



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

ACTA Nº 5/2017

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 12:00 horas del día 06 de noviembre de 2017, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, asistiendo a la misma las siguientes personas:

VICEPRESIDENTE:

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

VOCALES:

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

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

D. Antonio De La Torre Mora, en representación de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en materia de agricultura.

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

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

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

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

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

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

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. Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo.

También asisten:

D. Antonio Navarro Espejo, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

SECRETARIO:

D. José Francisco Sánchez Albaladejo, Jefe de Sección de la Dirección Provincial de la

Consejería de Fomento en Cuenca.

PONENTE:

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

No asisten:

PRESIDENTE:

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

VOCALES:

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

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

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

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

A continuación, se pasa al examen del Orden del día.

ORDEN DEL DÍA

PUNTO 1º.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Se da por leída el **Acta 4/2017** correspondiente a la sesión celebrada el día **29 de septiembre de 2017**, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º. EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CAÑETE (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 6 de octubre de 2017 se recibe en esta Consejería el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 3 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el ayuntamiento de Cañete 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. Art. 36.2 TR LOTAU. Trámite de aprobación inicial

Providencia de Alcaldía de fecha 13 de octubre de 2014 de iniciar la modificación puntual del PDSU de Cañete.

Informe de Secretaría, de fecha 22 de octubre de 2014



Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, por resolución de Alcaldía de 12 de marzo de 2015, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 63 01-04-2015
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" 20 al 26-03-2015
- Tablón de anuncios
- Certificado municipal sobre resultado del trámite 19-05-2015

(Sin alegaciones)

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

Se solicitan los siguientes informes con fechas 17 de marzo de 2015:

- Consejería de Salud y Bienestar Social.
- Consejería de Educación, Cultura, y Deportes.
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Consejería de Industria, Trabajo y Turismo.
- Consejería de Fomento.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras.
- Delegación de Economía y Hacienda del Estado.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- COCEMFE.

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales: - Accesibilidad: 20-04-2015
- Sanidad: 10-04-2015.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes: - Cultura: 09-04-2015. Fav.
- Educación: 14-08-2015.fav.
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente:
 - Servicio de Calidad e Impacto: 24-03-2015.
- Consejería de Fomento.
 - Servicio de Urbanismo. 16-04-2015.
 - Servicio de Industria y Energía: 11-05-2015.
 - Agencia del Agua: - Depuración: 04-05-2015.
- Abastecimiento: 21-04-2015.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras: 14-04-2015. Desfa.
- Confederación Hidrográfica del Júcar: 23-04-2015.
- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas: 15-04-2015.

C) Dictamen de los Municipios Colindantes.

Con fecha 17 de marzo de 2015 se solicita a los siguientes municipios: Salinas del Manzano, Boniches, Pajaroncillo, Tejadillos, La Huérguina, Valdemorillo-Sierra y Campillos-Sierra.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Cañete de fecha 28-04-2015.

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

Ahora bien, el documento ha sufrido 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, así como consultar a las Administraciones afectadas.

Concluida la nueva redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, por Providencia de 16 de febrero de 2017, se somete a:

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

D.O.C.M. nº 41 28-02-2017

Periódico "Las Noticias de Cuenca" 24-2 a 2-3 de 2017

Tablón de anuncios

• Certificado municipal sobre resultado del trámite 28-06-2017

(Sin alegaciones)

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

Se solicitan los siguientes informes con fechas 16 y 17 de febrero de 2017:

- Consejería de Salud y Bienestar Social.
- Consejería de Industria, Trabajo y Turismo.
- Delegación de Economía y Hacienda del Estado.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- COCEMFE.

Se aportan los siguientes informes con el objeto de completar el expediente:

- Consejería de Bienestar Social: - Accesibilidad: 24-02-2017: "... se informa favorablemente..."

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes:- Cultura: 05-05-2016. "Informar favorablemente..."

- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Resolución de 29 de junio de 2016, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se emite el informe ambiental estratégico del plan "MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PDSU (Exp. PLA-CU-16-0020)": "...no necesita someterse a una evaluación de impacto ambiental estratégica por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente informe ambiental estratégico."



- Consejería de Economía, Empresas y Empleo. Servicio de Industria y Energía. 23-06-2017.
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha: 16-09-2016. "...**INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 3 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cañete, teniendo en cuenta las siguientes prescripciones:
 - Hacemos constar que el informe favorable a modificación de accesos al viario estatal reflejados en la actuación, no supone la asunción por el Ministerio de Fomento de ningún compromiso en cuanto a la construcción de aquellos ni de vías de servicio, que deberán ejecutarse por el promotor urbanístico.
 - Para la modificación de accesos: el Reglamento General de Carreteras establece en su Art. 105.9, que no se podrán variar las características o usos de los accesos sin previa autorización de esta Administración, por lo que el Interesado deberá solicitar la autorización correspondiente, adjuntando la documentación que recoge el Art. 104 del Reglamento, definiendo el proyecto tanto la geometría del acceso como la resolución del drenaje, afirmado y su señalización.
 - Confederación Hidrográfica del Júcar: 13-07-2017." "Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica **INFORMA FAVORABLEMENTE** la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CAÑETE (CUENCA), siempre y cuando no se supere los derechos al uso del agua de los que es titular el Ayuntamiento de Cañete (Cuenca), 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."
 - Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas: 28-03-2017. Fav.

C) Dictamen de los Municipios Colindantes.

Con fecha 16 y 17 de febrero de 2017 se solicita a los siguientes municipios: Salinas del Manzano, Boniches, Pajaroncillo, Tejadillos, La Huérguina, Valdemorillo-Sierra y Campillos-Sierra. Contesta el Ayuntamiento de Boniches con fecha 27-02-2017.

II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión extraordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2017, y remite el expediente interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONOMICA

Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva se comprueba que el expediente está Completo por lo que procedemos al examen del proyecto técnico.

ESTUDIO TÉCNICO

La presente Modificación Puntual nº 3 ha sido redactada por D. Alberto Zalve Olmos (arquitecto) como director y por D. Sileno Catalá Montes (arquitecto) y D^a. Elena San Valero García (arquitecta) como equipo técnico colaborador.

Memoria Informativa:

Planeamiento vigente.

Se aprueba el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Cañete por la Comisión Provincial de Urbanismo el 20 de septiembre de 2004, tal como se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca (BOP-Cu 8, 19 de enero de 2005).

La modificación puntual 1 es la “única” modificación aprobada sobre el vigente PDSU. Se aprobó definitivamente el 15 de mayo de 2009 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOP-Cu 65, 10/06/2009). No afecta a la presente modificación puntual.

Además de la presente modificación, se encuentra en tramitación la modificación puntual 2, en el ámbito industrial Z.3I al sur del término municipal (la modificación Puntual nº 2 del PDSU de Cañete fue aprobada en la pasada CPOTU 4/17 de Cuenca, de fecha 29 de septiembre de 2.017).

Ámbito de la modificación.

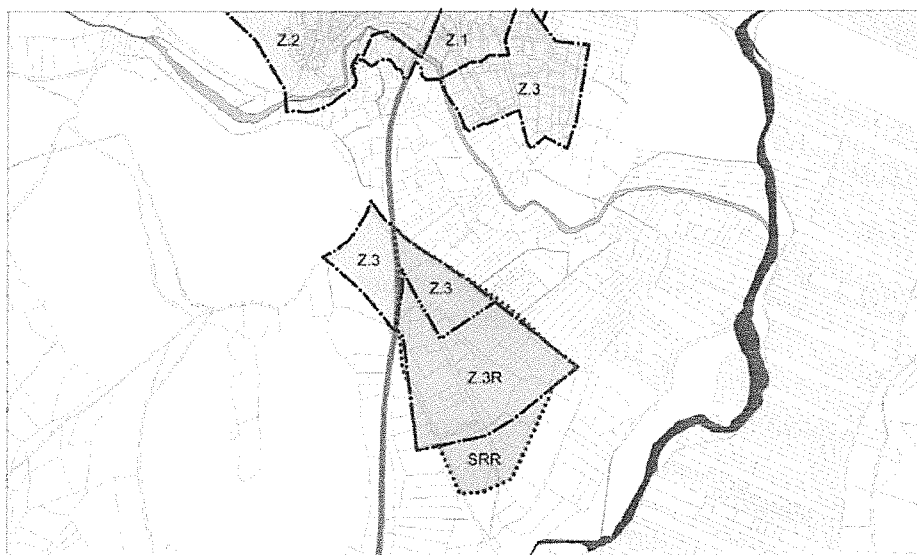
La modificación puntual 3 se emplaza en el ámbito del suelo urbano de reserva Z.3R del PDSU y las áreas colindantes (se trata del área sombreada en salmón en la imagen 1), y engloba todo el suelo de esta zona, parte de la zona Z.3 al este del eje de la carretera N-420 y parte del suelo rústico del entorno. El ámbito se ubica al sur del casco urbano de Cañete, conectado a través de la carretera nacional N-420, en la denominada Zona sur por el PDSU o popularmente Zona de la residencia de mayores.

Afecta a la delimitación de las zonas referidas, a la clasificación de algunos ámbitos, a su calificación y a las alineaciones definidas por el PDSU.

El ámbito se encuentra delimitado por:

- Límite oeste: eje de la carretera nacional N-420.
- Límite noreste: camino existente y delimitación actual del suelo urbano consolidado y de reserva.
- Límite suroeste: camino existente y delimitación actual del suelo urbano de reserva.
- Límite sureste: geometrización de una línea clinométrica que permita la viabilidad técnica del ámbito y delimitación actual del suelo urbano de reserva.

En la imagen 1 puede apreciarse la ubicación del ámbito de la presente modificación puntual.





El ámbito de la modificación excede el de la zona Z.3R definida en el PDSU. La definición que se aporta en el PDSU de este ámbito no se basa en un levantamiento topográfico, por lo que los límites conceptuales a los que parece someterse no coinciden con la realidad. Además, en el PDSU no se define conceptualmente el límite sureste, y el actual diseño supondría una inversión en movimientos de tierra que causaría graves perjuicios al paisaje y complicaría la viabilidad económica del ámbito.

Tabla 1. Superficies afectadas por la MP3

Ámbito	Clasificación	Zona de ordenación	Superficie
Suelo urbano	SUC	Z.3	13.996,01
	SUR	Z.3R	50.383,86
Suelo rústico	SRR	-	14.555,68
	SRNUEP-EA	-	937,43
Total ámbito MP3			79.872,98

Datos basados en medición sobre plano topográfico, en m².

Conclusiones.

La zona Z.3R planeada por el PDSU no se ha podido consolidar, ya que, al no estar trazada sobre un levantamiento topográfico fidedigno, la ordenación planteada no resulta viable. Además, existen graves incongruencias respecto a la dotación viaria y al equipamiento planteado, que imposibilitan las conexiones entre los viales de límite y el central, que si están sensiblemente desarrollados.

En cuanto al ámbito de suelo urbano consolidado, se ha ejecutado conforme al planeamiento vigente, pero con alguna inexactitud, y la urbanización existente no siempre cumple con los actuales estándares de accesibilidad, cuestión que debe ser atendida en el desarrollo del ámbito objeto de estudio.

La presente modificación no pretende ningún crecimiento sobre el previsto por el PDSU vigente, aunque la adaptación al territorio sí puede suponer un incremento en superficie y, por tanto, del resto de parámetros relacionados. El suelo que ocupa la modificación puntual 3 tiene condiciones aptas para ser completada su urbanización. El nivel de equipamientos y servicios del ámbito se han planificado mediante el PDSU, y se analizará para asegurar el nivel de dotaciones mínimo tras las modificaciones planteadas.

Memoria Justificativa:

Objeto de la modificación.

La presente modificación puntual, tras un riguroso estudio del ámbito, de los condicionantes y de la ordenación vigente, en el marco de la legislación aplicable, pretende:

- Redefinir la delimitación física del ámbito de suelo urbano objeto de modificación, manteniendo los límites conceptuales definidos por el planeamiento vigente para el suelo urbano, pero adaptándolos a la realidad física del territorio. Cabe destacar que, el hecho de que el planeamiento vigente ordenara la zona sin estudio topográfico alguno, supone que el mismo resulte inexacto e inviable. Por todo ello, se ha procedido a realizar un levantamiento topográfico actualizado.

De la redefinición de la delimitación, así como del conocimiento de la realidad física del ámbito a través del levantamiento topográfico, se deriva un ajuste en la ordenación detallada.

- En relación con lo anterior, asegurar la viabilidad técnica de la solución planteada, mediante el estudio pormenorizado de la topografía y la propuesta de viales que no requieran de grandes movimientos de tierra.
- Mejorar la relación con el entorno, mediante la generación de una fachada urbana definida, así como la implementación de un vial de borde que asegure la definición clara del límite urbano.
- Mejorar la accesibilidad del ámbito, con la ampliación de los viales públicos que permita los recorridos accesibles y las plazas de aparcamiento exigibles, y con pendientes aptas para facilitar la movilidad para personas con movilidad reducida en todo el ámbito.
- Corrección del límite entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano de reserva de las zonas Z.3 y Z.3R, respectivamente, de acuerdo con el estado del medio físico.
- Modificación de la calificación de parte del equipamiento público a residencial por corrección de errores de planeamiento en el PDSU, especialmente en el suelo urbano consolidado de la zona Z.3, y en cualquier caso compensando el error detectado con equipamiento en el propio SUC. Las construcciones y el suelo actualmente calificado como equipamiento sobre la calle central no han sido obtenidos por el Ayuntamiento (excepto una nave existente), y cuando se aprobó el PDSU existían ciertas construcciones que no se tuvieron en cuenta a la hora de ordenar la zona. Para evitar conflictos con los propietarios e indemnizaciones exorbitadas que hagan inviable el desarrollo de la zona, se califica como suelo privado, como corrección de un error de planeamiento del PDSU.
- Actualizar las afecciones de la principal infraestructura territorial que influye sobre el ámbito, la carretera N-420, así como definir los accesos desde la carretera al ámbito de la modificación.
- La modificación del entorno responde a los siguientes criterios:
 - Mejora de la ordenación propuesta por el PDSU, mediante la implantación de una red viaria de mayor capacidad, y teniendo en cuenta la complicada topografía del terreno para definir los viales propuestos.
 - Aprovechamiento de los caminos existentes para la definición de la traza de nuevos viales.
 - Implementación de las determinaciones en materia de accesibilidad para personas con movilidad reducida, promoviendo el cumplimiento de sus disposiciones.
 - Análisis de la reserva de plazas de aparcamiento en vía pública.
 - Comprobación del espacio dedicado a dotaciones públicas, evitando la afección a construcciones preexistentes que podrían hacer inviable la intervención.
- Corrección de algunas incongruencias detectadas entre diversos planos de ordenación del PDSU, referentes a la calificación dotacional de equipamientos y viario.

**Clasificación del suelo en el PDSU y en la propuesta MP nº 3:**

Tabla 4. Ámbitos a reclasificar según la presente modificación puntual

Ámbito	Clasificación / Calificación PDSU	Clasificación / Calificación MP3	Superficie
01	SUC / Z.3	SUC / Z.3	13.912,73
02	SUR / Z.3R	SUC / Z.3	1.884,07
03	SUC / Z.3	SR / ESTRUCTURAL AGRÍCOLA	83,28
04	SR / ESTRUCTURAL AGRÍCOLA	SUC / Z.3	442,16
05	SUR / Z.3R	SUR / Z.3R	45.056,37
06	SR / ESTRUCTURAL AGRÍCOLA	SUR / Z.3R	495,27
07	SUR / Z.3R	SR / RESERVA	1.112,66
08	SR / RESERVA	SUR / Z.3R	14.017,45
09	SUR / Z.3R	SR / RESERVA	2.330,76
10	SR / RESERVA	SUR / Z.3R	538,23
Ámbitos reclasificados de SR a SU			04, 06, 08 y 10
Ámbitos reclasificados de SU a SR			03, 07 y 09
Balance de reclasificación (de SR a SU)			11.966,41
Total resultante SUC (Z.3)			16.238,96
Total resultante SUR (Z.3R)			60.107,32
Total resultante SR			3.526,70
Total ámbito MP3			79.872,98

Tabla 5. Clasificación y calificación del ámbito de la modificación puntual 3 según la documentación escrita y gráfica del PDSU, y propuesta de la modificación puntual 3

Ámbito	Memorias PDSU	Medición PDSU	MP3
Suelo urbano consolidado (SUC/Z.3)		13.996,01	16.238,96
Suelo neto		0,00	1.504,04
Ordenanza 3		0,00	1.504,04
Dotacional		13.996,01	14.734,92
Equipamiento (EQ)		10.956,83	10.962,80
Sistema viario (DCV)		(**) 3.039,18	3.772,12
Sistema local		2.547,17	2.493,29
Sistema general		492,01	1.278,83
Suelo urbano de reserva (SUR/Z.3R)	49.500,00	50.383,86	60.107,32
Suelo neto	24.300,00	32.909,23	38.236,83
Ordenanza 3R	24.300,00	32.909,23	38.236,83
Dotacional	25.200,00	17.474,63	21.870,49
Equipamiento (EQ) (*)	16.250,00	9.397,13	8.673,92
Sistema viario (DCV)	8.950,00	(**) 8.077,50	13.196,57
Sistema local		7.968,51	12.126,28
Sistema general		108,99	1.070,29
Suelo rústico (SR)		15.493,11	3.526,70
SRR		14.555,68	3.443,42
SRNUEP-EA		937,43	83,28
Total ámbito MP3		79.872,98	79.872,98

(*) Todo el equipamiento expuesto en esta tabla se considera de sistema local (ver justificación en los apartados 1.1 y 1.6.1).

(**) El sistema general viario incluido en la travesía de la N-420 no se desglosa en el PDSU, pero se han realizado las mediciones pertinentes de la zona de servidumbre afectada y calificada como viario por el PDSU, que no coincide con la zona de servidumbre según los estándares actuales conforme a la actual explicación de la vía interurbana.

Usos, intensidades y densidades:

Tabla 6. Cálculo de la intensidad residencial y de la densidad residencial en la documentación gráfica del PDSU y según la presente modificación puntual para la zona Z.3R dentro de la modificación puntual 3

Documento	ST	SA	SL	SN 3R	INu	IT	IA	DR
Memorias PDSU	49.500,00 (no indicado)	(no indicado)		24.300,00	(*)	47.385,00 (no indicado)		9.573
Medición PDSU	50.383,86	50.274,87	17.365,64	32.909,23	2,00	65.818,46	1,3092	13.092
Propuesta MP3	60.107,32	59.037,03	20.800,20	38.236,83	2,00	76.473,66	1,2954	12.954

ST: superficie total de la zona Z.3R, en m²; SA: superficie del ámbito, descontando los sistemas generales a la superficie total; SN 3R: suelo neto resultante para la ordenanza lucrativa, en m²; INu: intensidad neta unitaria, en m²/m²; IT: intensidad total máxima según el planeamiento, en m²/m²; IA: intensidad del ámbito, calculada como la IT dividida entre la SA, en m²/m²; DR: densidad residencial, en m²/ha(*) En cuanto a la intensidad neta unitaria calculada por la memoria del PDSU, indicar que se ha valorado incorrectamente, ya que la edificabilidad máxima se establece en 2,00 m²/m², con una volumetría máxima de 2,60 m²/m² sobre la profundidad establecida en la ordenanza de 20 m. En el cálculo que se expone en el artículo 3.4 de la memoria justificativa del PDSU parecen haberse mezclado ambos conceptos.

En cuanto a la densidad poblacional y número de viviendas, el PDSU prevé, tal como se indica en su propia memoria justificativa, un techo poblacional de 1.200 habitantes, pero no se ha encontrado la justificación sobre este dato. Para el número de viviendas no se realiza estimación alguna en la documentación del PDSU, ni se ha valorado la densidad poblacional. Dado que no es objeto de esta modificación comprobar o actualizar estos datos, se toma, para el incremento de intensidad residencial total estimado la media utilizada por el PDSU.

Según esto, teniendo en cuenta que se contabilizan 690.579 m²c en las zonas residenciales Z.1, Z.2 y Z.3 y 47.385 m²c en la Z.3R tal como se define en el PDSU, esto asciende a 738.964 m²c ubicados en ZOU residenciales. Si para esta cantidad de techo previsto se contabilizan 1.200 habitantes, la densidad poblacional prevista por el PDSU es de 0,16 hab/100m²cR. No obstante, dada esta reducida densidad poblacional, se asume una densidad de 1 hab/100m²cR para la diferencia entre el techo previsto por el PDSU y el propuesto por la presente modificación puntual para el ámbito de la Z.3R.

Dado que no se encuentra un desglose en todo el documento, se puede valorar el incremento de la siguiente forma:

$$\Delta P = \Delta IR \times \frac{1 \text{ hab}}{100 \text{ m}^2 \text{c}} = (76.473,66 - 65.818,46) \times \frac{1 \text{ hab}}{100 \text{ m}^2 \text{c}} = 106,55 \simeq 107 \text{ hab}$$

Donde

ΔP es el incremento de techo poblacional, en habitantes

ΔIR es el incremento de la intensidad residencial entre la MP3 y el PDSU, en m²c

En el peor de los casos, este cálculo arroja un techo poblacional para Cañete de 1.307 habitantes. En cuanto al ámbito de la Z.3R, según el mismo cálculo y atendiendo a la densidad poblacional media, la población según el PDSU ascendería a 79 habitantes (aplicando la intensidad media de 0,16 hab/100m²cR al suelo neto existente), por lo que la redelimitación planteada asumiría un techo poblacional de 186 habitantes.

Para el cálculo de viviendas, simplemente se divide el suelo neto resultante para la ordenanza 3R por la parcela mínima indicada en la propia ordenanza, fijada en 200 m²:

$$V = \frac{SN}{PM} = \frac{38.236,83}{200,00} = 191,18 \simeq 191 \text{ viv}$$

Donde

V es el número máximo de viviendas

SN es el suelo neto, en m²

PM es la parcela mínima, en m²

Teniendo en cuenta que, según el mismo cálculo realizado sobre los datos facilitados por el PDSU, la zona 3R debería prever un total de 121 viviendas, y por tanto el incremento producido por la MP3 es de 70 viviendas.

Sistemas e infraestructuras generales:

La superficie dedicada a infraestructuras viarias de sistema general en el ámbito de la



modificación puntual 3 asciende, en la zona Z.3 a 1.278,83 m², y en la zona Z.3R 1.070,29 m², de los cuales, como se indica en el apartado precedente, considerando los terrenos ya calificados como sistema general viario por el PDSU vigente, se computan como nuevos viarios de sistema general 786,82 m² para la zona Z.3 y 961,30 m² para la zona Z.3R.

El techo poblacional previsto por el PDSU es de 1.200 hab. Como se justifica en el apartado 1.4. Usos, intensidades y densidades, se prevé un aumento máximo de población hasta los 1.307 habitantes. De acuerdo con el RPLOTAU, los municipios con un techo poblacional inferior a los 2.000 habitantes se eximen del cumplimiento del estándar dotacional de zona verde de sistema general.

Por otro lado, en cuanto a las necesidades educativas y deportivas, la presente modificación puntual supone un incremento de 70 viviendas; dado que el ámbito está por debajo de las 350 viviendas y, según se indica desde el Ayuntamiento, las instalaciones educativas actuales tienen suficientes plazas vacantes para llegar al 100% de capacidad, se atenderá al informe que el órgano competente en materia de educación deberá emitir.

En cuanto al estándar deportivo, teniendo en cuenta las características del ámbito, que además dispone de un importante equipamiento deportivo existente, como son las piscinas municipales, siendo también que el RPLOTAU expone las superficies de reserva como una recomendación, se consideran cubiertas las necesidades a estos efectos.

Cumplimiento del artículo 23 del Reglamento de Planeamiento:

Como se ha analizado en la Memoria Informativa, y utilizando como base las mediciones sobre los planos de ordenación del PDSU, el mismo prevé:

- Para la zona Z.3, en el área afectada por la presente modificación puntual, con una superficie de 13.996,01 m²: 10.956,83 m² de equipamiento y 2.547,17 m² de viario de sistema local. Además, los planos de ordenación marcan 492,01 m² de viario que se interpreta como sistema general viario correspondiente a la carretera N-420.
- Para la zona Z.3R, con una superficie de 50.383,86 m²: 9.397,13 m² de equipamiento y 7.968,51 m² de viario de sistema local. Además, los planos de ordenación marcan 108,99 m² de viario que se interpreta como sistema general viario correspondiente a la carretera N-420. El nivel de dotación de sistema local asciende al 34,47% de los terrenos de la Z.3R.

La presente modificación puntual plantea los siguientes parámetros:

- Para la zona Z.3 afectada por la presente modificación puntual, con una superficie de 16.238,96 m²: 10.962,80 m² de equipamiento y 2.493,29 m² de viario de sistema local. Además, se ha corregido la zona de servidumbre de la carretera N-420, que ocupa 1.278,83 m².
- Para la zona Z.3R, con una superficie de 60.107,32 m²: 8.673,92 m² de equipamiento y 12.126,28 m² de viario de sistema local. Además, se ha corregido la zona de servidumbre de la carretera N-420, que ocupa 1.070,29 m². El nivel de dotación de sistema local asciende al 34,61% de los terrenos de la Z.3R tras la modificación puntual, lo que se mantiene por encima del tercio preceptivo, y además supone un ligero incremento respecto a la situación del PDSU.

La mayor parte de la superficie dotacional se obtiene de la sustancial mejora en la amplitud y calidad de los viarios diseñados, que incluso tras la eliminación de aquéllos que resultan inviables debido a las fuertes pendientes, supone un incremento muy notable de la superficie dotacional.

Plazas de aparcamiento:

$$P_{pub} = \frac{76.473,66 \text{ m}^2c}{200 \text{ m}^2c/pz} = 382,37 \simeq 383 \text{ pz}$$

Donde

P_{pub} Plazas de aparcamiento en suelo público

A estos efectos, la ejecución del ámbito de la Z.3R, afectado por la presente modificación puntual, deberá asegurar 383 plazas de aparcamiento en la vía pública, de las cuales 10 deberán estar adaptadas a personas con movilidad reducida, según la aplicación del mínimo de una cada 40, tal como se contempla en la Orden VIV/561/2010, más restrictiva que la legislación autonómica vigente.

Queda indicada la posición aproximada en el plano OD.01 Calificación del suelo y gestión, que teniendo en cuenta un acceso a parcela cada tres plazas, y un mínimo de dos accesos a las parcelas dotacionales asegura aproximadamente 220 plazas de aparcamiento en la vía pública. El plan que desarrolle el ámbito deberá asegurar el total de plazas de aparcamiento exigibles, y para completar las necesidades se propone la utilización de alguno de los equipamientos propuestos como aparcamiento público para completar las 163 plazas, aproximadamente, de las que se carece.

Ordenanzas Tipológicas:

El PDSU vigente define las ordenanzas de aplicación en el Capítulo 11 de sus normas urbanísticas:

- Ordenanza zonal 3 reguladora de la edificación y el uso del suelo: ensanche.
- Ordenanza zonal 3R reguladora de la edificación y el uso del suelo urbano de reserva.
- Ordenanza zonal 4 reguladora de la edificación y el uso del suelo: equipamiento y dotaciones.

La presente modificación puntual no altera estas Ordenanzas.

Redes de infraestructuras:

La red de infraestructuras de servicios está parcialmente ejecutada en las calles abiertas, tal como se aprecia en el plano de información I.06 Redes, y en el apartado 3.4. Infraestructuras de la memoria informativa. En general, deben finalizarse las redes de las calles de nueva apertura que propone o consolida la presente modificación, y en los viales en que las instalaciones no están completas actualmente. Las diversas redes ya están conectadas a los sistemas generales que trascurren próximos al ámbito, sus cálculos de demandas se aportan en la presente MP.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cañete, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 20 de septiembre de 2.004 y dos modificaciones puntuales, una aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15 de mayo de 2009 y otra del 29 de septiembre de 2017.



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 **Modificación Puntual nº 3 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Cañete (Cuenca)**.

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

PUNTO 3º.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la **Calificación Urbanística**, si procede:

PUNTO 3.1.- EXPTE. 7/17. Relativo al Proyecto de "AMPLIACIÓN DE CENTRAL HORTÍCOLA Y NAVES EXISTENTES" solicitado por la mercantil "TJ AGRICULTURA S.L." en el término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA (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 y tramitación de calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de Villanueva de la Jara de fecha 3 de octubre de 2016.
- 2.- Justificación de fecha 9 de octubre de 2017 de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como

dispone el artículo 43.6 del RSR.

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

- D.O.C.M. nº 21, de 31 de enero de 2017.
- Periódico "VOCES DE CUENCA" de fecha 21 y 22 de enero de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 11 de octubre de 2017.

4.- Informes municipales de fechas 11 y 14 de agosto de 2017, 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.
- d) Justificación de la instalación de la actividad en suelo rústico, tal y como lo prevé el artículo 23.1 del RSR.

5.- Certificado municipal de fecha 11 de agosto de 2017, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como "Suelo No Urbanizable de Especial Protección", ya que el mismo se encuentra incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio, según ficha A01.

6.- Declaración Responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 2 de junio de 2017.

7.- Informes del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fechas 29 de marzo y 4 de abril de 2017, donde se establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

8.- Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 17 de julio de 2017. Esta resolución es favorable, sin perjuicio de que en caso de que aparecieran restos durante la ejecución del proyecto, se deberá comunicar este extremo a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico, y así, antes de continuar con la ejecución del proyecto, deberá garantizarse su control arqueológico.

9.- Al tratarse de una ampliación de actividad industrial, justificación de las notificaciones efectuadas a los Municipios colindantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.1.b) del RSR (Pozorrubielos de la Mancha, Villagarcía del Llano, Casasimarro, El Picazo, Iniesta, Quintanar del Rey y El Peral).

10.- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, al tratarse de una ampliación, se aporta referencia al expediente original y en concreto a la siguiente documentación:

- Abastecimiento de agua: Se aporta copia del aprovechamiento del pozo municipal. En un futuro se tramitará la concesión de aguas para un pozo. Hasta ese momento se trasladará el agua desde el pozo municipal en camiones cisterna.



- Suministro de electricidad: Se aporta factura con la compañía eléctrica Iberdrola.
- Saneamiento: Se aporta contrato para la retirada de restos y residuos de la fosa séptica, suscrito con la empresa "ARU Obras y Servicios S.L."

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, se observa que las edificaciones a realizar se ubican en la superficie vinculada al expediente de Calificación Urbanística 8/12 que la promotora TJ Agricultura, SL tramitó anteriormente y que obtuvo la oportuna Calificación Urbanística en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CPOTU) 3/2012 de fecha 17 de julio de 2012 y cuyos datos otorgados en aquella CPOTU 3/2012 son:

- Superficie total parcela 1, polígono 4: 741.374 m².
- Superficie vinculada: 70.000 m².
- Superficie ocupada por edificaciones: 3.424,41 m².
- Porcentaje de ocupación: 4,90 %.
- Superficie replantación: 35.000 m².
- USO INDUSTRIAL.

El objeto de la presente calificación urbanística lo conforma el anexo o adenda para proceder a la construcción de los proyectos siguientes:

- PROYECTO NAVE ALMACEN 900 M² Visado nº 161594.
- PROYECTO NAVE ALMACEN 496 M² Visado nº 161593.

Estos dos proyectos pasaran a ser un solo documento con este anexo, con el título AMPLIACION CENTRAL HORTICOLA Y NAVES EXISTENTES, el cual este proyecto global de ampliación será una ampliación de un proyecto anterior PROYECTO DE CENTRAL HORTICOLA Visado 28/04/2011.

Entre otras, una de las actividades a que se dedica la mercantil "TJ AGRICULTURA S.L", es al cultivo y comercialización de la cebolla. Precisamente a esta finalidad se destinan las naves existentes y la Central Hortícola. Respecto de las naves objeto de ampliación, las mismas se dedicarán a necesidades de la propia actividad.

Los datos urbanísticos que ahora nos interesan son los siguientes:

- | | |
|--|--------------------------------|
| - Superficie total de la parcela 1 del polígono 4: | 741.374,00 m ² . |
| - Superficie vinculada a la actividad: | 70.000,00 m² |
| - Superficie total ocupada por las edificaciones existentes: | 3.424,41 m ² |
| - Superficie edificaciones a construir: | 1.396,00 m ² |
| - Superficie total ocupada por la edificación: | 4.820,41 m² |
| - <u>Superficie objeto de replantación:</u> | <u>35.000,00 m²</u> |

Descrita, a grandes líneas, la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) segundo guion del RSR.

Según este precepto, se considera como Uso Industrial, *“Las actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico”*. Este Uso se desarrolla en el artículo 23 del RSR.

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

Esta norma, en su artículo 7 establece para este Uso (industrial y productivo) en municipios con una población inferior a 5.000 habitantes, tanto para Suelo Rústico de Reserva, como para SRNUEP, una superficie mínima de 2 hectáreas (20.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 10%.

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 70.000 m² y la edificación ocupa 4.820,41 m², lo que supone un 6,89%. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en SRNUEP, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 53.4 del TR LOTAU y 37.2 del RSR. El último de los preceptos citados establece lo siguiente: *“En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes:*

- a) *Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.*
- b) *La división de fincas o la segregación de terrenos.*

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.”

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TR LOTAU y el artículo 38.1 del RSR, el promotor afirma que la superficie a reforestar es de 35.000 m², mediante 10.150 viñas en espaldera, por lo que supera el 50% exigido en dichos preceptos (no supone modificación respecto al expediente original al no afectar a la superficie vinculada).

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, por unanimidad, acuerda 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 3.2.- EXPTE. 9/17. Relativo al Proyecto de “AMPLIACIÓN DE BALSAS PARA ALMACENAMIENTO DE ORUJOS DE ALMAZARA Y ALMACENAMIENTO DE AGUA” solicitado por la mercantil “ACEITES DE ALARCÓN S.L.” en el municipio de BUENACHE DE ALARCÓN (Cuenca).

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

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

- 1.- Solicitud de licencia municipal de la promotora al Ayuntamiento de Buenache de Alarcón de fecha 6 de octubre de 2016.
- 2.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 15 de febrero de 2017, debidamente notificado.
- 3.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 134, de 12 de julio de 2017.

- Periódico “Las Noticias de Cuenca” de la semana 14 al 20 de julio de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 19 de octubre de 2017.

4.- Informes municipales, así como resolución de la Alcaldía, todos de fecha 19 de octubre de 2017, relativos 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.
- Justificación de la instalación en suelo rústico según lo establecido en el artículo 23.1 del RSR.

5.- Certificado municipal de fecha 19 de octubre de 2017, donde se hace constar que el suelo que se vincula a la actividad, se clasifica como “Suelo Rústico de Reserva.”

6.- Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 17 de noviembre de 2016, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no necesita someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

7.-Informe favorable de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca, de fecha 5 de junio de 2017.

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

ESTUDIO TÉCNICO

1. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en su sesión de fecha 7 de marzo de 2013, acordó otorgar calificación urbanística a la actividad que ahora nos ocupa. En concreto se otorgó calificación urbanística para proceder a la construcción de una nave para el almacenamiento del combustible, hueso desecado procedente del secado de los orujos de aceituna, hasta su posterior expedición, protegiéndolo contra las inclemencias del tiempo.

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

a) A esta actividad se vinculan las siguientes superficies (superficies sigPac):

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



Superficie total vinculada 48.402 m²

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

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

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

Total superficie ocupada por la construcción: 1.060 m²

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

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

% superficie ocupada por la edificación: 4,83 %

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

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

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

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

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

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

3. Otra vez, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en su sesión de fecha 23 de junio de 2016, acordó otorgar una nueva calificación urbanística a la actividad. En esta ocasión, se propone una nueva calificación urbanística referente a la ampliación de instalaciones de extracción de aceite de orujo de aceituna.

El objeto de esta calificación comprende la ejecución de una nave a dos aguas desarrollada en planta baja con una superficie construida de 814,43 m²., destinada a alojar los

equipos de separación de hueso y pulpa de los orujos de aceituna, así como el almacenamiento del hueso que se tratará posteriormente en el secadero. La nave será totalmente diáfana en su interior.

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

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

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

A esta actividad se vinculan las siguientes superficies (superficies sigPac):



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

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

Superficie total ocupada por la edificación: $2.336,37 + 814,43 = 3.150,80 \text{ m}^2$.

% superficie ocupada por la edificación: 6,50 %

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

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

4. Llegado este punto, se propone una nueva calificación urbanística referente a la ampliación de instalaciones para balsas de almacenamiento de orujos y almacenamiento de agua.

En estos últimos años, debido a que la aceituna se recoge más rápidamente por la mecanización del proceso de recolección y, por tanto, las almazaras procesan grandes cantidades en un corto espacio de tiempo, el orujo de aceituna llega también a las instalaciones a intervalos de tiempo cada vez más cortos, por lo que las balsas existentes son insuficientes, motivo por el cual la Propiedad decidió ampliar la capacidad de almacenamiento de dichas balsas, para que en su conjunto sean capaces de almacenar las materias primas que se reciben y manipulan en las instalaciones.

Las edificaciones existentes tienen una superficie total construida de 3.150,80 m².



La superficie catastral de las fincas o parcelas vinculadas a las instalaciones son las siguientes (adaptación de superficies vinculadas a superficies catastrales):

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| - Polígono 518, parcela 90 | 49.277 m ² | (superficie total de la parcela) |
| - Polígono 518, parcela 105 | 18.449 m ² | (superficie total de la parcela) |
| - Polígono 518, parcela 106 | 10.348 m ² | (superficie total de la parcela) |
| - Polígono 518, parcela 107 | 1.409 m ² | (superficie total de la parcela) |
| - Polígono 518, parcela 110 | 6.128 m ² | (superficie total de la parcela) |
| - Polígono 518, parcela 120 | 5.505 m ² | (superficie total de la parcela) |

Superficie total vinculada 91.116 m²

Superficie total ocupada por la edificación: 3.150,80 m².

% superficie ocupada por la edificación: 3,46 %

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida, al variar la superficie vinculada en calificaciones anteriores, resulta que la superficie a repoblar será de 46.417 m², por tanto, se cumple el 50% exigido en dichos preceptos.

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

INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1.b) del RSR. En concreto el segundo de los preceptos, que desarrolla al primero, dispone que: *"En suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal."*:

...

b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada."

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad, acuerda 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 3.3.- EXPTE. 34/17. Relativo al Proyecto de “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA” promovido por “D. JULIÁN ALARCÓN CABAÑERO” dentro del término municipal de QUINTANAR DEL REY (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 25 de julio de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 110, de 7 de junio de 2017.
 - “Las Noticias de Cuenca”, semana del 5 al 11 de mayo de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 8 de agosto de 2017.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación a la interesada de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito notificado en la fecha 9 de agosto de 2017.



4. Certificado municipal de fecha 9 de agosto de 2017 relativo a que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados, según el POM de Quintanar del Rey, como Suelo Rústico de Reserva (la mayor parte) y como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (zona colindante con el carretera CUV-8111).
5. Informe municipal de Alcaldía de fecha 9 de agosto de 2017 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 11 de julio de 2017, estableciéndose que no es necesario ser sometido a procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Informe favorable de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 25 de septiembre de 2017, relativo a la afección al patrimonio cultural.
8. Autorización para vallado, acceso y construcción de nave, del Servicio de Obras Provinciales de la Diputación Provincial de Cuenca, en relación con la carretera CUV-8111, de fecha 21 de septiembre de 2017.
9. 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 diciembre de 2016, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP, referente a la superficie mínima de la finca.
10. Informe de la Alcaldía del Ayuntamiento de Quintanar del Rey, sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 19 de diciembre de 2016, en el que informa:

"Visto que de conformidad con el artículo 3 apartado tercero, de la orden 31/03/2003, modificada por la orden 01/02/2016, por la que se aprueba la ITP sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, se da lo siguiente:

- 1. En cuanto al interés social, se trata de fomentar la actividad agrícola y asegurar el asentamiento de la población en el municipio.*
- 2. En cuanto al interés económico se justifica que es la parcela más idónea de la que dispone el interesado para la ejecución de la nave, por los accesos a vía de comunicación (Ctra. vecinal a Villagarcía del Llano CUV-8111), y por la proximidad al casco urbano.*
- 3. La nave se realiza para guardar las herramientas y maquinaria agrícola impidiendo su deterioro y su posible hurto.*
- 4. Se trata de una nave de uso agrícola cuyo uso resulta compatible con la clasificación del suelo en que está situada."*

"INFORMO:

Que queda acreditada la excepcionalidad de la obra solicitada por D. JULIÁN ALARCÓN CABAÑERO, para realizar una NAVE ALMACÉN DE APEROS AGRÍCOLAS, en el

POLÍGONO 13, PARCELA 332, adscrita al sector primario, por el relevante interés social y económico de la actividad para el municipio a fin de asentar la población en el municipio, facilitar el trabajo en la agricultura y posibilitar el guardar sus herramientas y maquinaria de la actividad agrícola y el producto del campo, así como la idoneidad de la actuación solicitada para realizar obras en fincas de menor superficie.”

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 promotor desarrolla la actividad de agricultor y necesita construir una nave para usarla como almacén de aperos y maquinaria agrícola, utilizada en las labores agrícolas. Puntualmente puede almacenar los cereales recogidos en la cosecha de temporada.

La nave se ubicará en la parcela rústica de su propiedad situada en el polígono nº 13, parcela 332, del término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca).

La parcela es de forma rectangular regular con 27 m de ancho a la Ctra. Comarcal y de 200 m de fondo. Cuenta con una superficie total de 5.349 m², según catastro.

El terreno presenta un desnivel constante desde cota 0 hasta cota + 0,50 m, de Sur a Norte. El acceso a la parcela se hace directamente por la Ctra. Comarcal que circunda la parcela por la parte Sur.

Sobre la parcela se construirá una nave en planta baja, de forma rectangular, con unas dimensiones en planta de 12,00 x 25,00 m, y una superficie total de 300 m²c.

Se proyecta la construcción de un edificio con estructura de acero. La cubierta será de chapa panel tipo “sándwich” y el cerramiento exterior será de placa alveolar prefabricada de hormigón de 15 cm.

Se proyecta también el vallado perimetral de la parcela. El vallado a realizar estará formado por tela metálica de alambre ondulado diagonal, de 10 mm de paso de malla y 1,3 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado, de 48 mm de diámetro y 1,5 m de altura, empotrados al terreno en dados de hormigón en masa H-150.

La longitud del vallado de la totalidad de la parcela será de 466 m. El retranqueo del vallado en el frente de la parcela a la Ctra. de Villagarcía será de 8,0 m medidos desde la arista exterior de la explanación. En el resto de la parcela el vallado se realizará por el lindero existente entre parcelas.

Según el Plan de Ordenación Municipal de la localidad, la nave está situada en Suelo Rústico de Reserva donde se permiten las construcciones vinculadas al sector primario.

A continuación se aporta un cuadro de superficies de la parcela y exigidas por planeamiento o normativa de aplicación:

Descripción	Norma	Construcción a realizar
Tipo de edificación	Aislada	Aislada. Cumple.
Altura máxima a cumbre	6,00 m.	6,00m, Cumple.
Altura máxima alero	6,00 m.	3.50m. Cumple.
Parcela mínima	10.000 m ²	5.349,00m ² (construcción



Descripción	Norma	Construcción a realizar
		adscrita a sector primario)
Ocupación máxima	10 %	5,6 % Cumple.
Retranqueos a linderos	5,00 m.	< 5,00 m. Cumple.
Retranqueos a caminos	15,00 m.	< 15,00 m. Cumple.
Retranqueo a carretera comarcar	18,00	< 18m. Cumple

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.

SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE SUPERFICIE MÍNIMA Y DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.

Con fecha 24 de marzo de 2017, tiene entrada en esta Dirección Provincial escrito del Ayuntamiento de Quintanar del Rey, en el que se adjunta la Declaración del interesado de los motivos que justifican los requisitos de excepcionalidad de su ubicación en este emplazamiento, de fecha 23 de febrero de 2017, del siguiente tenor literal:

"En relación con el expediente que se indica, iniciado por mí para la construcción de una nave almacén de aperos agrícolas situada en el polígono 13 parcela 332 del término municipal de Quintanar del Rey y como consecuencia de la "Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, que modifica la Orden de 31/03/2003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico", queda justificada porque creo que se cumple con los requisitos de excepcionalidad para su ubicación en este emplazamiento.

- *El uso que se le dará será el de almacén agrícola, de aperos de labranza, tractor y remolque que dispongo. Se adjunta copia de la documentación de la maquinaria donde queda acreditada mi titularidad.*
- *Copia de la declaración de la PAC.*
- *Contratos de arrendamiento de las parcelas que dispongo en explotación.*
- *Que la parcela en la que pretendo hacer la construcción ha sido adquirida mediante donación de mis padres (ya jubilados), ya que no dispongo de recursos económicos suficientes para poder adquirir una en propiedad en el casco urbano de la localidad.*
- *Que la parcela es la más idónea para esta actuación por la proximidad al casco urbano, por los accesos a una buena vía de comunicación (la Ctra. vecinal a Villagarcía del Llano) y por la proximidad al resto de parcelas que conforman mi actividad agrícola.*
- *Queda justificado que por el tamaño de la nave 300 m2, será de uso agrícola, en consonancia con las características del suelo en el que se sitúa y acorde con el uso que le voy a dar."*

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 los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54 y 61 del TR LOTAU y 37 del RSR.

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

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de la 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.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.
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 en el informe del Ayuntamiento en el que acredita "...el relevante interés social y económico de la actividad para el 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 332 de polígono 13 que tiene una superficie total y vinculada de 5.349 m²s.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 300 m², lo que supone un porcentaje del 5,6%.

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 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad, acuerda 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 fijado.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a



la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- 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 3.4.- EXPTE. 38/17. Relativo al Proyecto de “ADECUACIÓN DEL CAMINO DE ACCESO A LOS DEPÓSITOS DE LA CENTRAL HIDRÁULICA DE LUCAS DE URQUIJO” promovido por la mercantil “IBERDROLA GENERACIÓN S.A.U.” dentro del término municipal de ENGUÍDANOS (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. Remisión de expediente para el otorgamiento de calificación urbanística de fecha 11 de septiembre de 2017.
2. Solicitud de licencia municipal de fecha 3 de noviembre de 2016.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 172, de 5 de septiembre de 2017.
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, semana del 1 al 7 de septiembre de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 6 de octubre de 2017.

4. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 06-10-2017.
5. Informe de alcaldía, de fecha 7 de septiembre de 2017, 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.
6. Certificado municipal de fecha 6 de octubre de 2017, donde se establece que según el planeamiento municipal se clasifica como suelo no urbanizable N.5 suelo agrario.
7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 1 de marzo de 2017, estableciéndose que no es necesario ser sometido a procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
- No obstante, según se indica en el citado informe, consultado el Servicio de Montes y Espacios Naturales, éste emitió un informe donde realizaba una serie de indicaciones que deben ser tenidas en cuenta, las cuales aquí damos por reproducidas.
8. Informe autorizable con condiciones de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 21 de abril de 2017 al proyecto de adecuación del camino de acceso a los depósitos en la Central hidráulica de Lucas Urquijo. Informe de Autorización de Intervención Arqueológica de la misma Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 29 de mayo de 2017.
9. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 10 de julio de 2017, sobre autorización de obras de adecuación de camino en zona de policía del río Guadazaón (margen izquierda), entre las coordenadas UTM (ETRS89, HUSO 30) X=618264, Y= 4395961 / X= 618025, Y= 4395811, en el término municipal de Enguñados (Cuenca).

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 motivación de este proyecto son los continuos incidentes relacionados con la caída y desprendimientos de rocas y tierras, en diversas zonas del camino de acceso a las presas de la Central Hidráulica de Lucas de Urquijo, y el estado del firme del mismo, que dificulta la circulación segura por el mismo, afectando a las instalaciones, al personal de la empresa que realiza los trabajos de mantenimiento y al público en general que utiliza este acceso. Los desprendimientos y arrastres de tierras afectan a la calzada y aumentan la degradación del firme inutilizando los sistemas de drenaje superficial.

La finalidad del proyecto es definir las actuaciones necesarias para minimizar el riesgo de caída de bloques rocosos y desprendimientos, reponer el firme del camino adecuándolo al uso y reponer el drenaje de la infraestructura, buscando incrementar la seguridad, así como preservar las instalaciones.

El alcance de este proyecto afecta a un tramo del camino que da acceso a las presas y los depósitos de carga de la Central Hidráulica de Lucas de Urquijo, camino de las presas en adelante, en la localidad de Enguñados, provincia de Cuenca, comprendido entre el cruce de acceso que lleva a las escuelas del antiguo poblado y el antiguo depósito de agua abandonado en la parte alta, con una longitud de 688 m. El camino tiene un trazado con varias curvas cerradas y tramos de importante pendiente para salvar un desnivel de 60 m en 688 m objeto de este proyecto.

El camino tiene un firme formado por un triple tratamiento, que en algunos puntos se encuentra muy deteriorado, principalmente en el interior de las curvas. En la mayoría del trazado



no existen cunetas perimetrales ni drenajes perimetrales, lo que ha contribuido a la degradación del firme.

El proyecto contempla la actuación en los taludes deteriorados que tienen riesgo de desprendimientos y arrastres importantes, la reconstrucción del firme, reforzándolo y adaptándolo al tipo de tráfico actual, y la protección del mismo, mediante la mejora del sistema de drenaje de pluviales. También se contempla la mejora de la seguridad vial con la inclusión de barreras y protecciones en los puntos necesarios.

Las parcelas afectadas por los trabajos necesarios para la Adecuación del camino de acceso a los depósitos en la C.H. Lucas de Urquijo son las parcelas 9001, 68 y 69 del polígono 5 del término municipal de Enguñados, con referencias catastrales 16085A005090010000LF, 16085A00500680000LL y 16085A005000690000LT, respectivamente.

La parcela 9001 del polígono 5 se corresponde con el propio camino, y es propiedad de Iberdrola S.A. La superficie de la parcela es de 2,57 Ha, y la superficie afectada por los trabajos es de 2.600 m², en una longitud de 688 m.

Las parcelas 68 y 69 del polígono 5 son propiedad de Castellano Manchega de Turismo S.L. Los trabajos de adecuación no afectan directamente a la superficie de dichas parcelas, pero el paso a las mismas estará cortado durante su realización.

Se ha de mantener el trazado y pendientes actuales del camino y terraplenes, así como minimizar la ocupación de los terrenos adyacentes con el fin de evitar perjuicios innecesarios a los propietarios. La red de drenaje, al igual que el firme, se adaptará al trazado actual.

Las protecciones previstas son una combinación de diversos sistemas, desde los que impiden el desprendimiento, hasta los que controlan su caída o retienen el impacto antes de que se alcance la zona a proteger.

El firme diseñado ha tenido en cuenta el uso actual y futuro, la traza y pendientes existentes y la zona climática en la que se encuentra.

A continuación se resumen de forma diferenciada, para cada actuación, las soluciones propuestas:

CONTROL DE DESPRENDIMIENTOS Y CAÍDA DE ROCAS:

- Reperfilado de taludes retirando bloques y terreno suelto, y desbroce manual de la vegetación, especialmente en la coronación de los mismos, respetando las especies protegidas o herbáceas.
- Sistema activo de mallas metálicas tridimensionales volumétricas de acero galvanizado de 8 cm de espesor, adosadas completamente a la ladera y ancladas al terreno mediante barras metálicas de 1,5 m empotradas en el talud.
- Sistema activo con mallas de triple torsión reforzadas y adosadas completamente a la ladera. Consiste en la ejecución de anclajes intermedios de 1,5 m de longitud formando una cuadrícula de 4x4 m, y la instalación de cables de acero en forma diagonal.
- Revestimiento con geomalla tridimensional de polipropileno MAR+G.
- Revegetación con aporte de sustrato, hidrosiembra y plantación de arbustos autóctonos.

- Limpieza y retirada de los desprendimientos existentes al pie de los taludes, cunetas y calzada.

Resumen de actuaciones proyectadas:

Central hidráulica de Lucas Urquijo					
Zonas de Actuación	SISTEMAS DE PROTECCIÓN PREVISTOS				
	Revegetación			Malla tridimensional volumétrica	MAR + Geomalla
	Semilla	Sustrato	Medición	Medición	Medición
Talud 1	25 g/m ²	0,1 m ³ /m ² de talud	785 m ²	650 m ²	135 + 530 m ²
Talud 2	25 g/m ²	0,1 m ³ /m ² de talud	720 m ²	-	720 m ²
Talud 3	25 g/m ²	0,1 m ³ /m ² de talud	302 m ²	-	302 m ²
Talud 4	25 g/m ²	0,1 m ³ /m ² de talud	235 m ²	-	235 m ²
Talud 5	25 g/m ²	0,1 m ³ /m ² de talud	89 m ²	-	89 m ²

RECONSTRUCCIÓN DEL FIRME:

- Saneamiento y reparación de zonas dañadas.
- Adecuación de las zonas de ampliación del firme de la carretera.
- Solera de hormigón.

MEJORA DEL SISTEMA DE DRENAJE:

- Cajeados, repavimentado y construcción de cunetas laterales de hormigón.
- Excavación, cajeo y construcción en obra de fábrica de arquetas de pluviales, canalizaciones transversales y areneros.
- Colocación de bordillo lateral como peto de recogida de pluviales y de la zona de tránsito.

SEÑALIZACIÓN Y PROTECCIONES:

- Señales verticales de limitación de velocidad y riesgo de curvas.
- Bordonas metálicas y pretilas de obra.
- Pintado de línea lateral con pintura reflectante.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) quinto guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, "los elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades." Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

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



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

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

INFORME JURÍDICO.

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 TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva, según se indica en el certificado municipal aportado. 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) y 54.4 del TRLOTAU y así como 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, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 4º.-Expedientes en suelo rústico, para informe previo y vinculante sobre excepciones de superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación, si procede:

PUNTO 4.1. - EXPTE. 34/17. Solicitud de D. DIEGO FUENTES GUIJARRO, relativo al proyecto de AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA DE CEBOS DE POLLOS, situada en el polígono 503, parcela 71, del término municipal de VILLAVERDE Y PASACONSOL (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. Diego Fuentes Guijarro, con fecha de entrada 2 de octubre de 2017, 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 los siguientes documentos:
 - a. Justificación de Ayudas para la Creación de Empresas por Jóvenes Agricultores.
 - b. Licencia de Actividad existente (año 1.998) a favor de D. Florencio Fuentes Benita y cambio de titularidad (17 de agosto de 2.017) a favor de D. Diego Fuentes Guijarro.
 - c. Certificado Municipal sobre Clasificación del Suelo (Suelo Rústico de Reserva) de fecha 18 de agosto de 2.017.
 - d. Informe Municipal de fecha 18 de agosto de 2.017 sobre la Excepcionalidad e Idoneidad de la obra solicitada por el vecino: D. Diego Fuentes Guijarro.

*"Este Ayuntamiento de Villaverde y Pasaconsol (Cuenca), sin prejuzgar lo que resulte tras la tramitación del correspondiente expediente de licencia urbanística, inicialmente **INFORMA FAVORABLEMENTE** por considerar procedente autorizar la construcción de una nave de 2.211,87 m2 para "Ampliación de explotación ganadera de cebo de pollos" en la parcela 71 del polígono 503 de este término municipal por tener un relevante interés social y económico al estar destinada a trabajos relacionados con la incorporación a la agricultura de un joven agricultor y contribuir al mantenimiento de la población y actividad económica en el municipio."*

- e. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y desarrollo Rural de fecha 6 de septiembre de 2.017 sobre la no necesidad de ser sometido a Evaluación Ambiental.
- f. 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 28 de agosto de 2017, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA AMPLIACIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE CEBO, EN EL POL. 503, PARC. 71 DEL T.M. DE VILLAVERDE Y PASACONSOL (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 25 de julio de 2017 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 avícola de cebo de 2.211,87 m²**, cuyo promotor es D. Diego Fuentes Guijarro, con NIF: 04621195N.

Según el proyecto presentado por el promotor, La nave se ubicará en la parcela 71 del polígono 503 del T.M. de Villaverde y Pasaconsol (Cuenca), cuya superficie es de 2 hectárea, 51 áreas y 28 centiáreas (**25.128 m²**) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 07/2015); donde ya existen unas naves de 1.798 m²; por tanto, la superficie total construida una vez hecha la ampliación será de **4.009,87 m²**, lo que supondrá una **ocupación de la parcela del 15,96 %**.

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

Con fecha 25 de agosto de 2017 se recibe informe del Ayuntamiento de Villaverde Pasaconsol donde se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto al porcentaje de ocupación, **ya que la actividad a desarrollar es de relevante interés económico y social 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.”

g. Proyecto Básico para la Ampliación de Explotación Avícola de Cebo de Pollos.

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, las instalaciones de la explotación que se pretende ampliar se ubican en la parcela 71 del polígono 503 del T.M. de Villaverde y Pasaconsol, cuya superficie es de 25.128 m². La explotación cuenta actualmente con unas instalaciones que ocupan un total de 1.798 m². Se proyecta la construcción de una nueva nave con una superficie total de 2.211,87 m². Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 4.009,87 m², y el porcentaje de ocupación es del 15,97 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, según se indica en la documentación aportada, se trata de una ampliación con concesión de ayudas para la creación de empresas por jóvenes agricultores.

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 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 porcentaje de ocupación de la finca. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de una explotación existente, por la tipología constructiva específica que lo precisa, por ser una mejora de la explotación y por último se trata de una actuación financiada por fondos públicos.
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 en el informe del Ayuntamiento en el que acredita "...el relevante interés social y económico 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 71, del polígono 503 del término municipal de Villaverde y Pasaconsol con una superficie de 25.128 m².
6. La superficie ocupada por la edificación es de 4.009,87 m², lo que supone un porcentaje del 15,96 %.

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 al incremento del porcentaje de ocupación de la finca de la actuación solicitada.

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

El presente informe no supone supervisión del documento técnico presentado ni pronunciamiento sobre viabilidad urbanística el mismo, toda vez que ésta corresponde al municipio según lo previsto, entre otros, por el artículo 160 del TRLOTAU.

En cualquier caso, en la concesión de la licencia municipal, deberá comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos.



PUNTO 4.2. - EXPTE. 35/17. Solicitud de D. JOSÉ HARO MOLINA, relativa a la "CONSTRUCCIÓN DE COBERTIZO ABIERTO ALMACÉN", situada en el polígono 79, parcela 475, 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. Escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de fecha 3 de octubre de 2017, 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. Decreto de Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 12 de septiembre de 2017, en el que Resuelve:

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

1. D. José Haro Molina, construcción de nave en la parcela 475 del polígono 79, solicitando ésta en parcela de menor superficie de 1,00 Ha (0,9771 Ha) y un aumento de ocupación en planta de un 2,25 %".

3. Memoria justificación construcción cobertizo abierto almacén:

Las causas de excepcionalidad vendrán marcadas por los siguientes puntos:

- El objeto social es la producción, almacenamiento, conservación y venta al por mayor de sus productos de ajo y cebolla perteneciendo al sector primario.
- La inversión tiene un gran interés socio-económico para la población de Las Pedroñeras.
- La empresa agrícola solo dispone de esta parcela reseñada para la construcción de la obra descrita y con las peculiaridades de accesos, 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.
- 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.

- 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.
4. Remisión del Ayuntamiento de fecha de 3 de noviembre de 2017, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 4 de octubre de 2017, en el que aportan:
- documentación técnica de la promotora, justificativa de la excepcionalidad.
 - 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 5 de octubre de 2017, que se da por reproducido.
5. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, recepcionado con fecha 13 de octubre de 2017, atendiendo la solicitud de informe realizado por esta Dirección Provincial de Fomento de fecha 4 de octubre de 2017, aportando un informe del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural, según el cual, el promotor declaró en el año 2017 una explotación de 24,48 Has, y aparece en el registro oficial de maquinaria agrícola y tiene calificada su explotación como Prioritaria con nº EP-07-16-02-06290.

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 un cobertizo abierto almacén, que se ubicaría en el polígono 79, parcela 475 del término municipal de Las Pedroñeras, que tiene una superficie de 9.771 m², según catastro, de ellos 5.280 m². Son urbanizables y el resto 4.491 m² rústicos. La construcción tendrá una superficie construida y ocupada de 220 m². Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es del 4,90 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la memoria técnica aportada, las necesidades de llevar a cabo la presente inversión.

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 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.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 la promotora desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico y que supondrán una mejora en su 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 en el que indica que *"...es una obra de interés económico y social para este Municipio..."* y por 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 475, del polígono 79 del término municipal de Las Pedroñeras con una superficie de 4.491 m2.



6. La superficie ocupada por la construcción es de 220 m², lo que supone un porcentaje del 4,90 %.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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.

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.

El presente informe no supone supervisión del documento técnico presentado ni pronunciamiento sobre viabilidad urbanística el mismo, toda vez que ésta corresponde al municipio según lo previsto, entre otros, por el artículo 160 del TRLOTAU.

En cualquier caso, en la concesión de la licencia municipal, deberá comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos.

PUNTO 5.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Don Gonzalo Igualada Puerta, representante del Colegio Oficial de Caminos, Canales y Puertos, señala que en la última reunión de la Comisión ya le indicó al Director General de Vivienda y Urbanismo los problemas que habían surgido con la interpretación del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico en cuestiones relativas a lo reflejado sobre las tres parcelas, la consideración de núcleo de población diseminado y la distancia a 200 metros del suelo urbano.

En este sentido Don Antonio Navarro Espejo, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha indica que en un juicio celebrado recientemente sobre esta cuestión habían surgido tantas opiniones distintas como profesionales diferentes habían intervenido y que la cosa no se había aclarado.

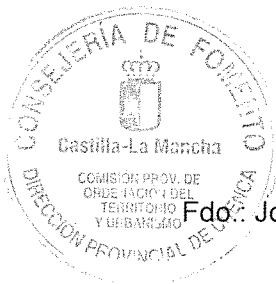
Don Gonzalo entiende que hay que aclararlo a nivel general.

El Director Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, Don José Ignacio Benito Culebras, indica que se va a elaborar un informe desde la Dirección Provincial sobre este asunto y que después se elevaría a la Dirección General con lo que este asunto se trataría en las próximas reuniones de la Comisión.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 12:45 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE

Fdo.: José Ignacio Benito Culebras



EL SECRETARIO

Fdo.: José Francisco Sánchez Albaladejo