñeras (Cuenca), cuya superficie es de 51 áreas y 20 centiáreas (5.120 m²) según datos del SigPac (fecha de vuelo 06/2015); por tanto la superficie construida supondrá una ocupación de la parcela del 10,94 %.

Según lo establecido en el artículo 4 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01102/2016 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**.

Con la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras se adjunta Decreto de Alcaldía nº 508/2016 declarando el expediente de interés social y económico para el municipio; quedando así suficientemente justificada la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie de parcela mínima y al porcentaje de ocupación, tal y como se indica en el arto 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.

"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. Escrito de fecha 30 de noviembre de 2016, del Ayuntamiento, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 13 de octubre de 2016, aportando, un anexo técnico y el informe de la Consejería de Agricultura.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave agrícola, que se ubicaría en el polígono 79, parcela 473 del término municipal de Las Pedroñeras, que tiene una superficie de 5.191 m² según proyecto. La nave agrícola tendría una superficie construida y ocupada de 560 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 10,78 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la documentación técnica aportada, las necesidades de llevar a cabo la presente inversión en la parcela indicada:

D. Matías Iniesta Cubero, agricultor a título principal, dispone de una explotación agraria que cuenta con un total de 26,94 Has, de las cuales 18,55 Has son de Ajos y el resto de viñedo, cebada y olivar, no dispone en la actualidad de ninguna nave donde almacenar la producción de su explotación y los aperos agrícolas de que dispone.

1º Proximidad al Municipio y Accesibilidad.



La Parcela se encuentra a 100m del casco urbano, y a 400 m del domicilio del peticionario, teniendo el acceso a través del camino asfaltado de Belmonte, siendo muy importante para las labores de transporte, secado y clasificación del producto esta proximidad, ya que todo el transporte se realiza con camiones de gran tonelaje.

2º Suministro Eléctrico

La Parcela dispone de punto para suministro eléctrico (se adjunta copia del punto de suministro facilitado por Iberdrola).

El suministro eléctrico en la nave permite al agricultor realizar las labores de desgrane y clasificación en su propia nave, lo que abarata los costes de producción del ajo. Permite así mismo la instalación de sistemas de alarma y vigilancia para evitar robos.

3º No disponibilidad de otras parcelas.

D. Matías Iniesta Cubero, no dispone de ninguna otra parcela de mayor superficie y que cumpla con las características de proximidad y suministro eléctrico de que dispone la parcela 473 del polígono 79.

D. Matías Iniesta tiene en propiedad la parcela 469 del polígono 79, próxima a la parcela 473, pero no colindante. Dicha parcela cuenta con una superficie de 4.250m² destinada a viña de secano.

La proximidad de ambas parcelas es otro de los motivos por lo cual se pretende realizar la construcción de la nave en la parcela 473.

Se adjunta escritura de la parcela 469, aportada a la Sociedad de Gananciales por D^a M^a Pilar Izquierdo García, esposa de D. Matías Iniesta Cubero.

No es posible la compra de ninguna de las parcelas colindantes, ya que no hay ninguna a la venta.

4º Edificación aislada.

No existe riesgo de formación de núcleo urbano, ya que se trata de una edificación aislada.

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 la superficie mínima de la finca y el porcentaje máximo de ocupación.

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

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

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



- 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 y porcentaje máximo de ocupación. A saber:

- 
1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.
 2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado por el Ayuntamiento en el que indica que "...es una obra de interés económico y social para este 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 parcela 473, del polígono 79 del término municipal de Las Pedroñeras con una superficie de 5.191 m2.
 6. La superficie ocupada por la edificación es de 560 m2, lo que supone un porcentaje del 10,78 %.

ACUERDO FINAL

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

Significar que si el acto precisara calificación urbanística, el Ayuntamiento de Las

Pedroñeras, debería tramitarla, como trámite previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

PUNTO 6.9.- EXPTE. 72/16. Solicitud de D. CARLOS RUIZ RUIZ, relativa a la CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA USO AGRÍCOLA, situada en el polígono 505, parcela 5010, del término municipal de PIQUERAS DEL CASTILLO (Cuenca), de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito del Ayuntamiento de Piqueras del Castillo, de fecha 13 de octubre de 2016, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aportando una memoria descriptiva y un informe de Alcaldía de fecha 21 de septiembre de 2016, en el que indica:

INFORME REFERENTE A LA SOLICITUD PRESENTADA POR D. CARLOS RUIZ RUIZ, CONSTRUCCION EN FINCA N° 5010 POLIGONO 505.

ANTECEDENTES:

Esta Alcaldía ha recibido solicitud de D. CARLOS RUIZ RUIZ, junto con memoria para realizar construcción en polígono 505 parcela 5010 de este término municipal.

En esta localidad no se dispone de figura de planeamiento, PDSU, sin embargo, en la citada finca tiene acceso a vial asfaltado, servicio de agua y alcantarillado.

La citada construcción va encaminada a la utilización de almacén de productos agrarios para autoconsumo y almacenaje de maquinaria agrícola.

Ante la poca actividad urbanística del municipio, esta construcción sería muy positiva que dicha construcción se realizara para incentivar otras próximas, repercutiendo en este caso positivamente crear algún puesto de trabajo durante la construcción y actividad en la economía. Aunque el tamaño de la parcela es inferior a lo que permite la norma subsidiaria de planeamiento, como se puede comprobar TODOS LOS ASPECTOS son positivos para que pueda realizar dicha construcción.

TRAS LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y EMITIENDO EL INFORME FAVORABLE DESDE ESTE AYUNTAMIENTO SOLICITO ANTE LA CONSEJERIA DE FOMENTO-DEPART URBANISMO EN CUENCA

Emitan informe FAVORABLE sobre la construcción que se detalla en memoria adjunta y se explica detenidamente. Todo ello de conformidad con lo establecido en la 1 normativa vigente en dicha materia.



Se adjunta informe emitido por la Delegación de Agricultura.

- 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 21 de noviembre de 2016, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE Agrícola EN EL, .POLÍGONO 505, PARCELA 5010 DEL T.M. DE PIQUERAS DEL CASTILLO (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 7 de noviembre de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Piqueras del Castillo, solicitando Informe Previo para la **construcción de una nave agrícola de 67,24 m²** cuyo promotor es D. Carlos Ruiz Ruiz, con N.I.F: 73546738Y.

La nave se ubicará en la parcela 5010 del polígono 505 del T. M. de Piqueras del Castillo (Cuenca), cuya superficie es de 5 áreas y 72 centiáreas (**572 m²**) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 07/2015); por lo que la superficie construida supondrá una **ocupación de la parcela del 11,73 %**.

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

En la solicitud presentada por el Ayuntamiento se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie de parcela mínima y al porcentaje de ocupación **ya que la actividad a desarrollar es positiva 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:

Este informe únicamente tendrá 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 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. Escritos de fechas 22 y 30 de noviembre de 2016, del Ayuntamiento, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 14 de octubre de 2016, aportando por un lado un informe justificativo de la excepcionalidad por parte del promotor y por otro el informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
4. Solicitud de informe, por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 21 de noviembre de 2016, a la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre los datos de los que disponga respecto al promotor D. CARLOS RUIZ RUIZ.
5. Informe del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 25 de noviembre de 2016, del siguiente tenor literal:

"D. José María Ayanz Jurado, como Jefe de Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural

INFORMO:

Que, consultadas las bases de datos obrantes en esta Dirección Provincial de Agricultura Medio Ambiente y Desarrollo Rural, se desprende que D. Carlos Ruiz Ruiz, con D.N.I 73546738-Y, presentó en 2003 una ayuda de bosques con n° de. Expediente 87/2003/73546738Y/01/01, que fue abonado en 2006; desde entonces no ha vuelto a presentar ninguna solicitud de ayuda y no consta que tenga maquinaria agrícola inscrita en el ROMA."

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

ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave agrícola, que se ubicaría en el polígono 505, parcela 5010 del término municipal de Piqueras del Castillo, que tiene una superficie de 573 m². La nave agrícola tendría una superficie construida y ocupada de 67,24 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 11,70 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la memoria técnica aportada, las necesidades de llevar a cabo la presente inversión:

"Informe justificativo referente a la necesidad de construir una nave agrícola en el municipio de Piqueras de Castillo.

La ubicación de dicha parcela en un alto facilita una de sus futuras utilizaciones: el secado de productos agrícolas como la almendra.



Se ha elegido dicha parcela para realizar el proyecto por no existir otras alternativas disponibles. En el citado municipio no existe suelo urbano industrial ni oferta de suelo de ningún tipo del Ayuntamiento e incluso es prácticamente inexistente la oferta privada de parcelas rústicas o urbanas. Tampoco el promotor dispone en el municipio de ninguna parcela con una superficie igual o superior a una hectárea.

3. Características de la construcción

Tal y como ya se señaló en la documentación remitida anteriormente, el promotor pretende dar a la nave un uso de almacenaje de abonos, productos fitosanitarios, aperos y maquinaria agrícola, además del secado y almacenaje de los frutos recolectados.

Siguiendo las indicaciones de Agricultura y dado que se plantea solicitar la excepcionalidad para esta solicitud se realiza una nueva propuesta con una nave de una sola altura, pero con una superficie que sobrepasa ligeramente el 10% de ocupación.

La nave se planea con planta de 8,20 x 8,20 m. y una superficie total de 67,24 m². y por tanto, siendo la superficie de la parcela de 573 m², el porcentaje de ocupación de la construcción será del 11,7 %.

La nave se situará centrada en la parcela (Documento n° 3) y compuesta por un solo volumen no compartimentado de planta cuadrangular de 8,20 m de lado y una altura máxima a cumbre de 5 m.

La construcción se realizará con muros portantes de bloque de hormigón, que sujetarán las cerchas de la cubierta y apoyados sobre una cimentación de zapatas corridas de hormigón armado. La cubierta se realizará a dos aguas (este y oeste), y se cubrirá con teja. El acabado exterior de los paramentos será enfoscado de mortero de cemento y posteriormente pintado en pintura plástica blanca. Tendrá dos ventanas de carácter vertical, típicas de las construcciones de la Serranía conquense y un gran portón de acceso de doble hoja para el acceso de maquinaria.

(Documento 4)

Concretamente la familia del promotor posee una explotación de 103,0946 Ha distribuidas en 63 parcelas de los términos municipales de Piqueras del Castillo y Barchín del Hoyo. De esas 63 parcelas, 19 están dedicadas al cultivo de cereal seco y girasol y el resto, con una superficie de 82,1 Ha están ocupadas por arbolado, pinos, chopos, almendros y olivos.

La explotación de las parcelas familiares dedicadas al cultivo de herbáceas está encomendada desde el año 1972 a una cooperativa con sede en Piqueras (antigua S.A.T.), mientras que la explotación de las 82,1 Ha. de arbolado se ha realizado por la familia propietaria que posee una nave de 185 m² construida en un solar urbano sito en la calle del Llano n° 9, (documentos 5 y 6) Y adscrita a la explotación de ese arbolado.

Este solar ha sido segregado, como se ha comentado anteriormente en el último párrafo del apartado 1.4, en cuatro parcelas para la construcción de otras tantas viviendas familiares y la nave que hasta el momento estaba vinculada a la explotación agrícola familiar, será demolida al no disponer la familia de ningún otro solar con calificación de urbano apto para la construcción de viviendas para los hermanos.

Habiendo fallecido en el presente año la madre del promotor y hermanos, usufructuaria de la explotación agrícola familiar, los hermanos han decidido seguir con la explotación del arbolado que incluye pinos tanto en plantaciones antiguas como unas 15 Ha, de nueva plantación, chopos, olivos y almendros.

Tanto por profesión - la profesión del promotor es oficial jardinero- como por decisión familiar, D. Carlos Ruiz gestionará el arbolado familiar a partir de ahora y necesita la construcción de una nave que sustituya la que, desde el año 1985, disponía la familia para la explotación de su patrimonio agrícola.

Las parcelas y plantaciones cuya explotación estarán adscritas a la nave, como ya se ha comentado, tienen una superficie total de 82,1 Ha."

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 la superficie mínima de la finca y el porcentaje máximo de ocupación.

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

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

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

Por todo ello, la instalación objeto de informe no 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 porcentaje máximo de ocupación. A saber:

En la documentación aportada no queda debidamente justificado de que el uso pretendido sea el del sector primario (uso agrícola), según se infiere de las características de la edificación y de las finalidades pretendidas, por tanto no se acredita el uso agrícola especificado. También según se desprende del informe de la Consejería de Agricultura de fecha 25 de noviembre de 2016. Traer a colación lo indicado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión

celebrada el día 29 de abril de 2016, en relación con la aplicación del artículo 3.3 de la ITP, clarificó los requisitos, en los siguientes términos:

“...en cuanto a las novedades que ha introducido la reciente modificación de la ITP de suelo rústico, debe primar el principio de excepcionalidad, de forma que la aplicación de dichas reglas, referidas a la excepción de las exigencias de parcela mínima y/o ocupación máxima que se contemplan en dicha Instrucción, no sirva para tratar de eludir la aplicación general del régimen del suelo rústico contenido en la misma.

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

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

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

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

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 desfavorable a la reducción de la superficie mínima de la finca y al incremento del porcentaje máximo de ocupación de la actuación solicitada, por no quedar acreditada la excepcionalidad por las características morfológicas y funcionales de la edificación.

PUNTO 6.10.- EXPTE. 74/16. Solicitud de la mercantil AVÍCOLA CAMPILLO S.L., relativa a la AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE CEBOS DE POLLOS, situada en el polígono 508, parcelas 196, 197, 199 y 200, del término municipal de



CAMPILLO DE ALTOBUEY (Cuenca), de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito del Ayuntamiento de Campillo de Altobuey, con fecha de entrada 19 de octubre de 2016, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
2. Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 3 de octubre de 2016, en el que informa:

"la citada Actividad resulta de relevante interés social y económico para este Ayuntamiento porque supone creación de puestos de trabajo y fijación de población con la consiguiente riqueza económica que la actividad genera como argumento de tal excepcionalidad".

3. Escrito del Ayuntamiento, con fecha de entrada 8 de noviembre de 2016, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 20 de octubre de 2016, aportando escrito del redactor del proyecto en el que se justifica la excepcionalidad, desde el punto de vista técnico, sobre las parcelas concretas en las que se ubica la explotación.

Se justifica por las siguientes circunstancias:

- El proyecto en cuestión es una explotación ganadera de cebo de pollos. Por las propias características de este tipo de explotaciones y por el amplio conjunto de disposiciones legales que les afectan, especialmente para prevenir enfermedades infectocontagiosas (gripe aviar, etc.) deben necesariamente situarse a una distancia importante de los núcleos urbanos. Por lo anterior, el emplazamiento de una explotación de este tipo debe llevarse a cabo necesariamente en suelo rústico.
- Por otra parte, el municipio en cuestión (Campillo de Altobuey) aunque dispone de suelo urbano con aptitud específicamente ganadera (Polígono Ganadero), no es menos cierto que en el mismo ya existen explotaciones avícolas de cebo de pollos en activo, por lo que no es conveniente la convivencia cercana de explotaciones con orígenes genéticos distintos, dado que cualquier problema de una afectará negativamente a las situadas en las inmediaciones.
- Se trata de una ampliación de una explotación ganadera, así que también parece lo más lógico emplazar la nueva nave allí donde ya se cuenta con sondeo para abastecimiento de agua, grupo electrógeno para suministro de energía, vallado perimetral, etc.

- Se trata de un tipo de construcción que por sus propias características, no tiene carácter residencial ni posibilidad de llegar a tenerlo nunca.
 - Existe un reducido grupo de habitantes en edad de trabajar y mucho más reducido el número de ellos con ganas de emprender alguna iniciativa empresarial en el municipio, porque las condiciones para ello son francamente desalentadoras. Con todo lo anterior, creemos que cualquier iniciativa que suponga actividad económica para el municipio (entendiendo como tal por supuesto, las que cumplan con la legislación vigente y ésta lo es) será indudablemente bienvenida y debe ser apoyada antes y durante su funcionamiento.
4. Escrito del Ayuntamiento, con fecha de entrada 15 de noviembre de 2016, aportando "Reformado de Proyecto de Ejecución" visado, en el que se modifican las parcelas vinculadas a la explotación y la ubicación y superficie construida de la nueva nave.

Las modificaciones son las siguientes:

- Se incluye la parcela 196, de 1592 m2s, con lo que la superficie total de las parcelas vinculadas asciende a 15.695,4311 m2s.
- Se modifica la situación de la nueva nave, que pasa de ubicarse en las parcelas 197, 198 y 199 a ubicarse en las parcelas 196, 197 y 198.
- Se modifica la superficie construida de la nueva nave que pasa de tener 2.160 m2c a tener 2.079 m2c, con lo que la superficie total construida y ocupada es de 4.239 m2c., con la nave existente de 2.160 m2c.
- Teniendo en cuenta las modificaciones anteriores, el porcentaje de ocupación pasa a ser el 27,01 %.

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.

Se trata del proyecto de construcción e instalación de una explotación para cebo intensivo de pollos localizada en el término municipal de Campillo de Altobuey (Cuenca).

El proyecto se pretende llevar a cabo en la finca donde se ubica la actual explotación, ocupando las parcelas catastrales 196, 197, 198, 199 y 200 del polígono 508 del término municipal de Campillo de Altobuey. Sus responsables piensan ampliar la misma edificando una nave ganadera de nueva creación, de similares características que la nave actualmente existente.

La nueva nave tendrá una superficie total de 2.079 m2c. La nave existente tiene una superficie total de 2.160 m2c, por lo que la superficie total construida y ocupada asciende a 4.239 m2.

Las parcelas catastrales vinculadas a la explotación tienen las siguientes superficies:

Parcela 196- 1.592 m2s

Parcela 197- 1.600 m2s

Parcela 198- 1.561 m2s

Parcela 199- 1.551 m2s

Parcela 200- 9.391 m2s



La superficie total de las fincas vinculadas a la explotación es de 15.695 m²s, y el porcentaje de ocupación asciende a 27,01 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se trata de una ampliación de una explotación ganadera, así que lo más lógico es emplazar la nueva nave allí donde ya se cuenta con sondeo para abastecimiento de agua, grupo electrógeno para suministro de energía, vallado perimetral, etc.

Además, por las propias características de este tipo de explotaciones y por el amplio conjunto de disposiciones legales que les afectan, especialmente para prevenir enfermedades infectocontagiosas, deben necesariamente situarse a una distancia importante de los núcleos urbanos. Asimismo, tampoco es conveniente la convivencia cercana de explotaciones con orígenes genéticos distintos, dado que cualquier problema de una afectará negativamente a las situadas en las inmediaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

Establecido el Uso de la instalación, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre

determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

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

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

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

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

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

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:
 - a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
 - b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
 - c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
 - d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:



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

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

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

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

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

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

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

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

Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la

ordenación y el desarrollo rurales. Frente a lo que exigía la regulación anterior, que imponía que tales actos y usos hubiesen necesariamente de emplazarse en el medio rural, lo que limitaba mucho las actuaciones autorizables por razón de tal vinculación, la nueva norma estatal, a priori, tiene escaso alcance limitativo en lo que respecta a los actos y usos susceptibles de autorización que no son únicamente los que hayan de emplazarse en el medio rural. Ahora puede autorizarse cualquier uso que contribuya a la ordenación y el desarrollo rurales.

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

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

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

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

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



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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la construcción de una nueva nave como ampliación de una explotación ganadera existente.
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 que indica que "...la citada Actividad resulta de relevante interés social y económico para este Ayuntamiento...".
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 las parcelas 196, 197, 198, 199 y 200, del polígono 508 del término municipal de Campillo de Altobuey, con una superficie de 15.695 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 4.239 m2, lo que supone un porcentaje del 27,01%.

ACUERDO FINAL

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

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

PUNTO 6.11.- EXPTE. 77/16. Solicitud de D. ATILA GÓMEZ NUÑEZ, relativa a la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA, situada en el polígono 68, parcela 12, del término municipal de INIESTA (Cuenca), de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito de D. Atila Gómez Núñez, de fecha 28 de julio de 2016, al Ayuntamiento de Iniesta, solicitando licencia para la construcción de una nave de uso agrícola, en el polígono 68 parcela 12, perteneciente al término municipal de Iniesta. En el mismo expone:

Que como consecuencia de aumento en el volumen de maquinaria y aperos agrícolas de los últimos años, se ve en la necesidad de construir una nave destinada al almacenaje de los mismos.

En la actualidad, de entre todas las parcelas que Atila Gómez tiene arrendadas para desarrollar su labor de agricultor, la parcela 12 del polígono 68 del término municipal de Iniesta (Cuenca), es la elegida para la ubicación de la nave. Esto es así por la proximidad de dicha parcela a la localidad de Iniesta y por tanto, al domicilio de Atila Gómez. Dicha parcela cuenta con una superficie de 4.320 m2. Superficie inferior a los 10.000 m2 impuestos por el Planeamiento Urbanístico de Castilla La Mancha para poder edificar en suelo rústico de reserva.

Cumpliendo con el artículo 3 del Planeamiento Urbanístico de Castilla La Mancha, con respecto a la superficie máxima ocupada por la edificación, se ha diseñado una nave de 432 m2 correspondientes al 10 % de la superficie de la parcela.

Por ello, Atila Gómez Núñez solicita que le concedan la correspondiente exención de parcela mínima.

Se adjunta una memoria descriptiva de la nave, planos de ubicación y dimensiones de la nave y documentos justificativos de la condición de agricultor de Atila Gómez Núñez.

2. Solicitud del Ayuntamiento de Iniesta, de fecha 13 de octubre de 2016, referente a la Memoria Técnica descriptiva de nave presentada por D. Atila Gómez Núñez, acompañada de un certificado municipal de fecha 10 de agosto de 2016, del siguiente tenor literal:

CERTIFICO: *Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de agosto de 2016 ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo*

INFORMES ART. 3.3. I.T. SUELO RÚSTICO, NAVE AGRÍCOLA EN LA PARCELA 12 DEL POLÍGONO 68, DON ATILA GÓMEZ NÚÑEZ.- *Visto que por D. Atila Gómez Núñez se ha solicitado la exención en el cumplimiento de los requisitos de superficie de parcela mínima y porcentaje de ocupación, exigidos en la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31-3-2003 (IT Suelo Rústico), y modificada por Orden de la Consejería de fomento de 1-2-2016.*

Visto que el interesado ha acreditado documentalmente su condición de agricultor y la necesidad de disponer de las instalaciones necesarias para el almacenamiento de los productos de las cosechas, así como de la maquinaria propia de su actividad, resultando que la actuación que pretende es compatible con la calificación del suelo donde se construiría la nave.

Visto lo que dispone el art. 3.3 de la IT Suelo Rústico, la Junta de Gobierno Local

ACUERDA:

PRIMERO.- *Considerar que la actuación que pretende don Atila Gómez Núñez en la parcela 12 del polígono 68 es beneficiosa para la economía del municipio, pues afecta de manera positiva a la principal actividad de la localidad, la agricultura, INFORMANDO favorablemente la construcción.*

SEGUNDO.- *Dar traslado de este Acuerdo a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura para que, de conformidad con lo previsto en el art. 3.3.b) de la citada IT, emita el correspondiente informe favorable.*



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 30 de agosto de 2016, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 68, PARC. 12 DEL T.M. DE INIESTA (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 22 de agosto de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca una solicitud de Informe Previo para la **construcción de una nave agrícola de unos 432 m²** cuyo promotor es D. Atila Gómez Núñez, con N.I.F: 04594300G.

La nave se ubicará en la parcela 12 del polígono 68 del T.M. de Iniesta (Cuenca), con una superficie de 43 áreas y 20 centiáreas (**4.320 m²**) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 06/2012); por lo que la superficie construida supondrá una **ocupación de la parcela del 10,00 %**.

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**.

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

Conclusión:

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

Condicionantes:

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

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

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

4. Escrito del Ayuntamiento, con fecha de entrada 22 de noviembre de 2016, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 4 de noviembre de 2016, aportando escrito del redactor del proyecto en el que se justifica la excepcionalidad, desde el punto de vista técnico, aportando documentación relativa a su explotación (superficie, maquinaria, solicitud de ayudas, etc).

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

ESTUDIO TÉCNICO.

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave agrícola, que se ubicaría en el polígono 68, parcela 12 del término municipal de Iriate, que tiene una superficie de 4.320 m², según catastro. La nave agrícola tendría una superficie construida y ocupada de 432 m², con un porcentaje de ocupación del 10,00 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la misma queda clarificada y justificada en la documentación aportada por el promotor (condición de agricultor, proximidad al núcleo de Iriate y contratos de arrendamiento con condiciones particulares de construcción en dicha parcela).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de superficie mínima, 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 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 el promotor desarrollará su actividad, ubicándola en la proximidad al núcleo urbano 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 sobre lo beneficioso de la actividad para la economía 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 parcela 12, del polígono 68 del término municipal de Iniesta con una superficie de 4.320 m2.
 6. La superficie ocupada por la edificación es de 432 m2., lo que supone un porcentaje del 10,00 %.

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 Iniesta, debería tramitarla, como trámite previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

PUNTO 6.12.- EXPTE. 80/16. Solicitud de la mercantil SACMARY S.L., relativa a la EJECUCIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA, CONSTRUCCIÓN DE 4160 PLAZAS DE CEBO, situada en el polígono 505, parcelas 101, 102 y 104, del término



municipal de ALMONACID DEL MARQUESADO (Cuenca), 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. Isaac Sánchez Rozalén, en representación de la mercantil SACMARY S.L., de fecha 25 de abril de 2016, al Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado, solicitando licencia para la construcción de una explotación porcina de 4.160 plazas de cebo, en el polígono 505, parcelas 102 y 104, perteneciente al término municipal de Almonacid del Marquesado.
2. Escrito del Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado, con fecha de entrada 3 de noviembre de 2016, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, adjuntando la memoria del proyecto de ejecución e indicando que disponían del informe previo de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. Escrito del Ayuntamiento, con fecha de entrada 23 de noviembre de 2016, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 4 de noviembre de 2016, aportando escrito del redactor del proyecto en el que se justifica la excepcionalidad, desde el punto de vista técnico, sobre las parcelas concretas en las que se ubica la explotación, aportando: copia de la escritura de constitución de la sociedad, copia de la escritura de agregación de finca rústica a la finca matriz donde en principio está proyectada la construcción y copia del informe favorable de los servicios técnicos municipales. Asimismo, en el citado escrito manifiesta: *"Igualmente este Ayuntamiento hace constar, que una de las razones relevantes de esta instalación, es por el interés social y económico en beneficio del municipio."*

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.

Se trata del proyecto de construcción e instalación de una explotación porcina en Almonacid del Marquesado (Cuenca).

El proyecto se pretende llevar a cabo en la finca objeto de la agrupación que ocupa las parcelas catastrales 101, 102 y 104 del polígono 505 del término municipal de Almonacid del Marquesado, con una superficie total de 32.056,48 m².

La superficie ocupada por las edificaciones asciende a un total de 3.672,45 m2. (2 naves de 1.792,04 m2, cada una, total 3.584,09 y un edificio de servicios 88,36 m2).

La superficie total de las fincas vinculadas a la explotación es de 32.056,48 m2s, y el porcentaje de ocupación asciende a 11,46 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se trata de una explotación ganadera, así que lo más lógico es emplazar nave allí donde cuente con sondeo para abastecimiento de agua, acceso, vallado perimetral, etc.

Además, por las propias características de este tipo de explotaciones y por el amplio conjunto de disposiciones legales que les afectan, especialmente para prevenir enfermedades infectocontagiosas, deben necesariamente situarse a una distancia importante de los núcleos urbanos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

Establecido el Uso de la instalación, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre



determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

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

1. *La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*
 - a) *Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
 - b) *Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
 - c) *Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.*
2. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*
 - 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 al porcentaje máximo de ocupación.

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

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

3. *Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*
 - a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
 - b) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
 - c) *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*
 - d) *Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.*

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. *Los derechos anteriores comprenden:*

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

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

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

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

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

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

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

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

Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la



ordenación y el desarrollo rurales. Frente a lo que exigía la regulación anterior, que imponía que tales actos y usos hubiesen necesariamente de emplazarse en el medio rural, lo que limitaba mucho las actuaciones autorizables por razón de tal vinculación, la nueva norma estatal, a priori, tiene escaso alcance limitativo en lo que respecta a los actos y usos susceptibles de autorización que no son únicamente los que hayan de emplazarse en el medio rural. Ahora puede autorizarse cualquier uso que contribuya a la ordenación y el desarrollo rurales.

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

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

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

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

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la construcción de una explotación porcina.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos, de lo manifestado por el Ayuntamiento.
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 las parcelas agrupadas 101, 102, y 104, del polígono 505 del término municipal de Almonacid del Marquesado, con una superficie de 32.056,48 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 3.672,45 m2, lo que supone un porcentaje del 11,46%.

ACUERDO FINAL

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

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

PUNTO 7.- Dar cuenta de los acuerdos adoptados en la CPOTU 3/2016 de 28 de septiembre de 2016, relativos a la solicitud de informes a las Confederaciones Hidrográficas y al registro de calificaciones urbanísticas condicionadas.

A. INFORMES A LAS CONFEDERACIONES HIDROGRÁFICAS.

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

Se dio cumplimiento mediante la remisión de sendos escritos de fecha 2 de noviembre de 2016, a las Confederaciones Hidrográficas del Guadiana y del Júcar. A fecha de hoy, cabe indicar: por un lado, que la Confederación Hidrográfica del Júcar, con fecha 15 de noviembre de 2016 ha informado favorablemente el PDSU de Yémeda y por otro, que la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con fecha 21 de diciembre de 2016 informa favorablemente, sin condiciones, el POM de San Clemente.

REGISTRO DE CALIFICACIONES URBANÍSTICAS CONDICIONADAS.

*"Por último, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA** por*



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial
Consejería de Fomento
C/. Fermín Caballero, 20
(Estación Autobuses) - C.P. 16071 CUENCA

unanimidad que se lleve a cabo un seguimiento del cumplimiento de los aspectos condicionados incluidos en el otorgamiento de las calificaciones urbanísticas anteriores, de modo que se ponga periódicamente en conocimiento de la Comisión el grado de cumplimiento de los aspectos condicionados que se hubieran incluido en las licencias o calificaciones otorgadas."

Se ha creado un registro específico para su seguimiento. A fecha de hoy y dado el tiempo transcurrido no se ha cumplimentado ninguna de las calificaciones condicionadas.

PUNTO 8.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las 11:00 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretaria de la Comisión.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

Fdo.: José Antonio Carrillo Morente

LA SECRETARIA

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres

