



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

## ACTA Nº 1/2018

### COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 09:00 horas del día 26 de febrero de 2018, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, asistiendo a la misma las siguientes personas:

#### PRESIDENTE:

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

#### VOCALES:

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

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

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

D. Julián Barchín Flores, en representación de la Excmo. 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. Eduardo Rubio Huertas, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Dª. Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo.

Dª. Ana Carrascosa Mirón, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

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

#### SECRETARIO:

D. José Francisco Sánchez Albaladejo, Jefe de Sección de la Sección Jurídica y Expropiaciones 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.

También asisten:

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

No asisten:

**VICEPRESIDENTE:**

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

**VOCALES:**

**Dª. Carmen Mota Utanda**, experta en urbanismo.

**D. Manuel Bonilla**, representante en materia de Bienestar Social de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social.

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

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

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

**Dª. 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 6/2017 correspondiente a la sesión celebrada el día 15 de diciembre 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 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL PROVENCIO (CUENCA) PARA APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.**



Con fecha de entrada 19 de enero de 2018 se recibe en esta Dirección Provincial el expediente referente a la Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias, remitido por el Ayuntamiento de El Provencio 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 19 de septiembre de 2016, solicitando informe a secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.

Informe de Secretaría de fecha 19 de septiembre de 2016.

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, por resolución de Alcaldía número 309/2016 de 20 de septiembre, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 191	29-09-2016
- Periódico "Voces de Cuenca"	23-09-2016
- Tablón de Edictos	
Certificado municipal sobre resultado del trámite (Sin alegaciones)	08-11-2016

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

Se solicitan los siguientes informes con fechas 22 de septiembre, según certificado municipal de fecha 3 de octubre de 2016, y 18 y 19 de octubre de 2016,:

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

Se aportan los siguientes informes:

Consejería de Economía, Empresas y Empleo. Servicio de Industria y Energía. 16-12-2016.

Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Servicio de Protección Ciudadana. 12-12-2016: "Una vez revisada la documentación y puesto que el municipio no necesita la elaboración de Planes de Actuación Municipal por ningún riesgo y la actuación en sí no plantea incremento de riesgo alguno, desde este Servicio de Protección Ciudadana no se plantea ninguna modificación a la citada Modificación Puntual N° 11 a las NNSS de Planeamiento de El Provencio."

  
Consejería de Bienestar Social. Accesibilidad. 12-12-2016." Una vez estudiada la documentación presentada, se considera que la Modificación Puntual n° 11 de las NNSS de El Provencio, no garantiza el total cumplimiento de la normativa de Accesibilidad, por lo que deberá tomar en consideración las observaciones indicadas en el apartado anterior del presente informe.

  
*En particular, las aceras propuestas de 2,00 m de anchura deben de hacerse compatibles con la ubicación del mobiliario urbano, de forma que se cumpla con lo establecido por el artº 5 de la Orden VIV/561/2010, en cuanto a que la anchura mínima de un itinerario peatonal accesible debe ser de al menos 1,80 m. Del mismo modo, debe garantizarse la continuidad de los itinerarios peatonales en el encuentro entre los viarios existentes y los propuestos. También deben resolverse la entrada y salida de vehículos a las parcelas existentes (vados vehiculares)."*

Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Dotacional educativo: 17-10-2016: "Conforme o lo anterior, y en lo que respecta o lo planificación de infraestructuras educativos, se informa favorablemente la Modificación Puntual n° 11 de El Provencio."

Cultura: 29-03-2017.

- Consejería de Fomento.
  - Servicio de Urbanismo: 10-10-2016.

Agencia del Agua: abastecimiento (14-10-2016):"La localidad de El Provencio cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable sobre el que esta Agencia del Agua no tiene competencias ni gestiona su servicio.

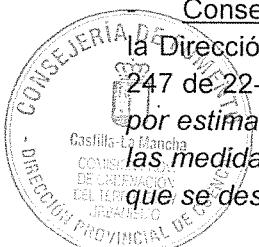
Consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, se comunica que en la actualidad se están realizando las obras correspondientes al ramal nororiental para incorporar recursos desde la cuenca del Tajo a los municipios de la Llanura Manchega, entre los que se encuentra la localidad de El Provencio.".



Depuración (14-12-2016): "Por tanto, la demanda de agua potable del municipio no se ve alterada inicialmente por esta modificación. En cualquier caso, la condición de solar se obtendrá, como mínimo, siempre que expresamente así lo autorice el planeamiento urbanístico o las Instrucciones técnicas del Planeamiento (ITC).

La EDAR conjunta de San Clemente-El Provencio está proyectada para tratar un caudal medio de 3.750 m3/día, previsto para una población de 25.000 habitantes-equivalentes. El volumen de agua residual del municipio de El Provencio se bombea a la EDAR mediante 3 grupos motobombas capaces de elevar un caudal medio de 840 m3/día, volumen previsto para una población de 5.600 habitantes-equivalentes.

De acuerdo con las obligaciones de vertido para las industrias, Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha indica que, en el caso de que existan, dichas instalaciones deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se efectúe a la red de alcantarillado municipal tenga las características que lo hagan asimilable al agua residencial doméstica, aplicándoseles, si fuera necesario, los tratamientos previos oportunos. De manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración que se ha instalado. Asimismo, se aconseja que los nuevos desarrollos que, en su caso, se lleven a cabo, dispongan redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, de manera que se optimice el funcionamiento de la depuradora, no sobrecargándola por caudales de aguas pluviales, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos."



Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Resolución de 9/12/2016, de la Dirección Provincial, por la que se emite el informe ambiental estratégico del Plan (DOCM N° 247 de 22-12-2016): "... no necesita someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente Informe Ambiental Estratégico".

"Por último, y de conformidad con el artículo 32 de la Ley 21/2013, el órgano sustantivo, en el plazo de quince días desde la aprobación del plan o programa, remitirá para su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, la resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa, una referencia a la dirección electrónica en la que dicho órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa y una referencia al Diario Oficial de Castilla-La Mancha en el que se ha publicado este Informe Ambiental Estratégico".

- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 10-10-2016 y 14-06-2017.

Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado. 20-10-2016: "En la documentación recibida, se comprueba que la Modificación Puntual nº 11 no varía el modelo de evolución urbana, ya que sólo se modifica la ordenación Estructural para completar una manzana entre las calles Castilla la Mancha, Martínez Rosillo y Emilio Moya. Por tanto queda fuera de la zona de afección de la N-301 por lo que las líneas de protección de la carretera no se ven afectadas y por lo tanto no somos competentes para informar en lo referente a su petición."

*Hacemos constar que en cualquier caso, se tendrá en cuenta la actual Ley de Carreteras, Ley 37/2015 de 29 de septiembre (B.O.E. 234, de 30 de septiembre de 2015) y que si se pretendiera llevar a cabo la modificación de algún acceso a la N-301, 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.”*

#### **Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.**

Solicitud del Ayuntamiento de El Provencio de fecha 9-12-2016.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 20-12-2016: emite el informe único de concertación interadministrativa.

#### **C) Dictamen de los Municipios colindantes**

- Notificación y petición de informes con fecha 22 de septiembre de 2016, a los municipios Las Pedroñeras, Villarrobledo, La Alberca de Záncara, San Clemente.

Emiten informe los municipios de Las Pedroñeras (31-10-2016) y La Alberca de Záncara (30-9-2016) y San Clemente (28-10-2016).

#### **D) OTRA DOCUMENTACIÓN**

Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 21 de noviembre de 2017:

*“Se ha recibido su escrito de fecha 29-09-2017 y registro de entrada de fecha 03-10-2017, como contestación a nuestro requerimiento de fecha 14-06-2017 de la documentación necesaria para poder emitir informe en relación a la Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias de El Provencio(Cuenca).*

*Analizada la documentación aportada se comprueba que los consumos actuales registrados correspondientes al año 2016 ascendieron a 374.886 m<sup>3</sup>/año, superando tanto el volumen otorgado' en la concesión de aguas públicas: subterráneas para el abastecimiento poblacional que dispone el Ayuntamiento de El Provencio de 164.302,563 m<sup>3</sup>/año; como la asignación hídrica establecida en el vigente plan Hidrológico de cuenca para este municipio de 344.000 m<sup>3</sup>/año, en el horizonte 2021 . (art.11 y apéndice 5 de las Disposiciones Normativas del Plan).*

*En cuanto a lo anterior el Ayuntamiento de El Provencio aporta escrito de fecha 08-11-2017 en el que comunica lo siguiente: “*

*“Por medio del presente asumimos el firme compromiso de reducir notablemente el consumo de agua de abastecimiento a la población que se produce en este 'municipio, debido principalmente a las numerosas pérdidas de agua en la red general por la antigüedad de la misma. De hecho, este Ayuntamiento está trabajando ya en la adjudicación de un estudio sobre el ciclo integral del*



agua que defina completamente el servicio de abastecimiento de agua potable y el saneamiento y depuración de las aguas residuales; de cara a solucionar en gran medida los problemas y las deficiencias que presenta el servicio municipal de abastecimiento de agua a la población".

*Visto el compromiso manifestado por parte del Ayuntamiento de solucionar la problemática con respecto a las pérdidas existentes en el servicio de abastecimiento a la población y dado que el incremento de consumo que supondría la Modificación Puntual nº 11 de las NN.SS. se puede considerar como poco significativo (3.010 m<sup>3</sup>/año), por parte de este Organismo de cuenca no existe inconveniente en que continúe el trámite de la citada Modificación y sea aprobada definitivamente por la Administración competente en materia de urbanismo, con la obligación de que el Ayuntamiento deberá cumplir a la mayor brevedad posible con lo expuesto en su escrito de fecha 08-11-2017.*

*Con respecto al resto de actuaciones urbanísticas contempladas en la estimación del incremento de consumo de agua según previsiones en avances de planeamiento, deberán ser informadas por esta CHG cada una de ellas en relación a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes, teniendo en cuenta que se deberá demostrar por parte del Ayuntamiento de El Provencio que los volúmenes consumidos se ajusten al volumen otorgado en la concesión de aguas públicas subterráneas para el abastecimiento de la población de 164.302,563 m<sup>3</sup>/año.*

*En caso de que los consumos del municipio superen el volumen de agua otorgado, será necesario solicitar la correspondiente modificación de características de la citada concesión, que ampare el consumo actual del municipio de El Provencio y el necesario para abastecer los nuevos desarrollos urbanísticos previstos. En ningún caso podrá superarse la asignación hídrica establecida en el vigente Plan Hidrológico de cuenca para este municipio de 344.000 m<sup>3</sup>/año, en el horizonte 2021.*

Resolución de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de fecha 21 de diciembre de 2017, en la que acuerda:

*"Informar, favorablemente la Modificación Puntual Nº 11. Al objeto de garantizar el control arqueológico de los movimientos de terreno necesarios para las obras de cimentación de las futuras construcciones o la canalización de diversos servicios el promotor de las obras deberá encargar su seguimiento arqueológico por parte de técnico competente.*

*El control arqueológico afecta a las parcelas 6295007WJ3569N0001YX, 6295009WJ3569N0001QX y 6295006WJ3569N0001BX); mediante la presentación en esta Dirección Provincial, o en la Viceconsejería de Cultura, de la correspondiente solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y proyecto arqueológico de actuación, con una propuesta metodológica que valore las características del yacimiento arqueológico documentado (industrias paleolíticas) y el alcance que sobre los terrenos cuaternarios con industrias líticas pueda tener los trabajos de acondicionamiento (excavaciones para cimentaciones, pozos, canalizaciones) de los solares arriba designados, según lo previsto en el artículo 49.3b) y f) de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, siendo este órgano quien deba autorizar expresamente las medidas de control así como la*

suficiente documentación de los restos materiales aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica)."

Certificado municipal de fecha 8 de enero de 2018, del siguiente tenor literal:

"PABLO GARCIA OSA, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE EL PROVENCIO (CUENCA),

**CERTIFICO:** Que consultados los padrones catastrales del Impuesto sobre bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, se hace constar que la relación de titulares de las parcelas afectadas por el expediente de Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Provencio (Cuenca), durante los cinco años anteriores a su iniciación, es la que se indica a continuación :

1º. *Parcela 1: Prolongación CI Castilla La Mancha y Segundo Olivares, Suelo, sin referencia catastral. Infraestructuras (viales).*

2º. *Parcela 2: CI Castilla La Mancha, nº 1 Suelo, El Provencio, con referencia catastral 6295007VVJ3569N0001YX.*

*Ejercicio 2017: Coop. del Campo Nuestra Señora del Rosario, con DNI/CIF: F16003022.*

*Ejercicio 2016: Coop. del Campo Nuestra Señora del Rosario, con DNI/CIF: F16003022.*

*Ejercicio 2015: Coop. del Campo Nuestra Señora del Rosario, con DNI/CIF: F16003022.*

*Ejercicio 2014: Coop. del Campo Nuestra Señora del Rosario, con DNI/CIF: F16003022.*

*Ejercicio 2013: Coop. del Campo Nuestra Señora del Rosario, con DNI/CIF: F16003022.*

*Ejercicio 2012: Coop. del Campo Nuestra Señora del Rosario, con DNI/CIF: F16003022.*

*Ejercicio 2011: Juan Jareño Perona, con DNI/CIF: 0442188J.*

3º. *Parcela 3: CI Segundo Olivares cumpples, El Provencio, con referencia catastral 6295009VVJ3569N0001QX.*

*Ejercicio 2017: Ecogal Energía, S.L., con DNI/CIF: 816282394.*

*Ejercicio 2016: Ecogal Energía, S.L., con DNI/CIF: 816282394.*

*Ejercicio 2015: Ecogal Energía, S.L., con DNI/CIF: 816282394.*

*Ejercicio 2014: Ecogal Energía, S.L., con DNI/CIF: 816282394.*

*Ejercicio 2013: Coop. del Campo Nuestra Señora del Rosario, con DNI/CIF: F16003022.*

*Ejercicio 2012: Coop. del Campo Nuestra Señora del Rosario, con DNI/CIF: F16003022.*

*Ejercicio 2011: Juan Jareño Perona, con DNI/CIF: 0442188J.*



*Y para que así conste a los efectos previstos en el artículo 70 ter 3, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.”*

## II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión ordinaria celebrada el 15 de enero de 2018 y remite el expediente interesando la Aprobación definitiva.

## FASE AUTONOMICA

### III. Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 19 de enero de 2018 y durante el período consultivo y de análisis, la Dirección Provincial de Fomento, recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 23-01-2018:

- Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social. 2 de febrero de 2018:

*“Una vez estudiada la documentación presentada, se considera que se han subsanado las deficiencias recogidas en el informe de 12 diciembre de 2016, con lo que esta Modificación Puntual cumple con la normativa sobre accesibilidad”*

*No obstante, se propone que las aceras se amplíen hasta 2.20 metros de anchura para facilitar su accesibilidad, en especial las que lindan con zonas verdes, ya que deben ubicarse los diferentes elementos urbanos como farolas, señales de tráfico, etc, con las prevenciones establecidas en el punto 1.3.2. del Anexo I del Código de Accesibilidad y Capítulo VIII de la Orden VIV/561/2010”*

*Dirección Provincial de la Consejería de Sanidad. 06-02-2018: “...y una vez estudiada la documentación aportada le comunicamos que desde esta Consejería de Sanidad no se realizan alegaciones al respecto.”*

## ESTUDIO TÉCNICO

### Ámbito de actuación:

El ámbito objeto de nuestra actuación, es la manzana delimitada por prolongación de las calles Castilla La Mancha y la calle Martínez Rosillo, así como su unión con la calle Emilio Moya por el sur, siendo el lindero este el límite del Suelo Urbano actual.

Tiene una superficie de 7.575 metros cuadrados.

Que se desglosan en:

PARCELAS AFECTADAS	Superficie Actual	S/ Planeamiento VIGENTE		AMBITO MP-11 SU DE RESERVA PROPUESTO
		SUC Existente	Propuesta	
infraestructuras (Viales)	Parcela 1	2525 m <sup>2</sup>		2525 m <sup>2</sup>
6295007WJ3569N0001YX	Parcela 2	5330 m <sup>2</sup>	1291 m <sup>2</sup>	4039 m <sup>2</sup>
6295009WJ3569N0001QX	Parcela 3	1011 m <sup>2</sup>		1.011 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-11				7.575 m <sup>2</sup>

#### Objetivo de la MP:

El objeto de nuestra modificación puntual es el de adecuar los terrenos adyacentes al límite del Suelo Urbano por su parte oeste como prolongación de las calles Castilla La Mancha y la calle Martínez Rosillo, así como su unión con la calle Emilio Moya por el sur, para convertirlos en una ampliación del Suelo Urbano, clasificándolo como Suelo Urbano de Reserva prolongación del casco urbano de El Provencio (Cuenca).

Esta ampliación de suelo que se pretende reclasificar se localiza junto al casco urbano y está calificado según el planeamiento vigente como Suelo Rustico de Reserva. La decisión de realizar la ampliación en esta zona es por ser la única del término municipal por donde se puede dar continuidad al Suelo Urbano existente y además al darle un uso no residencial, se considera idónea su localización en un extremo del municipio donde ya se localizan naves, almacenes y la Cooperativa del vino.

Se aprovecha el presente documento para corregir en el planeamiento, que en su día trazó una línea recta en esta zona para separar el Suelo Urbano del Rustico de Reserva, pero se puede deducir que lo que se intentaba es hacer coincidir dicho límite con las propiedades traseras del Suelo Urbano, en especial con la parcela de referencia catastral 6295007WJ y 6295009WJ, por lo que con la presente MP-11 se corrige dicha línea de delimitación.

Se trata de una parcela rodeada de calles, sin ningún tipo de vegetación, flora y fauna; reuniendo más las características de un solar en Suelo Urbano Consolidado que el de Suelo Rustico de Reserva.

#### Propuesta de la Modificación:

Nuestra modificación puntual no varía el modelo de evolución urbana, ya que solo se modifica la Ordenación Estructural para completar una manzana, que según planeamiento vigente parece como cortada por un tiralíneas. Por tanto, con la modificación propuesta se da continuidad a las alineaciones de los viales señalados en las vigentes NNSS, interrumpidas por la línea de delimitación del Suelo Urbano del municipio.

El objeto de nuestra modificación puntual, es el de adecuar los terrenos adyacentes al límite del Suelo Urbano por su parte oeste como prolongación de las calles Castilla La Mancha y la calle Martínez Rosillo, así como su unión con la calle Emilio Moya por el sur, para convertirlos en una



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento

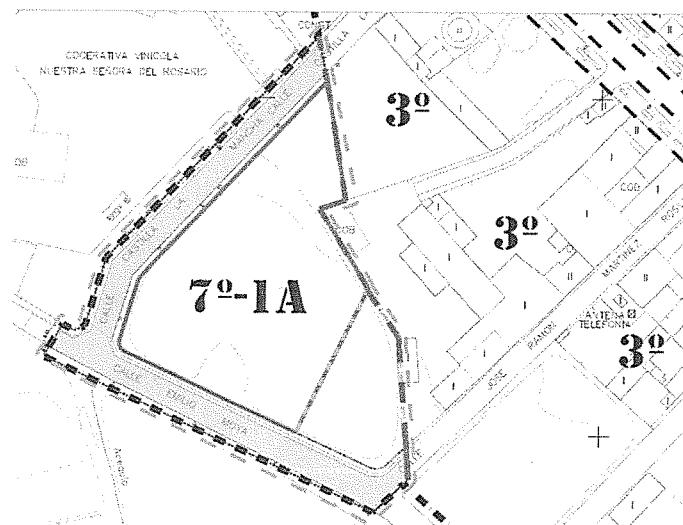
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

ampliación del Suelo Urbano, clasificándolo como Suelo Urbano de Reserva para uso Industrial y de almacenaje como prolongación del casco urbano de El Provencio (Cuenca).

Al no variar la densidad poblacional (índice a tener en cuenta para dimensionar todos los servicios y dotaciones), ya que dicho factor se calcula a partir de los metros cuadrados edificables residenciales y en el caso de la presente modificación puntual no se aumenta la edificabilidad residencial existente, el suelo SUR se destina al uso Industrial y de almacenaje, por tanto, no afecta a la red básica de dotaciones. Se consideran suficientes las localizadas en las calles Castilla La Mancha y la calle Martínez Rosillo, así como su unión con la calle Emilio Moya.

Será el proyecto de Urbanización mediante obras públicas ordinarias (art. 129 TRLOTAU) el que desarrolle los nuevos viales y el encargado de garantizar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas y la justa distribución de los beneficios y cargas.

Referencia parcelas	Superficie afectada	% Participación	Superficie Resultante	Edificabilidad	Cesión Suelo 10%
PARCELA 3	1.011,00 m <sup>2</sup>	13,35 %	674,00 m <sup>2</sup>	808,80 m <sup>2</sup>	67,40 m <sup>2</sup>
PARCELA 2	4.039,00 m <sup>2</sup>	53,32 %	2.692,67 m <sup>2</sup>	3.231,20 m <sup>2</sup>	269,27 m <sup>2</sup>
PARCELA 1	2.525,00 m <sup>2</sup>	33,33 %	1.683,33 m <sup>2</sup>	2.020,00 m <sup>2</sup>	168,33 m <sup>2</sup>
total	7.575,00 m <sup>2</sup>	100 %	5.050,00 m <sup>2</sup>	6.060,00 m <sup>2</sup>	505,00 m <sup>2</sup>



Como puede observarse, la presente modificación puntual propone la redacción de una nueva Ordenanza:

**Ordenanza: (7-1) Edificación industrial y de almacenaje**

## A. CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD

### 1. Tipología edificatoria:

*Específica.*

### 2. Edificabilidad:

*La edificabilidad máxima autorizada es el resultado de la aplicación de un coeficiente unitario de edificabilidad neta (sobre parcela) de 1,2 m2c/m2s.*

### 3. Fondo máximo edificable:

*No se limita.*

### 4. Altura máxima y número máximo de plantas:

*Máximo 2 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante.*

*Altura máxima de cornisa: 12m.*

*En las instalaciones necesarias para el proceso industrial, no se limita la altura en plantas ni en metros.*

### 5. Parcela mínima:

*A los efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, la superficie de la parcela deberá ser igual o superior a 200 m2 y su frente de fachada a vía pública, zona verde pública o espacio libre público, mayor o igual a 10m.*

### 6. Porcentaje máximo de ocupación de parcela sobre y bajo rasante:

*No se limita.*

### 7. Alineaciones y rasantes:

*Son las preexistentes, salvo que se indique expresamente lo contrario en el plano de ordenación*

### 8. Retranqueos:

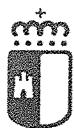
*No se limitan.*

### 9. Dotación de aparcamiento en el interior de la parcela:

*1 plaza cada 200 m2 construidos.*

## B. CONDICIONES DE USO

### 1. Uso Mayoritario:



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

-Industrial, categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.

-Almacén.

## 2. Usos compatibles:

-Garaje, categoría 3<sup>a</sup>.

-Bodega.

-Estación de servicio

-Comercial

-Oficinas

-Salas de reunión

-Residencial unifamiliar, vivienda del guarda de la instalación (superficie construida máxima de 150 m<sup>2</sup>).

## 3. Usos prohibidos:

El resto.



Los cerramientos hacia la vía pública, zona verde o espacio libre, de los espacios libres interiores de las parcelas, se realizarán con base maciza con acabado similar al de las fachadas, de altura máxima de 1m, complementado con rejas hasta una altura total máxima de 2,25m. Sólo se autoriza el uso de mallas metálicas como complemento de la base maciza, si van acompañadas de elementos vegetales perennes. En casos justificados, por motivos de seguridad de la industria, podrá autorizarse mayor altura del cerramiento.

Las normas urbanísticas de aplicación en este ámbito son las vigentes en las NNSS de El Provencio, y que a continuación se reproducen, creándose una nueva ordenanza para el ámbito del SUR, denominada 7<sup>a</sup>-1 Zona industrial para almacenaje.

CONDICIONES DE USO PARA SUELO URBANO

	Vivienda	Garaje	Almacén	Bodega	Estación Servicio	Industria	Agrícola Ganadero	Hotelero	Comercial	Oficinas	Espectáculo	Salas Reunión	Docente	Socio Cultural	Deportivo	Sanitario	Administr.	Religioso
1 <sup>a</sup>	SI	1 <sup>a</sup>	200 m2	NO	NO	1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup>	NO	SI	SI	SI	SI	SI	1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup>	SI	NO	1 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup>	SI
2 <sup>a</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	200 m2	NO	NO	1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup>	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	1 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup>	SI
4 <sup>a</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 <sup>a</sup>	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
6 <sup>a</sup>	guarda	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	1 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup>	SI
7 <sup>a</sup>	guarda	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
7 <sup>a</sup> -1	guarda	SI 3 <sup>a</sup>	SI	SI	SI	SI 1 <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup> 3 <sup>a</sup> 4 <sup>a</sup> y 5 <sup>a</sup>	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO

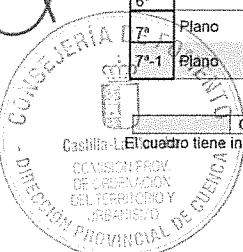
CONDICIÓN DE USO QUE SE AÑADE CON LA PRESENTE MP-11

CONDICIONES DE VOLUMEN PARA SUELO URBANO

	Alineación	Rasantes	Retranqueo	Parcela Mínima	Ocupación Máxima	Fachada Mínima	Fondo Máximo	Altura Máxima	Edificabilidad	Cuerpos volados
1 <sup>a</sup>	Plano	Plano	Plano	50 m2	100%	-	P. B todo resto 15 m	<15m -III-10 m >15m IV plantas 13 m a cornisa	-	50% aprovechamiento 10% ancho calle, máx. 1m remetido 30 cm de la acera
3 <sup>a</sup>	Plano	Plano	Norma	100 m2	100%	6 m	16 m	<15m -III-10 m >15m IV plantas 13 m a cornisa	-	50% aprovechamiento 10% ancho calle, máx. 1m remetido 30 cm de la acera
5 <sup>a</sup>	Plano	Plano	Plano	-	-	-	-	-	-	-
6 <sup>a</sup>	Plano	Plano	Norma	Norma	Norma	Norma	Norma	Norma	Norma	Norma
7 <sup>a</sup>	Plano	Plano	Norma	500 m2	50%	15 m	-	7 m	-	Libre
7 <sup>a</sup> -1	Plano	Plano	Norma	200 m2	100%	10 m	-	12 m. II plantas	1,2	10% ancho calle, máx. 1m remetido 30 cm de la acera

CONDICIÓN DE VOLUMEN QUE SE AÑADE CON LA PRESENTE MP-11

Castilla-La Mancha incluye las modificaciones realizadas por las MP-1, MP-2 y MP-2 (BIS)



Documentación

Se aporta la siguiente documentación incorporada en la presente MP nº 11 de las NN.SS. de El Provencio:

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

INFORME



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

El planeamiento vigente en El Provencio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 16 de junio de 1982, así como las posteriores Modificaciones Puntuales.

Se ha justificado el cumplimiento de los Artículos 39.2 y 39.7 del TRLOTAU.

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 TR LOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

#### 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, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** expediente de **Modificación Puntual nº 11 de las NNSS de El Provencio** (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 de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

Don Julián López Barchin, representante de la Diputación Provincial de Cuenca no participa en la votación de este punto al ser Alcalde de la localidad de El Provencio (Cuenca).

**PUNTO 3º.-** Expedientes de Autorizaciones Provisionales, para informe, **si procede**:

**PUNTO 3.1. EXPEDIENTE 1/18, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA LA MEMORIA DE CONSTRUCCIÓN DE “VALLADO METÁLICO PROVISIONAL DE PARCELA”, PROMOVIDO POR D. JUAN MERCADILLO ESCUDERO EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 17 de enero de 2018 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la

documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Segundo.-** Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 19 de octubre de 2017 y documentación complementaria.
2. Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección Provincial de Cuenca de fecha 31 de octubre de 2017.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresos de esta Dirección Provincial.
4. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.
5. Escrito del promotor de fecha 19 de octubre de 2017 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 16 de enero de 2018, del siguiente tenor literal:

**“Asunto: Vallado en suelo urbanizable**



*El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D. Juan Mercadillo Escudero, consistente en: vallado de una parte de finca y de carácter desmontable situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 2 "Cañada Vieja", parte de la referencia catastral 16163A045003800000DX y la 7778201WJ2677N0001HI formula el siguiente*

#### **INFORME**

**PRIMERO.-** Las obras que se pretenden realizar de vallado con malla metálica de simple torsión, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. La realización del vallado **DE UNA PARTE** la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELO URBANIZABLE** localización **SECTOR 2 "Cañada Vieja".**

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



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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

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

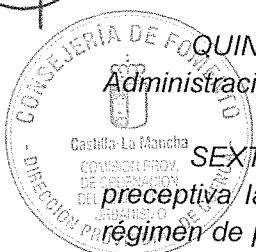
.../...

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

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

**CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0,2735 Ha (2.735,00 m<sup>2</sup>)**, por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.**

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



**SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión, (se adjunta escrito de petición del mismo).**

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

#### ESTUDIO TÉCNICO

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

A la vista de las nuevas expectativas creadas, se plantea la necesidad de construir un vallado metálico perimetral de parcela de carácter provisional y desmontable.

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

Las fincas en las que se construirá el vallado serán las fincas con referencias catastrales 16163A045003800000DX y 7778201WJ2677N0001HI, situadas en el TM de Las Pedroñeras (Cuenca). El paraje es conocido como "Cañada Vieja" situado a 130 m del casco urbano consolidado de Las Pedroñeras.

La valla se ubicará en el interior del Sector Urbanizable S-2 "Cañada Vieja".

Surge la necesidad de realizar un vallado de parcela para albergar en su interior diversos aperos agrícolas, evitando así el acceso de personas no autorizadas al interior de la parcela.

Se plantea la construcción de un vallado metálico perimetral con malla de simple torsión y soportes metálicos cada 3,5 metros.

La superficie de la parte de la parcela vallada es de 2.735 m<sup>2</sup>s.

El presupuesto aproximado es de:

- Valla metálica simple torsión:

250 ml x 7 €/ml =	1.750 €.
1 puerta x 250 € =	250 €.
TOTAL	2000 €.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

*Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.*

1. *La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.*

2. *A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:*

*a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.*

*b) Plano de emplazamiento.*

*c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.*

*d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.*

3. *El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.*

*No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.*



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

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

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



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

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

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

**PUNTO 3.2.- EXPEDIENTE 2/18, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA LA MEMORIA DE "CERCADO PERIMETRAL DE PARCELA", PROMOVIDO POR D. EUGENIO OJERO RUIZ EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

## ANTECEDENTES DE HECHO

Primerº.- Con fecha 17 de enero de 2018 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento con fecha de registro de entrada de 2 de enero de 2018 y documentación complementaria.
2. Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección Provincial de Cuenca de fecha de registro de salida de 17 de enero de 2018.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresos de esta Dirección Provincial.
4. Memoria de cercado de carácter provisional en parcela urbanizable.
5. Escrito del promotor con fecha de registro de entrada de 12 de enero de 2018 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.

Informe técnico municipal de fecha 16 de enero de 2018, del siguiente tenor literal:

**“Asunto: Vallado en suelo urbanizable**

*El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D. Eugenio Ojero Ruiz consistente en: vallado de una parte de finca y de carácter desmontable situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELLO URBANIZABLE** en el **SECTOR 7 "Doña Elvira"**, parte de la referencia catastral 8870006WJ2687S0001KB formula el siguiente*

### **INFORME**

*PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de vallado con malla metálica de simple torsión, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. La realización del vallado DE UNA PARTE la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELLO URBANIZABLE** localización **SECTOR 7 "Doña Elvira"**.*



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

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

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

.../...

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

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



**CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la superficie a vallar de 0,2053 Ha (2.053,00 m<sup>2</sup>), por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.**

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

**SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión, (se adjunta escrito de petición del mismo).**

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

## ESTUDIO TÉCNICO

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

A la vista de las nuevas expectativas creadas a raíz de la necesidad de almacenamiento de diversos aperos agrícolas para el servicio de su explotación agrícola, se plantea la nueva construcción de un cercado de parcela agrícola, en total 2053 m<sup>2</sup> cercados con valla metálica en suelo urbanizable de la parcela.

El objeto de la presente memoria es el de la descripción técnica de la obra a realizar.

La finca urbanizable en la que se construirá el vallado es la finca con referencia catastral se 8870006WJ2687S0001KB, situada en el TM de Las Pedroñeras (Cuenca), dentro del Sector S-7 "Doña Elvira". La superficie a vallar es de 2.053 m<sup>2</sup>s.

Se plantea la construcción de un cercado perimetral de 73,32 metros de longitud, compuesto por postecillos galvanizados de 2 metros de altura y malla metálica simple torsión.

El presupuesto aproximado es de:

- Valla metálica simple torsión:

73,32 ml x 8 €/ml =	587 €.
TOTAL	587 €.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO



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

### Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

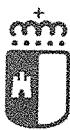
*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

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

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

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

*"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de*



desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

*Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.*

*1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.*

*2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:*

*a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.*

*b) Plano de emplazamiento.*

*c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.*

*d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.*

*3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.*

*No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.*

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

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

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en



este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son "fácilmente desmontables".

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

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

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

**PUNTO 4º.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la Calificación Urbanística, si procede:**

**PUNTO 4.1.- EXPTE. 95/16. Proyecto para la “EXPLOTACIÓN DE CANTERA LA TEJERÍA, PARCELA 416, POLÍGONO 20”, promovido por D. JAVIER MOLINA CORTÉS, dentro del término municipal de SALVACAÑETE (Cuenca).**

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

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

- Solicitud de licencia municipal de fecha 26 de septiembre de 2016.
- Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 18 de enero de 2017 notificado el día 25 de enero de 2017.
- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 228 de 23 de noviembre de 2016.

Periódico “Voces de Cuenca” de fecha 16 de noviembre de 2016.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 1 de marzo de 2017.

Informe municipal de fechas 23 de noviembre de 2016 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 de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.



- Certificado municipal de fecha 23 de noviembre de 2016, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
- Resolución de 06/09/2016, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula declaración de impacto ambiental del proyecto: Cantera de arenas denominada La Tejería (expediente PRO-CU-15-0476), situado en el término municipal de Salvacañete (Cuenca), cuyo promotor es don Javier Molina Cortés.
- Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 13 de enero de 2017, por la que se informa favorablemente el proyecto.
- Resolución de fecha 26 de enero de 2018 de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, de autorización de aprovechamiento de arena para uso de árido, como recurso de la sección A) titulada "La Tejería", nº 407, sita en el término municipal de Salvacañete (Cuenca), así como del respectivo plan de restauración correspondiente a dicha explotación.
- Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, según consta en la documentación remitida, no se dispondrá de estas instalaciones.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 28 de diciembre de 2017 de extracción de áridos en zona de policía del río Cabriel (margen derecha), en el término municipal de Salvacañete (Cuenca).
- Autorización del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Cuenca de fecha 11 de mayo de 2017 para acceso a la explotación minera denominada "La Tejería" por el camino de La Peraleja a Salvacañete.



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.

D. Javier Molina Cortés desea realizar la explotación de una pequeña cantera de arena en el paraje Tejería del término municipal de Salvacañete (Cuenca).

El objeto del presente proyecto es aportar la documentación técnica que junto con la administrativa citada ponga de manifiesto la posibilidad y racionalidad de la explotación para obtener la concesión del aprovechamiento del recurso que se trata (arena).

El acceso al aprovechamiento se consigue a través de la de la Carretera N-420 a la altura del P.K. 515,6 parte la Carretera comarcal CUV-5003 en dirección al Cañigral y tras recorrer 3,3 Km nos desviamos por un camino. Por este camino hemos de recorrer 250 m para acceder a la zona de explotación.

PARCELAS AFECTADAS POR LA EXTRACCIÓN				
CATASTRO	POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE TOTAL PARCELA	SUPERFICIE AFECTADA POR LA EXPLORACIÓN
SALVACAÑETE	20	416	3.157 m <sup>2</sup>	2.783 m <sup>2</sup>

En el desarrollo del proyecto se describe detalladamente la forma de explotación de la gravera, aquí relacionamos en conjunto dicha explotación con objeto de su clasificación como Sección A, ya que las operaciones para el aprovechamiento del recurso son:

- Arranque mediante máquina retroexcavadora.
- Cargue mediante máquinas retroexcavadoras y transporte por medio de camiones-volquete.
- Comercialización de los productos dentro del término municipal de Salvacañete o a menos de 60 Km de los límites de dicho término. El material extraído se utilizará en obras de construcción.
- El personal afecto a dicha explotación será:
  - 1 Palista.
  - 1 Conductor de camión.



En total son dos empleados, aunque haciendo la advertencia de que no se trabajará todo el año completo debido a las inclemencias del tiempo que generalmente paralizan parcialmente estas actividades en las estaciones de invierno y la mayor parte del otoño.

Por lo expuesto anteriormente se cree cumplir con el Decreto 1747/1975 de 17 de Julio, y el R.D. 4019/1982 de 15 de Diciembre que lo reforma y actualiza, sobre criterios de valoración del Art. 3º de la Ley 22/1973 de 21 de Julio de Minas, y su correspondiente Artículo 5º del Reglamento General para el Régimen de la Minería, para su clasificación, como antes de mencionaba, en la Sección A, de la vigente Ley de Minas.

Descripción 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 a las *"actividades extractivas y mineras, entendiendo por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos"*. Este Uso se desarrolla en el artículo 22 del RSR.



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

En este sentido, indicar que la Instrucción Técnica de Planeamiento, en su artículo 7, establece que la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de esta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

#### INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección Natural. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TR LOTAU y 37.1.b) del RSR.

Por lo respecta a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TR LOTAU y en el artículo 38.1 del RSR, se estará al plan de restauración.

#### 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, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TR LOTAU y 17 del

RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del 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 4.2.- EXPTE. 13/17. Proyecto de “INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN”, promovido por la mercantil EXTRAMOTI, S.L., dentro del término municipal de MOTILLA DEL PALANCAR (Cuenca).**

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

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

1. Solicitud de licencia municipal y de calificación urbanística con fecha 14 de diciembre de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 53, de 20 de abril de 2017.
- Diario digital “Voces de Cuenca” de fecha 20 de abril de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 27 de junio de 2017.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 19 de abril de 2017.
4. Informe municipal de fecha 12 de febrero de 2018 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:



- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 27 de junio de 2017, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como "Suelo Rústico de Reserva".
6. Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Planta de residuos de construcción y demolición en el paraje Molino de Viento, situado en el término municipal de Motilla del Palancar (Cuenca), cuyo promotor es EXTRAMOTI, S.L., donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria, publicado en el DOCM nº 229 de 24 de noviembre de 2016.
7. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 15 de diciembre de 2016 informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural.
8. Declaración responsable de la promotora de fecha 29 de noviembre de 2017.
9. Suministro de agua y saneamiento desde la red municipal, según consta en informe municipal de fecha 27 de junio de 2017. Dispone de suministro de energía eléctrica según consta en factura aportada de la compañía distribuidora.

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 interés de la presente memoria es la construcción y explotación de una instalación de una Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición en el término municipal de Motilla del Palancar, que también permitirá dar servicio a las poblaciones cercanas.

En términos generales el proyecto consiste en la construcción y explotación de una Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición. Además de la construcción y montaje de las instalaciones auxiliares necesarias para el desarrollo de esta actividad, según establece la legislación vigente para este tipo de instalaciones.

En su mayoría, los RCD's son residuos inertes con origen de materiales como hormigones, materiales cerámicos, vidrio y otros. También existiría una fracción no despreciable de residuos no peligrosos aptos para su recuperación como: maderas, metales, embalajes. De la misma manera existe una pequeña cantidad de residuos peligrosos como: botes de pintura, lacas, barnices cuya gestión, separación y transporte requieren al final un centro de tratamiento adecuado, así como un gestor autorizado (se solicitará la inscripción de pequeño productor de residuos peligrosos para este centro).

La instalación tiene por objeto tratar residuos de construcción y demolición generados en obras de derribo, reparación, remodelación y construcción, así como plásticos de contenedores, papel y cartón, vidrio de contenedores, y restos de poda.

Las instalaciones se ubicarán dentro del perímetro de las siguientes parcelas que se indican a continuación, estas parcelas se encuentran dentro del término municipal de Motilla del Palancar, en la provincia de Cuenca.

Polígono	Parcela	Superficie de la parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie de la parcela afectada por la instalación (m <sup>2</sup> )
507	5002	49.864	6.571
	20	3.543	192
		53.407	6.763

La descripción general de las obras a realizar con la ejecución de este proyecto, son:

- Vallado perimetral metálico y puertas de acceso (existentes), alrededor de toda la instalación.
- Báscula. Este equipamiento es imprescindible para un registro adecuado de las cantidades de residuos que entran en la planta de tratamiento. La báscula estará situada a la entrada de la instalación.
- Diseño de una red de drenaje, que permitirá recoger el agua de infiltración y posibles lixiviados y conducirlos a un depósito de lixiviados.

Montaje e instalación de un depósito de lixiviados que recoja la escorrentía.

Construcción de la plataforma para las futuras instalaciones auxiliares, movimiento de tierras y afirmado en el área de circulación de los vehículos y capa de tránsito.

Construcción de vial interior diseñado para una velocidad entre 20 y 40 km/h. El acceso a la instalación dispondrá de una superficie afirmada con zahorra artificial.

- Montaje e instalación de la oficina de control.
- Plantación de una pantalla vegetal, constituida por árboles a colocar en las inmediaciones del cerramiento exterior.

Las instalaciones se localizan en las parcelas 5002 y 20 del polígono catastral 507 de Motilla del Palancar (Cuenca), la parcela 5002 cuenta con una superficie total de 49.864 m<sup>2</sup> y una superficie construida previa de 380 m<sup>2</sup>, correspondientes a tres pequeñas naves, una primera de 240 m<sup>2</sup>, una segunda de 100 m<sup>2</sup> y una tercera de 40 m<sup>2</sup>, por su parte, la parcela 20 cuenta con una superficie total de 3.543 m<sup>2</sup> sin ninguna construcción. Con el objeto de cumplir con el Reglamento de Suelo Rústico no se va a ejecutar ninguna edificación en los terrenos ya que éstos se encuentran en su totalidad a menos de 200 m. de distancia del suelo urbano de





Motilla del Palancar. La única edificación que se tenía prevista consistía en la Caseta de Productos Peligrosos de dimensiones 10 m x 6 m (60 m<sup>2</sup>) la cual se sustituye por un container metálico y móvil con capacidad para 6 m<sup>3</sup> y adecuado para el almacenaje de residuos peligrosos.

En resumen, ya que se vincula una superficie de 6.763 m<sup>2</sup> tal y como se ha establecido en este informe, la suma de las edificaciones existentes (que existen pero no se vinculan a la actividad) asciende a 380 m<sup>2</sup> ocupados (pues no se proponen nuevas edificaciones), por tanto, suponen un porcentaje de ocupación del 5,62 %.

Por lo que respecta a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLTAU y en el artículo 38.1 del RSR, con el objetivo de cumplir con este requisito urbanístico, se aporta plano en el que se fija una superficie objeto de replantación en el que se cumple el porcentaje del 50% establecido en los preceptos señalados.

Por lo tanto, el proyecto cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento (se establecen 3.700 m<sup>2</sup> a replantar).

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

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

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

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es la de 3.700 m<sup>2</sup>, superior por tanto al 50%. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá *"fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno."*

### INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en "Suelo Rústico de Reserva" según se desprende del certificado municipal de 8 de febrero de 2016. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1 del RSR.

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad otorgar la calificación solicitada para 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 4.3- EXPTE. 35/17. "PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE ENGORDE CON CAPACIDAD PARA 54.600 PLAZAS" y, promovido por D. ARTURO GUIJARRO ESCALADA, dentro del término municipal de CAÑAMARES (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:

- a. Informe del Ayuntamiento de fecha 5 de febrero de 2018, del siguiente tenor literal:  
*INFORMO: En relación con el expediente que se tramita en este Ayuntamiento para "Legalización y ampliación de explotación avícola de engorde para 54.600 plazas", en las parcelas 152 y 153 del polígono 505 de este término municipal, promovido a instancias de D. Arturo Guijarro Escalada, con fecha 31 de enero de 2018 ha sido aportada por el interesado, licencia municipal concedida con fecha 4 de abril de 2001, por el entonces Alcalde de este Ayuntamiento D. Eladio Pérez Cañizares y a favor de D. Arturo Guijarro Vindel.*

*Todo lo cual se comunica a esa Administración con el objeto de adecuar el expediente de legalización y ampliación, a un expediente para ampliación de explotación avícola."*

- b. Adenda del técnico redactor del proyecto, de fecha 2 febrero de 2018, en la que indica:

## 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

*D. Arturo Guijarro Vindel, antiguo titular de la explotación avícola que se pretende ampliar, obtuvo licencia municipal por parte del Ayuntamiento de Cañamares con fecha 4 de abril de 2001.*

*Este documento no fue facilitado al promotor de la ampliación hasta el mes de enero de 2018 y en el ayuntamiento de Cañamares se desconocía la existencia de dicha licencia.*

*Por lo expuesto anteriormente, D. Arturo Guijarro Escalada inició los trámites para obtener las licencias oportunas para la ampliación de la explotación ganadera como si dicho documento no existiera, ya que el anterior titular fue incapaz de aportarlo.*

## 2. EXTREMOS A ACLARAR

*Con la aportación de la licencia sobre la explotación avícola existente el técnico que suscribe considera que no es necesario el proyecto de legalización de "Actividad y*

edificación existente para explotación avícola de engorde con capacidad para 54.600 plazas" limitando la obligación de D. Arturo Guijarro Escalada a solicitar la modificación de la licencia existente para ampliación de la capacidad y la licencia para construcción de la nueva nave, necesaria para ampliar la zona de alojamiento de animales.

Con respecto a la nueva construcción:

- Se ha presentado el "Proyecto básico de Ampliación de explotación avícola de engorde para 54.600 plazas" con fecha de diciembre de 2016 y en el cual se refleja las características básicas de la edificación prevista.
- El "proyecto de legalización de Actividad y edificación existente para explotación avícola de engorde con capacidad para 54.600 plazas" recoge la misma construcción que el documento anterior.
- c. Solicitud de licencia municipal con fecha de entrada 12 de agosto de 2016, en la que expone:

*D. Arturo Guijarro Escalada, con D.N.I. nº 04623014Z, dirección a efectos de notificación en calle Olmos nº 1 C.P.: 16890 de Cañamares.*

#### EXPONE

Que ha arrendado a D. Arturo Guijarro Vindel, con D.N.I. nº 705010344<sup>a</sup>, las parcelas que se relacionan a continuación:

#### FINCAS ARRENDADAS



<u>Polígono nº</u>	<u>Finca nº</u>	<u>Extensión</u>	<u>Término municipal</u>
505	152	11.616 m <sup>2</sup>	Cañamares
505	153	12.208 m <sup>2</sup>	Cañamares

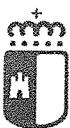
Que en dicho contrato de arrendamiento se autoriza a ejecutar una nueva nave, y las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, para la cría de pollos de engorde en la parcela 153 del polígono 505 del término municipal de Cañamares.

#### SOLICITA

La licencia urbanística y todos los permisos que sean necesarios para realizar la ampliación de una explotación avícola de engorde situada en las parcelas 152 y 153 del polígono 505 en el término municipal de Cañamares.

Dicha ampliación consistirá en la construcción de una nave para el alojamiento de pollos para engorde, de 90x15 m en planta, y las instalaciones anexas necesarias para el desarrollo de la actividad, todo ello conforme a la normativa sectorial vigente según se refleja en el proyecto técnico.

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



- D.O.C.M. nº 101, de 25 de mayo de 2017.
- Periódico digital "Voces de Cuenca", de 24 de mayo de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 24 de agosto de 2017.

- e. 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 fecha 1 de septiembre de 2017.
- f. Certificado municipal de fecha 1 de septiembre de 2017 relativo a que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados, según el PDSU de Cañamares, como Suelo Rústico de Reserva y como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (SRNUEP Dominio Público Hidráulico).
- g. Informe municipal de fecha 1 de septiembre de 2017 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
- d) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- e) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- f) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
- h. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 14 de julio de 2016, estableciéndose que no es necesario ser sometido a procedimiento reglado de Evaluación Ambiental y de 12 de julio de 2017, que se remite a la validez del informe anterior.

Solicitud de informe a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 6 de junio de 2017, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 11 de mayo de 2017.

Informe favorable del Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de fecha 14 de septiembre de 2017.

- k. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 10 de enero de 2018, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP, en el que se indica que se considera adecuado el tamaño de la parcela propuesta así como el porcentaje de ocupación.
- l. Informe del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de la Consejería de Sanidad de fecha 24 de mayo de 2017.
- m. Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 21 de enero de 2017 respecto del proyecto de ampliación que no requiere autorización al ubicarse fuera de la zona de policía de 100 m.
- n. Informe del Ayuntamiento de Cañamares, sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 28 de abril de 2017, en el que informa:

*“Que por parte de este Ayuntamiento, se considera totalmente justificado el interés social y sobre todo económico para la iniciativa propuesta, ya que el solicitante es joven agricultor y pretende incorporarse como titular a la actividad ganadera que ejerce actualmente su padre, Arturo Guijarro Vindel. Se trata de uno de los pocos ganaderos y agricultores en activo en nuestro término municipal, siendo estas actividades de fundamental importancia en el entorno rural en el que nos encontramos y que deben tratar de fomentarse ya que, dentro del mismo, el sector primario es de fundamental importancia tanto a nivel económico, como a nivel ecológico y desde el punto de vista de la generación de empleo y de fijar población en un entorno rural con un acuciante problema de despoblación y envejecimiento.”*

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

La explotación ganadera cuenta con un pozo para abastecimiento de agua, el cual cuenta con la inscripción del aprovechamiento de aguas subterráneas por disposición legal en el correspondiente Registro de Aguas, sección B, el día 19 de agosto de 1.999.

El suministro eléctrico proviene de la línea eléctrica de media tensión de La Frontera a Cañamares que atraviesa la explotación dirección norte-sur por el extremo este de la explotación.

Se ha previsto la instalación de una fosa séptica para los servicios higiénicos previstos en la explotación.

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

#### ESTUDIO TÉCNICO

Se trata de un proyecto de ampliación de la explotación avícola.

Para alcanzar la rentabilidad esperada de la explotación debe ampliar el número de plazas existentes en las instalaciones ganaderas, pasando de las actuales 39.630 plazas a 54.600 plazas.

La explotación avícola se ubica en las parcelas 152 y 153 del polígono 505 del término municipal de Cañamares. La superficie de la parcela 152 es de 11.616 m<sup>2</sup>s y la superficie de la parcela 153 es de 12.208 m<sup>2</sup>s, por lo que la superficie total vinculada a la explotación es de 23.824 m<sup>2</sup>s.

Se accede a las instalaciones a través de un camino que parte de la carretera CM-210. Se trata de un acceso adecuado tanto para vehículos ligeros como pesados.

Existe un cerramiento perimetral en toda la explotación mediante malla de acero tipo romboidal de simple torsión, de 2 m de altura.

La explotación dispone de servicio de agua de un pozo situado en el interior de la misma y energía eléctrica procedente de la red de distribución.



Para la adecuación de la explotación a la nueva capacidad es necesario edificar una nave para alojar los pollos para engorde, con una superficie de 1.350 m<sup>2</sup>c, dotarla de las instalaciones necesarias de control ambiental, el suministro de comida y bebida, la instalación de dos silos para almacenamiento de pienso, adecuación de los viales existentes entre las naves y la adecuación de las instalaciones para suministro de energía y agua. Además de la construcción un nuevo cuarto de manejo de 12 m<sup>2</sup>c.

También será necesaria la adecuación de una de las edificaciones existentes como vestuario y servicios higiénicos para los trabajadores, dotando a esta instalación de fosa séptica.

Actualmente la explotación avícola está formada por ocho edificaciones, que ocupan una superficie total de 3.093,90 m<sup>2</sup>, que disponen de la pertinente licencia municipal.

A continuación se aporta un cuadro de superficies de las parcelas vinculadas a la explotación, las edificaciones existentes y previstas, y el porcentaje de ocupación:

PARCELA	SUP. PARCELA (m <sup>2</sup> )	EDIFICACIÓN	SUP. EDIFICADA (m <sup>2</sup> )	USO	OCUPACIÓN (%)
152	11.616	Nave 2	1.255,20	Alojamiento aves	11,28 (1.309,80)
		Cuarto manejo 2	18,70	Instalaciones para manejo	
		Porche 2	35,90	Caldera	
153	12.208	Nave 1	1.257,30	Alojamiento aves	25,77 (3.146,10)
		Almacén 1	127,70	Almacén	
		Porche 1	36,60	Caldera	
		Casetas 1	36,80	Aseo y vestuario	
		Casetas 2	7,50	Generador	
		Edificación 1 <sup>2</sup>	318,20	Sin uso	
		Nave 3 <sup>1</sup>	1.350	Alojamiento aves	
		Cuarto manejo 3 <sup>1</sup>	12	Instalaciones para manejo	
SUP. VINCULADA		SUP. TOTAL OCUPADA	4.455,90	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	18,70

Tabla 8: Superficies existentes y previstas.

<sup>1</sup> Edificaciones previstas para la ampliación de la capacidad de la explotación ganadera.

<sup>2</sup> Edificación sin uso definido.

En cuanto a la ampliación de la explotación, constará de una parte de urbanización y otra de obra de construcción.

En cuanto a la urbanización, se ejecutará una solera de hormigón en las zonas exteriores por donde se extrae la gallinaza, con el fin de evitar posibles filtraciones. El resto de viales o superficies se rellenarán con zahorra compactada.

En cuanto a la obra de construcción, para la ampliación proyectada será necesaria la construcción de una nave (NAVE 3) de 90 m de longitud y 15 m de anchura, que será el recinto donde se alojarán los animales. Tendrá un cuarto técnico de manejo (Cuarto de manejo 3) donde



se instalarán los sistemas de control del suministro de agua, alimentación e iluminación, con una superficie construida de 12 m<sup>2</sup>c. La nave tendrá una altura a cumbre de 5 m y de 3 m a alero.

La cimentación de la nave consistirá en zapatas corridas y zunchos de atado de hormigón armado.

La solera interior de la nave estará formada por una capa de polietileno de baja densidad y por una plancha de hormigón armado con mallazo electrosoldado.

La estructura metálica estará formada por pórticos rígidos a dos aguas compuestos de placa de anclaje, pilares y dinteles. Los pórticos irán unidos longitudinalmente por vigas de atado.

La cubierta será a dos aguas y tendrá una pendiente aproximada del 20%. Se realizará con panel sándwich anclado a las correas galvanizadas.

Se dispondrá de falso techo interior con panel sándwich sujeto mediante tornillos a los dinteles y correas.

Todas las fachadas de la nave estarán formadas a base de panel sándwich de 40 mm de poliuretano que se instalará sobre el murete perimetral de altura variable.

En cuanto a la ubicación de las edificaciones, la nave 3, se encuentran en suelo rústico de reserva.

La edificación de nueva construcción cumple con los retranqueos a caminos y con los retranqueos a las parcelas que no forman parte de la explotación.

Descripción de 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.

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

Según se indica en el proyecto de ampliación de la explotación, se considera exclusivamente la localización escogida, debida a la existencia de la granja avícola en ella, y de que se trata de una ampliación de la explotación existente.

#### 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 TRLOTAU y 37 del RSR.

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

## 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 del porcentaje máximo de ocupación, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.

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

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

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

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.b) de la ITP (granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este USO se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

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

**Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.**

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

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

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

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

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

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

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y



*Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*

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

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

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que

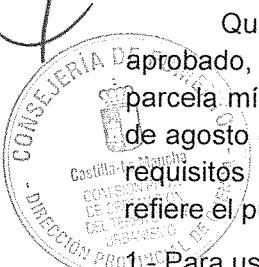


proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

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

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

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



Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

**1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:**

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.
- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
- Que por la tipología constructiva específica así se precisara (v.gr. granjas avícolas).

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 máximo de ocupación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de una explotación existente.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado en el informe del Ayuntamiento en el que acredita que "...se considera totalmente justificado el interés social y sobre todo económico para la iniciativa propuesta..." y de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas a la instalación son las parcelas 152 y 153 de polígono 505 que tienen una superficie total y vinculada de 23.824 m2s.
6. La superficie total ocupada por las edificaciones es de 4.455,90 m2, lo que supone un porcentaje del 18,70%.

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto:

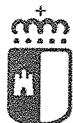
-. De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión 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, 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 Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones por parte de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CAÑAMARES. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR).



Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con 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 4.4.- EXPTE. 45/17. "EXPLOTACIÓN DE GANADO OVINO DE PRODUCCIÓN DE 750 CABEZAS DE GANADO", promovido por D. SERGIO HERVÁS MAYORDOMO, dentro del término municipal de LA FRONTERA (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 rural, 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 14 de julio de 2016, y solicitud de calificación urbanística de fecha 10 de enero de 2017.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 62, de 29 de marzo de 2017.
  - Periódico digital "Voces de Cuenca", de 20 de mayo de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 27 de julio de 2017.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 3 de octubre de 2017.

- ✓
- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural
- CONSEJERÍA DE  
Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural  
Castilla-La Mancha  
CONSEJERÍA DE  
ESTRATEGIA  
DEL TERRITORIO Y  
DESEARROLLO  
PROVINCIAL DE CUENCA
- 4. Certificado municipal de fecha 21 de septiembre de 2017, relativo a que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
  - 5. Informe municipal de fecha 21 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 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 28 de julio de 2017: Según informa el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales: "El proyecto está incluido dentro de la ZEC ES4230014 y ZEPA ES0000162 Serranía de Cuenca. Según lo dictado en el plan de gestión de dicho espacio Red Natura 2000 (Orden 07/08/2015 Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural), el proyecto se asienta sobre la zona de uso compatible. La regulación de usos aplicable a este espacio en esta zona establece que "Las nuevas construcciones o instalaciones asociadas al sector primario, siempre que no supongan impactos ambientales apreciables y no superen las dos plantas", tendrán la consideración de uso autorizable.

Concluye, por un lado, que no es necesario ser sometido a procedimiento reglado de Evaluación Ambiental, y por otro, que según informe emitido con fecha 13 de julio de 2017 por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, se indica:

**INFORMA FAVORABLEMENTE** a la construcción solicitada, resultando compatible con la conservación del espacio Red Natura 2000 no causando perjuicio a su integridad y sin efectos apreciables sobre los recursos naturales protegidos existentes en la zona, además establece otras condiciones que se dan por reproducidas.

- 7. Solicitud de fecha 22 de junio de 2017 a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativa a la afección al patrimonio cultural.
- 8. 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 7 de febrero de 2017, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP, referente al porcentaje máximo de ocupación.
- 9. Declaración responsable del promotor de fecha 11 de enero de 2018.



10. Informe del Ayuntamiento de La Frontera, sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 28 de julio de 2016, en el que informa:

*"Que por parte del Ayuntamiento, se considera totalmente justificado el interés social y sobre todo económico para la iniciativa propuesta, ya que el solicitante es uno de los pocos ganaderos y agricultores en activo de nuestro término municipal, siendo estas actividades de fundamental importancia en el entorno rural en el que nos encontramos ya que, dentro del mismo, el sector primario es de fundamental importancia tanto a nivel económico, como a nivel ecológico y desde el punto de vista de la generación de empleo y de fijar población en un entorno rural con un acuciante problema de despoblación y envejecimiento."*

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

La explotación ganadera se abastecerá, de forma provisional, mediante cisternas, en tanto se tramita la legalización del pozo para abastecimiento de agua, y un grupo electrógeno de gasóleo para el suministro de energía eléctrica.

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

### ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del proyecto es aumentar la superficie destinada para el ganado ovino en la explotación existente, que se ubica en las parcelas 212 y 214 del polígono 501 del término municipal de La Frontera (Cuenca) y legalizar las construcciones existentes que se realizaron entre los años 1979 y 1997 y según catastro de 1995 y quedando en situación de fuera de ordenación las construcciones que incumplan algún parámetro urbanístico.

En la parcela 214 existe un porche al aire libre para utilización ganadera, así como un almacén (nave 1) con una superficie de 542 m<sup>2</sup>, además de una edificación ruinosa-sin uso. Además, en las parcelas 212 y 214 existe en aprisco de ganado ovino, nave 2, con una superficie de 801 m<sup>2</sup>. Además en la parcela 212 existen otras edificaciones anejas de 39 m<sup>2</sup>. Estas edificaciones incumplen el retranqueo a caminos, al ubicarse a 5 m, y la de 39 m<sup>2</sup>, además incumple el retranqueo a linderos (0,59 m) aunque el lindero es a una parcela de propiedad del promotor, la nº 1021. Ante la insuficiencia de espacio para el tamaño del rebaño actual y debido a esta necesidad se redacta el proyecto actual.

El objeto del presente proyecto es la ejecución y puesta en funcionamiento de una explotación ovina de producción para 750 cabezas de ovino, explotada en régimen semiestensivo.

La superficie de la parcela 212 es de 3.687 m<sup>2</sup>s y la superficie de la parcela 214 es de 14.029 m<sup>2</sup>s, por lo que la superficie total vinculada a la explotación es de 17.716 m<sup>2</sup>s.

Los terrenos sobre los que se ubican las construcciones están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, al encontrarse en una Z.E.P.A.

Las construcciones existentes se ubican en las parcelas 212 y 214, la superficie total existente construida y ocupada es de 1.382 m<sup>2</sup>.

La edificación proyectada se ubica en las parcelas 212 y 214, y tiene una superficie total construida y ocupada de 1.026,50 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, la superficie total planteada construida y ocupada es de 2.408,50 m<sup>2</sup>, lo que supone una ocupación de 13,58 %.

Las edificaciones existentes disponen de todos los servicios necesarios, tanto de agua (pozo), luz y tomas de corriente (grupo electrógeno de gasóleo), por lo que la nueva nave cuenta en sus inmediaciones con todas las instalaciones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad agropecuaria.

La nueva nave se proyecta con forma rectangular, con una distancia entre ejes de pilares de 20m x 50m. La nave en su interior es totalmente diáfana y se conseguirán los diferentes departamentos de animales con los comederos móviles, disponiéndolos a voluntad. Consta de una zona central de circulación de 8 metros, en la que se dispone el doble comedero lineal. Desde la zona central se puede acceder a las dos zonas laterales, donde podrá resguardarse el ganado ovino. En esa zona también se disponen comederos dobles de 80 cm de anchura y 3 m de largo.

La cimentación se basará en pozos de cimentación y zanjas corridas de hormigón armado, arriostradas mediante vigas de atado de 40 cm x 40cm. Dadas las características de la actividad no se proyecta solera, sino una capa de zahorras compactadas de 20 cm de espesor sobre encachado de piedra.

La estructura será a base de pilares metálicos. La cubierta será a dos aguas y tendrá una pendiente del 15%. Se realizará con panel sándwich compuesto de chapa de acero color blanco y aislamiento interior de poliuretano.

El cerramiento consistirá en un zócalo perimetral de hormigón armado hasta una altura de 2 m. Sobre éste se disponen ventanas metálicas con rejillas de 2 m de altura.

Para garantizar una correcta ventilación, además de las ventanas proyectadas, se dispone en cumbre de un caballete longitudinal de 45 metros, situado a 2,50 m de cada extremo de la nave. Su anchura es de 1 metro.

La nave tendrá una altura a cumbre de 6 m y de 4 m a alero.

La edificación de nueva construcción cumple con los retranqueos a caminos y con los retranqueos a las parcelas que no forman parte de la explotación.

Las edificaciones existentes no cumplen los retranqueos a camino y a linderos. Debido al motivo mencionado, deberá quedar sujeta al régimen de fuera de ordenación.



Descripción de 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.

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

Se considera exclusivamente la localización escogida, debida a la existencia de la explotación ovina en ella, y de que se trata de una ampliación de la explotación existente.

**INFORME JURÍDICO.**

**I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. 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 TRLOTAU y 37 del RSR.

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

**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 del porcentaje máximo de ocupación, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.

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

construcciones e instalaciones en suelo rústico.

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

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

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.b) de la ITP (granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

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

#### ***Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.***

1. *La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*

- a) *Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
- b) *Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
- c) *Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.*



2. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*
  - c) *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
  - d) *Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.*
3. *La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.*

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

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

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

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

e) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*

f) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*

g) *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*

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

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

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. *Los derechos anteriores comprenden:*

b) *La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la*

*ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.*

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

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

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

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

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

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

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



utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

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

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

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

Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

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

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

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

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

#### 1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.

- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
- Que por la tipología constructiva específica así se precisara.

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 máximo de ocupación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de una explotación existente.



2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado en el informe del Ayuntamiento en el que acredita que "...se considera totalmente justificado el interés social y sobre todo económico para la iniciativa propuesta..." y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas a la instalación son las parcelas 212 y 214 de polígono 501 que tienen una superficie total y vinculada de 17.716 m2s.
6. La superficie total ocupada por las edificaciones es de 2.408,50 m2, lo que supone un porcentaje del 13,58 %.

#### 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, 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 Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado **condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones por parte de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LA FRONTERA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con 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.
- Al tratarse de un expediente de regularización, incoar si así procediese, el correspondiente expediente sancionador.

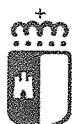
**PUNTO 4.5.- EXPTE. 56/17. "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVES DE ALMACÉN AGRÍCOLA" promovido por D. RUPERTO MESAS MORAGÓN dentro del término municipal de SAN CLEMENTE (Cuenca).**

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 tratado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 21 de septiembre de 2017.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 216, de 8 de noviembre de 2017.
  - La Tribuna de Cuenca, de fecha fin de semana 21 y 22 de octubre de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de diciembre de 2017.



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito notificado el día 21 de diciembre de 2017.
4. Informe municipal, de fecha 20 de diciembre de 2017 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  1. Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  2. Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  3. Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 19 de diciembre de 2017, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como "Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEP-N3)".
6. Autorización de la Dirección Provincial del Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 26 de octubre de 2017.
7. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 13 de diciembre de 2017.

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

Se dispone de suministro de agua desde sondeo en la propia parcela.

En cuanto al saneamiento, se ha previsto una fosa séptica impermeabilizada que deberá ser limpiada periódicamente por empresa autorizada.

La finca goza de suministro de energía eléctrica a través de grupo electrógeno.

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 del proyecto tiene como actividad la agricultura, con fincas en el término municipal de San Clemente, y necesita de dos naves para almacén agrícola y de maquinaria, fundamentalmente para el resguardo de maquinaria y utensilios agrícolas.

Se plantea la construcción de dos naves y un vallado que albergará las dos naves, situados en la parcela 73 del polígono 3 del término municipal de San Clemente.

Esta zona está ubicada al norte del término municipal de San Clemente, entre San Clemente y la ermita de La Virgen de Rus, en suelo clasificado como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, y dentro de la zona ZEPA ES0000390.

La referencia catastral del terreno donde se situarán las naves es 16199A003000730000YU.

La parcela tiene una superficie de 205.468 m<sup>2</sup>s y limita por el Norte con la parcela 1033 del polígono 3, por el Sur con la parcela 74 del polígono 3, por el Este con el camino público denominado "Camino de la Hontanilla" y por el Oeste con las parcelas 54 y 1022 del polígono 3.

Las naves se construirán dentro de la parcela, en el extremo Sureste, junto al pozo existente, a una distancia de unos 73 m del lindero sur con la parcela 74, siendo éste el punto más desfavorable y a una distancia de 15 m del eje del camino por el Este.

La finca tiene una forma prácticamente rectangular, y se encuentra en un entorno rural suficientemente alejado del núcleo de población más cercano (4,4 km de San Clemente) y la edificación más cercana se encuentra a unos 700 m, correspondiendo a una pequeña nave agrícola.

Se construirán dos naves separadas una de otra 12,60 m.

NAVE 1: Consta de planta baja sobre rasante, espacio diáfano. Dimensiones 16,40 x 10,40 m (170,56 m<sup>2</sup>), incluido el porche de 4 m de anchura (4 x 10,40m= 41,60m) situado en la parte delantera. Tiene una altura a alero de 3 m.

NAVE 2: Consta de planta baja sobre rasante, espacio diáfano. Dimensiones 15,40 x 10,40 m (160,16 m<sup>2</sup>). Tiene una altura a alero de 4,20 m.

Las dos naves se situarán dentro de un recinto vallado, que ocupará una superficie de 1.108,40 m<sup>2</sup> a base de malla metálica de 2 m de altura y postes cada 3 m con unas puertas de paso del mismo material en tubo metálico de 5 m de anchura.

La línea de vallado se situará a 7,5 m del eje del camino y paralelo al mismo.

Las naves tendrán estructura metálica y cubierta a un agua.

La totalidad de las cubiertas se han resuelto con el mismo sistema, cubierta formada por paneles tipo "sándwich" de acero de 0,6 mm de espesor de color verde oliva mate, no reflectante.

Los cerramientos perimetrales de las naves se realizarán mediante fábrica de bloque de hormigón, enfoscado por ambas caras.

Las construcciones de las naves contarán con instalación de los servicios de instalación eléctrica, saneamiento, fontanería e instalación de protección contra incendios.

Se dispone de suministro de agua desde sondeo en la propia parcela, y se contará con instalación de fontanería en el interior de la nave.

Aunque las naves serán para almacén agrícola, se ha previsto un sistema de recogida de aguas que pueden provenir de la limpieza interior de la nave, conducida a fosa séptica impermeabilizada que deberá ser limpiada periódicamente por empresa autorizada.

La finca goza de suministro de energía eléctrica, y se ha previsto una instalación interior de alumbrado y fuerza, suficiente para el uso de almacén.



El motivo de la construcción de dos naves es porque la de mayor altura estará destinada para el almacenamiento de varios enrolladores de riego, con las que cuenta la explotación agrícola. Estos instrumentos son remolcados y, por características técnicas, no están autorizados para su circulación por vías públicas y urbanas, por lo que no se pueden trasladar a ningún sitio para protegerlos que no sea en la finca, lo que hace que tengan que estar expuestos a la intemperie durante el periodo de tiempo de su no utilización. De ahí la justificación de la necesidad de esta nave.

Esta nave también albergaría ocasionalmente alguno de los distintos tractores y maquinaria con los que cuenta la explotación.

La nave de menor altura con porche estará destinada para almacenamiento de parte de algunos productos, principalmente hortícolas, producidos en la explotación, aprovechando el pequeño porche para el oreo antes de su almacenamiento. Dentro de esta nave se plantea habilitar un pequeño servicio para uso propio y una pequeña zona de descanso para hacer amenas y llevaderas las intensas jornadas laborales, sobre todo en campaña de siembra, riego, recolección, etc.

La electricidad será a través de un grupo electrógeno (el mismo que se utiliza para el riego) y la pequeña instalación de fontanería junto con el saneamiento son para el acondicionamiento del servicio. El suministro de agua será del pozo existente en la finca, el cual cuenta con su correspondiente concesión de aguas.

La superficie de la finca vinculada es de 205.468 m<sup>2</sup>s, con una superficie ocupada de 330,72 m<sup>2</sup>s, con lo cual, el porcentaje de ocupación es del 0,16 %.

Descrita a grandes líneas la instalación, debido a la naturaleza y finalidad de la actividad se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del



### INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TRLAUT, 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 61 del TRLAUT y 37 del RSR.

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

## ACUERDO FINAL

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo que la finca registral afectada se corresponde con 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 4.6. - EXPTE. 1/18. Proyecto de “NAVE AUXILIAR DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GLP DE 2ª CATEGORÍA” promovido por D. José Miguel Álvarez Vázquez, dentro del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca).

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



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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

1. Solicitud de licencia municipal y de calificación urbanística de fecha 10 de octubre de 2017.

2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 220, de 14 de noviembre de 2017.
- Voces de Cuenca, de 3 de noviembre de 2017.
- Tablón de Edictos del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 15 de diciembre de 2017.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 3 de enero de 2018.

4. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local firmado en fecha 27 y 28 de diciembre 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.

Certificado municipal de fecha 10 de mayo de 2017, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como "Suelo Rústico de Reserva".

Informe de fecha 16 de noviembre de 2017 del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural donde se establece que no es necesario ser sometido a procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

7. Solicitud de fecha 6 de febrero de 2018 a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, en materia de patrimonio cultural.

8. Declaración responsable de la promotora de fecha 16 enero de 2017.

9. La instalación de la fosas séptica se instalará para el almacenamiento temporal de residuos domésticos procedentes del baño, que se retirarán periódicamente. Se instalará un depósito de agua para el abastecimiento del aseo, con una capacidad de 1.000 l. No se precisa para el desarrollo de la actividad de suministro eléctrico.

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

## ESTUDIO TÉCNICO.

### ANTECEDENTES:

El objeto del presente proyecto es la construcción de una nave auxiliar de almacenamiento y distribución de GLP de 2<sup>a</sup> categoría en el polígono 67, parcela 42 del término municipal de Las Pedroñeras. Al respecto, cabe señalar que la citada instalación obtuvo Calificación Urbanística en la C.P.O.T.U 4/2017 de fecha 29 de septiembre de 2.017 con los siguientes parámetros:

*La superficie mínima de la finca para elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso a implantar. En nuestro caso la superficie de la parcela es de 3.756 m<sup>2</sup>, estando íntegramente vinculada a la actividad, la superficie vallada para seguridad de la actividad será de 2.208,5 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie de replantación será de 1.880 m<sup>2</sup>. En dicha actividad no existirán construcciones ni edificaciones.*

**PROYECTO ACTUAL:** El objeto es.

EMPLAZAMIENTO: POLÍGONO 67, PARCELA 42, PARAJE LA GUINDALERA

LAS PEDROÑERAS (CUENCA)

PLANTAS SOBRE RASANTE: Baja

SUPERFICIE ÚTIL NAVE: 142,31 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA NAVE: 149,71 m<sup>2</sup>

La edificación a construir se compone de 1 nave diáfana con una salida al espacio exterior, según el programa definido por la propiedad.



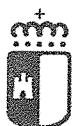
Descripción a grandes líneas la instalación en el expediente anterior y la actual construcción, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) cuarto guion del RSR.

Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, "los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución." Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

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

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

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento (superficie 3.756 m<sup>2</sup>, ocupación 3,99 %).



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la misma no sufre modificaciones respecto del expediente anterior, por lo tanto la superficie fijada es la de 1.880 m<sup>2</sup>, que cumple por tanto el 50%. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá “*fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.*”

#### INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en “Suelo Rústico de Reserva” según se desprende del certificado municipal de 10 de mayo de 2017. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1 del RSR.

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

#### ACUERDO FINAL

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

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

-Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLTAU 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 TRLTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 4.7.- EXPTE. 2/18: "REGULARIZACIÓN DE ESTACIÓN BASE DE TELEFONÍA"**  
**PROMOVIDO POR TELXIU TORRES ESPAÑA S.L. EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VARA DE 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 TRLTAU) 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 TRLTAU 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 ataña, consta la siguiente documentación:

- 1.- Solicitud de licencia y tramitación de calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de fecha 3 de marzo de 2017.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

- D.O.C.M. nº 232, de 30 de noviembre de 2017.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" de fecha semana del 24 al 30 de noviembre de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 5 de enero de 2018.

- 3.- Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de fecha 5 de enero de 2018.
- 4.- Informe municipal de fecha 5 de enero de 2018, relativos a las siguientes cuestiones:
- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
- 5.- Certificado municipal de fecha 5 de enero de 2018, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural.
- 6.- Declaración responsable sobre el cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 20 de febrero de 2017.
- 7.- Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 12 de febrero de 2017, en el sentido de que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 9.- Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (Dirección Provincial de Cuenca), de fecha 8 de noviembre de 2017, por la que informa favorablemente el proyecto, ubicado en la zona de prevención (A-2 Santo Cristo, yacimiento arqueológico 0716238001 "Los Villares") estableciendo que deberá realizarse un estudio arqueológico.
- 10.- Escrito de la Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías de la Consejería de Fomento de la JCCM de la instalación del Servicio que nos atañe, de fecha 31 de enero de 2018, relativo a la notificación de aprobación estación 16000045, del siguiente tenor:

*La estación detallada en la tabla siguiente, con código 16000045, fue aprobada por la Comisión de Redes de Radiocomunicación, en virtud de lo estipulado por la disposición transitoria primera de la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la Ordenación de las Instalaciones de Radiocomunicación de Castilla-La Mancha, al tratarse de una instalación ya existente en el momento de entrada en vigor de la citada Ley, y satisfacer los requisitos establecidos por la misma.*

*Ésta aprobación se encuentra incluida en el Plan de Despliegue Conjunto de Telefónica Móviles de España, referido en la Resolución de 22-02-2002, de la Secretaría General*

Técnica de la Consejería de Ciencia y Tecnología, por la que se hacen públicos los acuerdos de la Comisión de Redes de Radiocomunicación de aprobación de Planes Territoriales de Despliegue de Red (Diario Oficial de Castilla-La Mancha el 1 de marzo de 2002).

Provincia	Municipio	Código Antena	Tecnología	UTM X	UTM Y	Sistema de Coordenadas
Cuenca	Vara de Rey	16000045	GSM900	560418	4363577	ETRS89

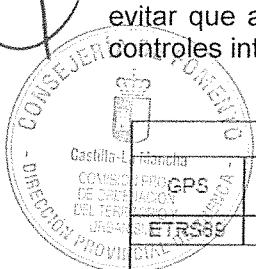
Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### ESTUDIO TÉCNICO

Se redacta el presente proyecto de "REGULARIZACIÓN DE ESTACIÓN BASE DE TELEFONÍA" situado en la parcela 93 del polígono 510 del término municipal de Vara de Rey (CU) con el objetivo de la definición técnica para la regularización de la infraestructura de una estación base de telefonía móvil.

En este proyecto se definen las características generales de la instalación haciendo referencia a la parte de obra civil y de instalaciones que dan soporte al funcionamiento de la estación base. Se justifica su adecuación a la normativa vigente aplicable.

Por otra parte se incluyen los anejos que justifican las medidas existentes adoptadas para evitar que la estación genere molestias o sea perjudicial para el medio ambiente, así como los controles internos que realizará el promotor para garantizar su cumplimiento.



COORDENADAS DEL EMPLAZAMIENTO						
GPS	LATITUD	LONGITUD	UTM	X	X	X
ETRS89	39° 25' 9"N	2° 17' 52"W	ETRS89	39.419442	-2.297936	30
DATOS DEL BIEN INMUEBLE				DATOS DE LA FINCA		
REFERENCIA CATASTRAL	16247A51000093		LOCALIZACIÓN	Polígono 510 Parcela 93 CUESTA SAN ANTON. VARA DE REY (CUENCA)		
LOCALIZACIÓN	Polígono 510 Parcela 93 CUESTA SAN ANTON. VARA DE REY (CUENCA)		SUPERFICIE CONSTRUIDA	- m <sup>2</sup>		
CLASE	Rústico		SUPERFICIE GRÁFICA	33.402 m <sup>2</sup>		
USO	Agrario		TIPO DE FINCA	-		

La estación base de telefonía móvil se encuentra ubicada en una parcela agrícola a la que se accede por un camino rural, y está junto con otros operadores. Se trata de una edificación de material convencional y un vallado perimetral en la zona de la torre instalada.

La estación base está constituida por la obra civil que da el soporte físico, y por las instalaciones y la maquinaria que le dan el servicio y ocupa una superficie de 108 m<sup>2</sup>:

- Antenas fijadas por medio de perfiles tubulares huecos a una torre de celosía prismática.
- Torre de celosía prismática autosostenida, de 30 m. de altura.



- Equipos de radio y transmisión.

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un uso dotacional privado de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c), tercer guion del RSR, en relación con lo dispuesto en el artículo 12.1 del RSR (ya que como se analizará en el Informe Jurídico, nos encontramos ante suelo rústico no urbanizable de especial protección). Según el primer precepto citado, se considera como uso dotacional privado *"los elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones"*.

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

Esta norma, en su artículo 11.1 establece que para elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, la superficie mínima será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda instalar, no estableciendo % máximo de ocupación alguno. 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 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en suelo rústico no urbanizable de especial protección, encontrándose ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.4 del TRLOTAU y 37.2 del RSR al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU. Este precepto establece que *"previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:..."*

- Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen."

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del

Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y recogido 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 TRLTAU 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 TRLTAU 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 TRLTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.  
Al tratarse de un expediente de regularización, incoar si así procediese, el correspondiente expediente sancionador.



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 5.1.- EXPTE. 37/17. Solicitud de CHAMPYBUENO SC de C-LM relativa a la "AMPLIACIÓN INSTALACIÓN PARA CULTIVO DE CHAMPIÑÓN", situada en el polígono 14, parcelas 214 y 216, del término municipal de EL HERRUMBLAR (Cuenca).**

#### 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:



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

1. Escrito del Ayuntamiento de El Herrumblar con fecha de entrada 8 de noviembre 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. Plano de la actuación que se solicita.
  - b. 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 14 de noviembre de 2017, que damos por reproducido.
2. Remisiones del Ayuntamiento de fechas 1 y 26 de diciembre de 2017, atendiendo los requerimientos realizados por esta Dirección Provincial de Fomento, de fechas 13 de noviembre de 2017 y 4 de diciembre de 2017, en el que aportan justificación técnico-económica.

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

  
CHAMPYBUENO Soc. Coop. De CLM forma parte de los socios de la empresa Champinter Soc. Coop. De CLM, por lo que está supeditada a las exigencias, controles y necesidades que dicha cooperativa les plantea.

  
Champinter es una empresa con 40 años de antigüedad, puntera en el sector del champiñón y setas. Cuenta con unas instalaciones modernas dedicadas a la producción del compost, laboratorio de semillas, planta champiñón y setas, conservera y almacén para la salida del producto en fresco.

Es una empresa en continua expansión, prueba de ello son sus inversiones en ampliación y modernización de sus instalaciones.

En estos momentos, ante la demanda de Champiñón, Champinter precisa aumentar la entrada de producto en sus instalaciones de procesado. Dicha cuestión ha sido puesta en conocimiento de sus socios, incentivándolos a la mejora y ampliación de sus instalaciones.

Dicha cuestión ha sido valorada por los socios de la empresa Champybueno Soc. Coop. De CLM que ha decidido ampliar sus instalaciones, tal y como se describe y justifica.

#### DATOS ACTUALES:

Emplazamiento: polígono 14, parcela 216.

Superficie: 8.019 m<sup>2</sup>.

Superficie construida: 3.198 m<sup>2</sup>.

Superficie Ocupada: 39,88 %.

#### DATOS AMPLIACIÓN:

La ampliación consistirá en una edificación de estructura metálica, con tres pórticos adosados a dos aguas, con unas alturas máximas de 6 m en pilares y 8,20 m en cumbre.

La edificación albergará:

- 6 salas de cultivo.
- Un pasillo de servicio.
- Un almacén en su fachada Este.

Emplazamiento: polígono 14, parcela 214.

Superficie: 7.553 m<sup>2</sup>.

Superficie construida: 2.065 m<sup>2</sup>.

#### DATOS RESULTANTES:

Emplazamiento: polígono 14, parcelas 214 y 216.

Superficie: 15.572 m<sup>2</sup>.

Superficie construida: 5.263 m<sup>2</sup>.

Superficie Ocupada: 33,80 %.

Las edificaciones existentes cuentan con licencia urbanística según Resolución de Alcaldía de fecha 03/03/06 para CONSTRUCCIÓN DE EXPLOTACIÓN INTENSIVA DE CULTIVO DE CHAMPIÑÓN.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, al tratarse de una ampliación de edificaciones legalmente establecidas, se desea emplazar la ampliación de las edificaciones en la parcela colindante a donde se ubican el resto de edificaciones.

#### 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.c) de la ITP 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.**

4. 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.
5. 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.
6. 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.

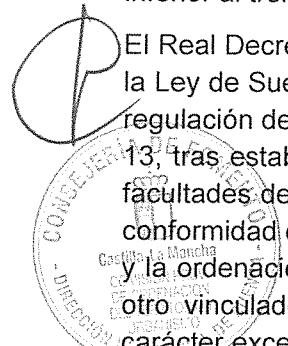
En conclusión que no precisa acreditarse su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

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

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

"(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 )...".



Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.
- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
- Que por la tipología constructiva específica así se precisara.

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de una explotación existente.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos 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 son las parcelas 214 y 216, del polígono 14 del término municipal de El Herrumblar con una superficie de 15.572 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación, tras la ampliación solicitada, es de 5.263 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 33,80 %.

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

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

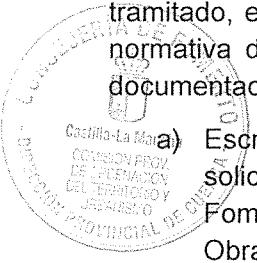
El presente informe no supone supervisión del documento técnico presentado ni pronunciamiento sobre viabilidad urbanística el mismo, toda vez que ésta corresponde al municipio según lo previsto, entre otros, por el artículo 160 del TRLOTAU.

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

**PUNTO 5.2.- EXPTE. 42/17. Solicitud de D. JUAN JESÚS GÓMEZ INIESTA, relativa a la CONSTRUCCIÓN DE CERCADO Y COBERTIZO ABIERTO PARA ALMACÉN EN PARCELA DE SUPERFICIE MENOR A 1 HECTÁREA situada en el polígono 64, parcelas 15 y 27, del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca).**

#### 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:

- 
- a) Escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de fecha 4 de diciembre 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.
  - b) Decreto de Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 4 de diciembre de 2017, en el que Resuelve:

*“Declarar el interés social y económico de la siguiente instalación:*

1. *D. Juan Jesús Gómez Iniesta, construcción de porche abierto y un cerramiento en las parcelas 15 y 27 del polígono 64, solicitando estas en parcela de menor superficie de 1,00 Ha (0,9535) Ha.*
- c) Memoria justificación construcción cobertizo y cercado.
- d) Remisión del Ayuntamiento de fecha de 5 de febrero de 2018, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 14 de diciembre de 2017, en el que aportan:



- Documentación técnica del promotor, justificativa de la excepcionalidad. 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 tiene una nave para almacén definitivo de producto hasta expedición dentro del casco urbano. Esta última instalación carece de patios para oreado y con el presente proyecto se pretende dar solución a esta carencia.
    - 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.
    - Se proyecta pequeña instalación eléctrica para alumbrado mediante equipo elemental eléctrógeno.
    - En la zona Z2 (casco urbano consolidado con posibilidad de almacenes tipo A, B, C, D y E) tiene una limitación de altura insuficiente, 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.
- Informe previo favorable del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 9 de enero de 2017, que se da por reproducido.

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 sin

cerramiento de dimensiones 20 x 6 m y 5,80 m de altura a alero y 7 m a cumbre, así como un cercado perimetral a base de valla metálica de simple torsión hasta 2 metros de altura. La misma se ubicaría en el polígono 64, parcelas 15 y 27 del término municipal de Las Pedroñeras, que tiene una superficie de 9.535 m<sup>2</sup>. La construcción pretendida tendrá una superficie construida y ocupada de 125 m<sup>2</sup>, lo que supone que el porcentaje de ocupación es del 1,31 %.

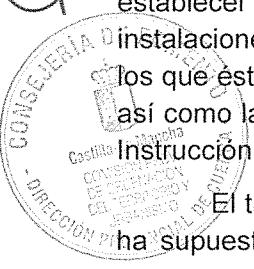
En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la memoria técnica aportada, las necesidades de llevar a cabo la presente inversión.

#### 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 destinen, dispone que la superficie mínima que deberán tener las fincas, así como la superficie máxima ocupada por las edificaciones, serán concretadas a través de una Instrucción Técnica de Planeamiento.

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

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso de la instalación, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la



Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

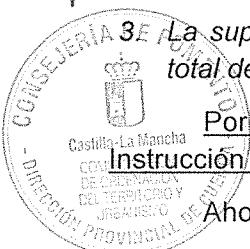
**Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.**

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.



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

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

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

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

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

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes

de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

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

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

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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

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

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

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



precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

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

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

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

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

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

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

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

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

#### 1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.

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:



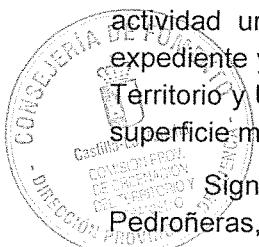
Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de un cobertizo y vallado, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado por el Ayuntamiento en el que indica que "...es una obra de interés económico y social para este Municipio..." y por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas a la instalación son las parcelas 15 y 27, del polígono 64 del término municipal de Las Pedroñeras con una superficie de 9.535 m<sup>2</sup>.
6. La construcción pretendida tendrá una superficie construida y ocupada de 125 m<sup>2</sup>, lo que supone que el porcentaje de ocupación es del 1,31 %.

#### 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.



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 5.3.- EXPTE. 1/18. Solicitud de D. SERGIO PÉREZ MONTES relativa a la "CONSTRUCCIÓN DE NAVES PARA EXPLOTACIÓN INTENSIVA DE POLLOS DE ENGORDE", situada en el polígono 14, parcela 209, del término municipal de EL HERRUMBLAR (Cuenca).**

#### **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 El Herrumblar, con fecha de entrada 24 de enero de 2018, 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. Memoria técnica para la construcción de naves para explotación intensiva de pollos de engorde.

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, la instalación de la explotación se ubica en la parcela 209 del polígono 14 del T.M. de El Herrumblar, cuya superficie es de 17.969 m<sup>2</sup>. Se proyecta la construcción de una nueva nave para la ejecución de la actuación proyectada y para el correcto funcionamiento de la actividad, con una superficie total de 2.016 m<sup>2</sup>c. Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 2.016 m<sup>2</sup>, y el porcentaje de ocupación es del 11,22 %.

#### **Las razones que justifican el emplazamiento de la actuación proyectada son:**

Según datos aportados por el promotor esta **parcela reúne las condiciones óptimas para albergar la actuación proyectada**, puesto que se trata de la propiedad más alejada del casco urbano de las que dispone el promotor y cumple los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento.

- Existen **buenas comunicaciones** a la parcela elegida desde el casco urbano de la población y con las carreteras que atraviesan el municipio, lo que permitirá un **acceso adecuado para los suministros** que este tipo de actividad requiere, **sin tener que pasar por la población**.
- Las parcelas donde se pretende implantar la actuación proyectada, son de **baja calidad ecológica**, tiene **un uso de labor de secano**.
- Existe **en las cercanías una línea de media tensión** que permitirá el suministro a la instalación según petición de entronque realizada a Iberdrola.
- No existe alrededor de la parcela **ninguna explotación ganadera** que pueda suponer **un riesgo higiénico-sanitario**.
- No existe la **posibilidad de formación de núcleo de población**.
- En definitiva la ocupación del suelo **no supondrá una utilización significativa de los recursos naturales** de la zona debido a la ausencia de vegetación arbórea y arbustiva,



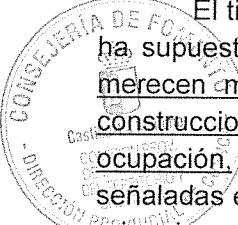
tampoco será necesario grandes movimientos de tierra o explanaciones.

### 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).

Descripción de 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.**

2. 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:
- e) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
  - f) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
  - g) 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.
3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:
- e) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
  - f) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.
4. 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:

- g) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
- h) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- i) 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.
- j) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

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

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.****2. Los derechos anteriores comprenden:**

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

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

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

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

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

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

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

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que sus antecesoras, mantiene lo esencial de la regulación de las autorizaciones en suelo no urbanizable, ahora referidas al suelo rural. El artículo 13, tras establecer que "en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier

otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

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

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

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

"(1) que las edificaciones e instalaciones autorizables son las que cumplan conjuntamente dos requisitos: que sean de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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 )...".

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:



#### 1- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.

Que por la tipología constructiva específica así se precisara (v.gr. granjas avícolas).

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, por la tipología constructiva específica.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación es la parcela 209, del polígono 514 del término municipal de El Herrumblar con una superficie de 17.969 m2.

6. La superficie ocupada por la edificación es de 2.016 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 11,22 %.

### 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 El Herrumblar, 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. Significar que, vista la documentación presentada, resulta que, entre otros parámetros, no se cumplen las determinaciones respecto al riesgo de formación de núcleo de población establecidos en el artículo 10 del Reglamento del Suelo Rústico.

**PUNTO 5.4. EXPTE. 3/18. Solicitud de D. CÁNDIDO LÓPEZ NAVARRO, relativa a la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA Y REGULARIZACIÓN DE UNA NAVE PREEEXISTENTE PARA LA AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE CULTIVO DE CHAMPIÑÓN, situada en el polígono 31, parcela 271, del término municipal de QUINTANAR DEL REY (Cuenca).**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

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

1. Solicitud de D. Cándido López Navarro, de fecha 18 de enero de 2017, al Ayuntamiento de Quintanar del Rey, solicitando licencia para la construcción de una nave para ampliación de explotación de cultivo de champiñón.
2. Escrito del Ayuntamiento de Quintanar del Rey, con fecha de entrada 30 de enero de 2018, 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



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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 y aportando la siguiente documentación:

- a) Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 2 de noviembre de 2017, 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, puesto que ya tiene allí naves para cultivos de champiñón ya ejecutadas en la misma parcela.*
3. *Se trata de una nave de uso agrícola cuyo uso resulta compatible con la clasificación del suelo en que está situada (Suelo Rústico de Reserva).*

*"INFORMO:*

*La acreditación de la excepcionalidad de la obra solicitada por D. CÁNDIDO LÓPEZ NAVARRO, para realizar la AMPLIACIÓN DE NAVE PARA CULTIVO DE CHAMPIÑÓN, en el POLÍGONO 31, PARCELA 271, 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 la ampliación de la explotación de champiñón y la eficiencia en el cultivo al tener la explotación en la misma parcela, así como la idoneidad de la actuación solicitada."*

- b) 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 15 de noviembre de 2017, del siguiente tenor literal:

***"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE DESTINADA AL CULTIVO DE CHAMPIÑÓN EN EL POL. 31, PARCELA 271 DEL T.M. DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA)***

**Consideraciones:**

*Con fecha 10 de noviembre de 2017 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Quintanar del Rey, solicitando de Informe Previo para la construcción de una nave para cultivo de champiñón de 1.080 m<sup>2</sup>, en la parcela 271 del polígono 31 de ese término municipal, cuyo promotor es D. Cándido López Navarro, con N.I.F: 47096265Q.*

*La parcela donde se ubicará la nave tiene una superficie de 1 hectárea, 48 áreas y 74 centíreas (14.874 m<sup>2</sup>) según datos catastrales y cuenta con otras naves que suman*

unos 3.039 m<sup>2</sup>; por tanto, una vez hecha la nueva nave, la superficie total construida será de 4.119 m<sup>2</sup>, lo que supondrá una **ocupación de la parcela del 27,69 %**.

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

Junto con la solicitud, se recibe Informe de la Alcaldía de fecha 2 de noviembre de 2017, informando del interés social y económico que para el municipio tiene la actuación planteada, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.

#### Conclusión:

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

#### Condicionantes:

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

En caso de que se produjera cualquier modificación en el proyecto de ejecución con respecto a la memoria presentada, el presente informe perderá validez y obligatoriamente deberá remitirse dicho proyecto de ejecución a la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca para la emisión de un nuevo Informe.

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



- c) Escrito del interesado de justificación de la excepcionalidad de la actuación, de fecha 6 de noviembre de 2017, en el que expone, entre otras cuestiones, lo siguiente:

*"El propietario está dado de alta en agricultura como joven agricultor.*

*Por otro lado, CÁNDIDO LÓPEZ NAVARRO, únicamente dispone de una parcela en propiedad ubicada en el polígono 17 parcela 282 del municipio de Quintanar del Rey.*

*Dicha parcela se encuentra en suelo rústico, sin acceso a la red eléctrica ni de agua potable, instalaciones indispensables para el correcto cultivo de champiñón. Además tiene menos de una hectárea de superficie, con únicamente 7.637 m2.*

*Sin embargo, la nave que se pretende construir en el POLÍGONO 31, PARCELA 271, cuenta con estas instalaciones ya ejecutadas y con otras tres naves (dos de ellas antiguas) en la misma parcela dedicadas al mismo fin, el Cultivo de Champiñón.*

*La superficie y forma de la nueva nave propuesta y de la ya ejecutada (rectangulares de unos 999,00 m2 cada una), es perfecta para el correcto cultivo de champiñón puesto que se divide a su vez en diferentes salas de cultivo también rectangulares con un acceso común independiente de las mismas.*

- d) Documentación acreditativa de la actividad agrícola que realiza el promotor:

- Copia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas (mod.037) en actividad agrícola, de fecha 28 de mayo de 2015.
- Copia de alta en el Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios, de fecha 1 de junio de 2015.
- Contrato de Arrendamiento Rústico, fechado en junio de 2015.

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



### ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nueva nave destinada al cultivo de champiñón, que se ubicaría en el polígono 31, parcela 271 del término municipal de Quintanar del Rey. La superficie catastral de la parcela es de 14.874 m2. La nueva nave agrícola tendría una superficie construida y ocupada de 1.080 m2 (24m x 45m).

Otro de los objetivos de la memoria consiste en regularizar la construcción de la nave preexistente que cuenta con licencia de obra expedida por el Ayuntamiento de Quintanar del Rey con el Expediente nº 215/2015 y 377/2015. Dicha nave, aunque se ejecutó con los materiales y condiciones técnicas marcadas por el proyecto técnico, se ubicó en una zona distinta a la que se describía en el plano de emplazamiento de dicho proyecto. Es por eso por lo que se solicita la regularización de la edificación ya ejecutada junto con la petición de realizar una nueva nave adosada a la misma. La superficie de la nave objeto de regularización es de 1.080 m2c.

Existen otras naves antiguas en la parcela, no incluidas en la memoria puesto que no se va a

realizar ninguna actuación sobre ellas. Cuentan con una superficie construida de 1.959 m2.

Por lo tanto, la superficie total ocupada es de 4.119 m2, lo que supone un porcentaje de ocupación sobre la superficie de parcela catastral de 27,69 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se trata de una ampliación, cuya justificación se expone en el escrito presentado con el interesado.

### 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).

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.c) de la ITP (otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos) 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.**

3. 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:
  - h) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
  - i) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
  - j) 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.
4. 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:
  - k) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
  - l) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.
5. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

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

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

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

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:
  - m) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
  - n) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
  - o) 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.

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

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

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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

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

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

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

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que sus antecesoras, mantiene lo esencial de la regulación de las autorizaciones en suelo no urbanizable, ahora referidas al suelo rural. El artículo



13, tras establecer que "en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

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

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

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

anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

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

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

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



Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

#### 1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.
- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
- Que por la tipología constructiva específica así se precisara.

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 máximo de ocupación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico y que supondrán una ampliación 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 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 271, del polígono 31 del término municipal de Quintanar del Rey con una superficie catastral de 14.874 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 4.119 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 27,69 %.

#### 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 máximo de ocupación de la actuación solicitada.

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

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. Significar que, visto el Anteproyecto presentado, resulta que, entre otros parámetros, no se cumplen las determinaciones respecto al riesgo de formación de núcleo de población establecidas en el artículo 10 del Reglamento del Suelo Rústico.

**PUNTO 5.5.- EXPTE. 5/18. Solicitud de D. LUIS ALBERTO ESCRIBANO TORREMOCHA, relativa a la Memoria de NAVE AGRÍCOLA, situada en el polígono 13, parcela 5, del término municipal de VILLAMAYOR DE SANTIAGO (Cuenca).**

#### **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 Villamayor de Santiago, con fecha de entrada 1 de febrero de 2018, 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, y aportando la memoria técnica del proyecto de Nave Agrícola.
2. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 16 de febrero de 2018, atendiendo la solicitud de informe realizado por esta Dirección Provincial de Fomento de fecha 15 de febrero de 2018, aportando un informe del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural, según el cual, el promotor aparece como percepto de ayudas desde 2015, habiendo solicitado ayudas para la incorporación agraria en 2014, y habiendo declarado en el año 2017 una explotación de 63,52 Has y aparece en el registro oficial de maquinaria agrícola. Asimismo, tienen calificada su explotación como Prioritaria desde el día 07/10/16.

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 encontrariamos con la construcción de una nave agrícola, que se ubicaría en el polígono 13, parcela 5 del término municipal de Villamayor de Santiago. La superficie de la parcela es de 5.551 m<sup>2</sup>. La nueva nave agrícola tendría una superficie construida y ocupada de 510 m<sup>2</sup> (17m x 30m), lo que supone un porcentaje de ocupación sobre la superficie de parcela de 9,19 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, según se indica en la memoria aportada, con fecha 5 de diciembre de 2017 se recibió propuesta de resolución provisional por la que se concede una subvención para la construcción de dicha nave para almacenamiento de productos agrícolas, acogiéndose a la Orden de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de 03/06/2016, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a la creación de empresas por jóvenes agricultores, apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias y a determinadas inversiones en materia de regadío. Dicha orden establece que la nave para ser subvencionada debe ubicarse fuera del perímetro urbano.

El promotor, joven agricultor, requiere de la construcción de dicha nave para incrementar la rentabilidad de su explotación.



La elección de la parcela para la ubicación de la nave viene motivada por la cercanía a la población donde reside el promotor, ya que sólo dispone de esta parcela que esté relativamente cerca de la población de Villamayor de Santiago. Además se pretende:

- a- Evitar en lo posible el vandalismo y robos que se produce en el medio rural, su cercanía a la carretera CM-310 (140 m) y a la población de Villamayor de Santiago (550 m) hace que sea más visible y menos atractiva para la práctica de dichas acciones.
- b- Minimizar el trayecto en los desplazamientos desde la nave, lugar de acopio de los productos agrícolas, a las vías de comunicación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de superficie mínima, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística, en su caso, y en todo caso en el de la licencia municipal.

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

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

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

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

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

#### **Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.**

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
  - b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
  - c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.
2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

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

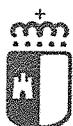
Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto a la superficie mínima de la finca.

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

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

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

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.



- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

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

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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

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

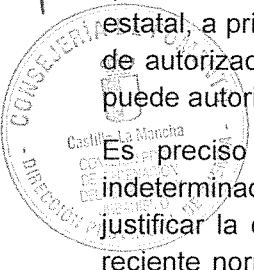
Nuestra legislación urbanística viene regulando tradicionalmente la posibilidad de autorizar determinados usos del suelo no urbanizable que, de otro modo, sólo podrían ubicarse en suelo previamente transformado. Estos procedimientos han venido proporcionando una vía sencilla para la implantación de actividades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

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

típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

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

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

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



medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

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

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

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

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

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.

3.- Con carácter general:

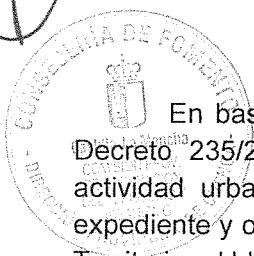
- Que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.

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.
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 5, del polígono 13 del término municipal de Villamayor de Santiago con una superficie catastral de 5.551 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 510 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 9,19%.

#### 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 Villamayor de Santiago, 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 5.6. - EXPTE. 6/18. Solicitud de D. EMILIO LUCAS ESPEJO, relativa a la Memoria de NAVE AGRÍCOLA, situada en el polígono 15, parcelas 3 y 4, del término municipal de HONTANAYA (Cuenca).**

#### **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 ataña, consta la siguiente documentación:

1. Escrito del Ayuntamiento de Hontanaya, con fecha de entrada 14 de febrero de 2018, 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, y aportando la memoria técnica del proyecto de Nave Agrícola.
2. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 16 de febrero de 2018, atendiendo la solicitud de informe realizado por esta Dirección Provincial de Fomento de fecha 15 de febrero de 2018, aportando un informe del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural, según el cual, el promotor aparece como percepto de ayudas desde 1999, habiendo declarado en el año 2017 una explotación de 125,41 Has y aparece en el registro oficial de maquinaria agrícola.

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

### ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave agrícola, que se ubicaría en el polígono 15, parcelas 3 y 4 del término municipal de Hontanaya, que tienen una superficie de 2.567 m<sup>2</sup>s y 4.547 m<sup>2</sup>s, respectivamente. La superficie total vinculada es de 7.441 m<sup>2</sup>s y la nueva nave agrícola tendría una superficie construida y ocupada de 800 m<sup>2</sup> (20m x 40m), lo que supone un porcentaje de ocupación sobre la superficie de parcela de 11,24 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, según se indica en la memoria aportada, con fecha 5 de diciembre de 2017 se recibió propuesta de resolución provisional por la que se concede una subvención para la construcción de dicha nave para almacenamiento de productos agrícolas, acogiéndose a la Orden de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de 03/06/2016, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a la creación de empresas por jóvenes agricultores, apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias y a determinadas inversiones en materia de regadio. Dicha orden establece que la nave para ser subvencionada debe ubicarse fuera del perímetro urbano.

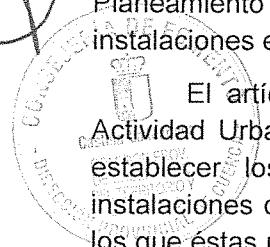
El promotor, joven agricultor, requiere de la construcción de dicha nave para incrementar la rentabilidad de su explotación.

La elección de la parcela para la ubicación de la nave viene motivada por la cercanía a la población donde reside el promotor, ya que sólo dispone de esta parcela que esté relativamente cerca de la población. Además se pretende:

- a- Evitar en lo posible el vandalismo y robos que se producen en el medio rural, su cercanía a la población de Hontanaya hace que sea más visible y menos atractiva para la práctica de dichas acciones.
- b- Minimizar el trayecto en los desplazamientos desde la nave, lugar de acopio de los productos agrícolas, a las vías de comunicación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

  
El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad de los requisitos sustantivos de superficie mínima y porcentaje máximo 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).

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.



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

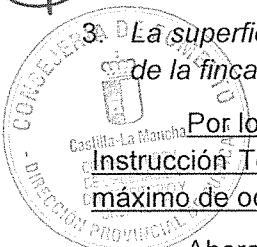
**Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.**

1. *La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*

- a) *Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
- b) *Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
- c) *Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.*

2. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*

- a) *Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.*
- b) *Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.*



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

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

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

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

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

- a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio*

*y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*

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

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

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

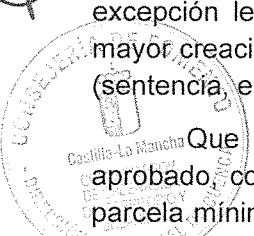
Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que

proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

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

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

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

  
Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.

3.- Con carácter general:

- Que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.

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

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



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas a la instalación son las parcelas 3 y 4, del polígono 15 del término municipal de Hontanaya con una superficie catastral total de 7.114 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 800 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje de ocupación del 11,24%.

#### 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, a Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca y al incremento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

Significar que si el acto precisara calificación urbanística, el Ayuntamiento de Hontanaya, 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. Significar que, vista la documentación presentada, resulta que, entre otros parámetros, no se cumplen las determinaciones respecto al riesgo de formación de núcleo de población, establecidas en el artículo 10 del Reglamento del Suelo Rústico.

**PUNTO 5.7.- EXPTE. 7/18. Solicitud de CUESTIMAR, S.L., relativa a la CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AUXILIAR COMO AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO, MANIPULACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE HORTALIZAS”, situada en el polígono 45, parcela 312, del término municipal de LAS PEDROÑERAS(Cuenca).**

#### **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 14 de febrero de 2018, 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 y aportando la siguiente documentación:
  - a) Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 2 de febrero de 2018, en el que informa:

*"Teniendo en cuenta que la localidad de Las Pedroñeras es el punto de referencia nacional dentro del sector primario de producción del ajo.*

*Que la población de esta localidad y la actividad se basan por tanto en la economía del sector del ajo, conllevando no solamente al agricultor como motor de la economía sino a empresas auxiliares de todos los sectores (industriales, de refrigeración, de electricidad, de mecánica, etc.).*



*Que la necesidad para el desarrollo de la actividad hace necesario hoy en día contar con instalaciones que requieren mayores superficies para el almacenamiento y secado de las materias primas e incluso para posteriormente la guarda y custodia de los aperos agrícolas.*

*Que el ejercicio de la actividad del sector del ajo se hace necesario ejercerla cada vez más en suelo rústico, dado que el proceso de recogida y de corte, este para garantizar unas mejores condiciones, se realiza en la propia parcela de la siembra, ya que es un ahorro económico importante porque se evita el traslado del ajo al núcleo urbano, lo que supondría un sobrecoste innecesario y con los perjuicios que suponen los desechos agrícolas que produce el ajo, implica una cantidad elevada de "broza" de ajo, con las consiguientes molestias a la localidad y a las personas, así mismo en la población no existen instalaciones adecuadas para este proceso y el planeamiento no lo permite.*

*Además, para el proceso del ajo, es necesario su secado, que se realiza en instalaciones (naves) abiertas y para ello es más conveniente realizarlas en su propio campo por la facilidad de ventilación natural. En este proceso se utiliza gran cantidad de envases para contener el ajo que una vez trasladado a las cooperativas y empresas de comercialización deben tener un recinto para su guardia y custodia para la siguiente campaña así como el resto de maquinaria y utensilios que se utiliza.*

*Teniendo en cuenta que la actuación que se pretende es compatible con el carácter rural del suelo donde se ha solicitado.*



*Todas estas instalaciones tienen un relevante interés social y principalmente económico para esta localidad, por ser el sector del ajo el que representa y el que mantiene a la población empleada y generando ingresos, tanto a nivel de agricultor como a nivel general de la población."*

2. Atendiendo al requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento de fecha 16 de febrero de 2018, con fecha 19 de febrero de 2018 se aporta copia de licencia urbanística de "Instalación para la recepción, clasificación, conservación y comercialización de hortalizas" de fecha 29 de noviembre de 2017, correspondiente a la nave que se encuentra en ejecución y que es objeto de ampliación en este expediente.

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

#### ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave auxiliar adosada a la nave proyectada inicialmente y como ampliación de ésta, para el almacenamiento de los productos y su secado natural.

Las instalaciones se ubican en el polígono 45, parcela 312 del término municipal de Las Pedroñeras. La superficie catastral de la parcela es de 34.463 m<sup>2</sup>.

La nave en ejecución tiene una superficie de 2.126,87 m<sup>2</sup>c, y la nueva nave auxiliar tiene una superficie de 2.123,23 m<sup>2</sup>c. Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 4.250,10 m<sup>2</sup>c lo que supone un porcentaje de ocupación del 12,33 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la solicitud de esta exención se fundamenta en el hecho de que la nave auxiliar proyectada supone la ampliación de unas instalaciones existentes, actualmente en ejecución, adscritas al sector primario, y que para el buen funcionamiento y optimización de recursos de esta actividad, las instalaciones y ampliación proyectada deben estar lo más cerca posible unas de otras.

CUESTIMAR, S.L. posee unas instalaciones en el polígono industrial "El Horado Blanco" de Las Pedroñeras, que resultaban insuficientes debido al crecimiento de la actividad de la empresa en los últimos años, por lo que se hizo necesario plantear una ampliación a mediados de 2017.

En dicho polígono industrial ya no quedan parcelas libres y en el núcleo urbano tampoco queda suelo de uso industrial, ni el Plan de Ordenación Municipal permitiría la implantación de una actividad de estas características y con la superficie de ocupación prevista.

Por todo ello, la empresa adquirió una parcela rústica cerca del polígono industrial y por tanto de las instalaciones actuales, en las que se seguirán realizando las actividades de pelado, envasado y preparación de pedidos.

Sobre esta parcela rústica se proyectó una nave almacén con cámaras frigoríficas, además de zona administrativa, aseos, vestuarios y comedor para el personal trabajador, así como la pavimentación exterior de parte de la parcela.

Debido al crecimiento de la actividad, se hace necesaria la ampliación planteada para disponer de mayores espacios de almacenamiento y secado natural de los productos. Para optimizar los recursos, tanto humanos como materiales y económicos, la ampliación debe hacerse en el mismo lugar que las instalaciones ahora en ejecución.

Por otro lado, el cultivo del ajo, la cebolla y otras hortalizas es una de las principales actividades en la localidad y en la comarca, de la que dependen muchos puestos trabajo y una parte importante de la población. Por todo ello, cualquier inversión en el sector debe verse como una posibilidad de desarrollo y creación de empleo, ayudando a mantener activo el tejido productivo y fijando población en la comarca.

#### 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).



Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.c) de la ITP (otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos) 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:

- Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- 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:

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

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

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

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

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

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

- Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

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

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

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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

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

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

Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir los normales procesos de ordenación y gestión de suelos. El resultado ha sido, en tales casos, el consumo de suelos aptos para su ordenación y gestión con nulos niveles de calidad y dotación consolidando usos que, satisfechos sus propios servicios, se niegan luego a



participar en posteriores actuaciones de transformación. Y es que, por un lado y al igual que ha venido ocurriendo- en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

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

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

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

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

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

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

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

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

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

#### 1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.
- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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 máximo de ocupación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico y que supondrán una ampliación 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 en el informe del Ayuntamiento en el que acredita su "...interés social y económico...".
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación es la parcela 312, del polígono 45 del término municipal de Las Pedroñeras con una superficie catastral de 34.463 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 4.250,10 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 12,33 %.

#### 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 máximo de ocupación de la actuación solicitada.

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

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 5.8.- EXPTE. 9/18. Solicitud de D. JOSE ANTONIO CUBILLO PÉREZ, relativa a la Memoria de COBERTIZO PARA USO AGRÍCOLA, situada en el polígono 502, parcela 5046, del término municipal de CAMPOS DEL PARAISO (VALPARAISO DE ABAJO)(Cuenca).**

#### **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 promotor, con fecha de entrada 20 de febrero de 2018, 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, y aportando la memoria técnica del cobertizo para uso agrícola y la siguiente documentación:
  - a) Informe de la Alcaldía sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 29 de enero de 2018.
  - b) Propuesta de resolución provisional de 05/12/2017, de la Dirección General de Desarrollo Rural, por la que se concede a José Antonio Cubillo Pérez una subvención para inversiones en explotaciones agrarias, al amparo de la Orden 03/06/2016, en la que se incluye la construcción de un cobertizo para maquinaria de 274,32 m<sup>2</sup>.
  - c) 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 15 de noviembre de 2017, del siguiente tenor literal:

***"INFORME SOBRE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE COBERTIZO AGRÍCOLA EN EL POL. 502, PARCELA 5046 DEL T.M. DE VALPARAISO DE ABAJO (CUENCA)***

**Consideraciones:**

Con fecha 31 de enero de 2018 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito solicitando Informe Previo para la **construcción de un cobertizo agrícola de 274,32 m<sup>2</sup>**, cuyo promotor es **D. José Antonio Cubillo Pérez**, con N.I.F: 04.618.150A.

Según el proyecto presentado por el promotor, el cobertizo se ubicará en la parcela 5046 del polígono 502 del T.M. de Valparaíso de Abajo (Cuenca), cuya superficie es de 15 áreas y 58 centíreas (1.558 m<sup>2</sup>) según datos del SIG PAC (fecha de vuelo 06/2015); en la parcela ya existe una nave de 290 m<sup>2</sup>; por tanto, la superficie total ocupada una vez realizada la nueva construcción será de 564,32 m<sup>2</sup>, lo que supondrá una **ocupación de la parcela del 36,22 %**.

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



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

*Junto con la solicitud, se recibe informe técnico del Ayuntamiento de Campos del Paraíso, sobre la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación ya que la actividad a desarrollar es de vital importancia para el desarrollo socioeconómico del municipio, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.*

**Conclusión:**

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

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

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

**ESTUDIO TÉCNICO**

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de un cobertizo agrícola, que se ubicaría en el polígono 502, parcela 5046 del término municipal de Campos del Paraíso, en la pedanía de Valparaíso de Abajo. La superficie de la parcela es de 1.558 m<sup>2</sup>. La nueva nave agrícola tendría una superficie construida y ocupada de 274,32 m<sup>2</sup> (15,24 m x 18 m).

En la parcela existe una nave, del año 1975, con una superficie construida y ocupada de 290 m<sup>2</sup>. El nuevo cobertizo, cerrado por tres de sus lados, se sitúa adosado al cerramiento lateral de la nave.

La superficie total construida y ocupada es de 564,32 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje de ocupación sobre la superficie de parcela de 36,22 %.

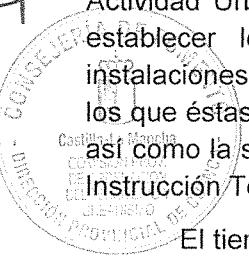
En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, según se indica en la memoria aportada, el uso principal de la parcela es agrario con muy buena ubicación, siendo por ello el motivo de su elección y por exigencias de la propia actividad agraria, es decir, por la necesidad de mejora en la comercialización tanto en campaña como fuera de ésta, que tenga facilidad de acceso a vías de comunicación, permitiendo tener toda la maquinaria guardada bajo techo en un mismo lugar y a la vez cuente con protección. Todos estos extremos se cumplen en esta parcela, por su cercanía al pueblo.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad de los requisitos sustantivos de superficie mínima y porcentaje de ocupación, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística, en su caso, y en todo caso en el de la licencia municipal.

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

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

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

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso de la instalación, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la



Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

**Artículo 4. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.**

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.

2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

- a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

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

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

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

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

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

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente

*con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*

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

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

**Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

2. Los derechos anteriores comprenden:

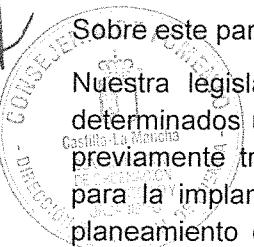
- b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente,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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que

proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

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

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

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

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.
- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.

3.- Con carácter general:

- Que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.

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.



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de un cobertizo, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico, y que se trata de una ampliación.
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 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 5046, del polígono 502 del término municipal de Campos del Paraíso con una superficie catastral de 1.558 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 564,32 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 36,22%.

#### 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 y al incremento del porcentaje máximo de ocupación de la actuación solicitada.

Significar que si el acto precisara calificación urbanística, el Ayuntamiento de Campos del Paraíso, 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 TRLTAU.

En cualquier caso, en la concesión de la licencia municipal, deberá comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos. Significar que, vista la documentación presentada, resulta que, entre otros parámetros, no se cumplen las determinaciones respecto al riesgo de formación de núcleo de población establecidas en el artículo 10 del Reglamento del Suelo Rústico. Asimismo, la nave existente no cumple los retranqueos mínimos a caminos y linderos establecidos en el Art. 16.2 del Reglamento del Suelo Rústico.

Respecto a la nave existente indicar que, si ésta no contara con la correspondiente licencia urbanística, procedería su legalización. En el caso de que ello no fuera posible, la nave quedaría en situación de fuera de ordenación.

#### PUNTO 6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

El Director General indica que se ha elaborado un borrador de Decreto para modificar Decretos en materia de urbanismo en lo que afectan a pequeños municipios y que próximamente iba a salir a información pública.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 10:15 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

