



ACTA Nº 3/2018

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 9 horas y 10 minutos del día 21 de junio 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:

VICEPRESIDENTE:

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

VOCALES:

D. Bruno Magro Priego, representante en materia de Sanidad de la Dirección Provincial de Sanidad.

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

D^a Francisca Castillo Romero, representante en materia de medio ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

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

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

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

D^a. Ana Carrascosa Mirón, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

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

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

D. Juan José Ramón Vindel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D. Eduardo Rubio Huerta, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

SECRETARIA:

D^a María Dolores Yebra Llandres, Secretaria de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

PONENTE:

D. José Luis García Morillas, Jefe de Sección 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:

PRESIDENTE:

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

VOCALES:

D^a Carmen Mota Utanda, experta en urbanismo.

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

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

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

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

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

D. Joaquín González Mena, Alcalde de Arcas (Cuenca), 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 2/2018 correspondiente a la sesión celebrada el día 3 de abril de 2018, 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 de Autorizaciones Provisionales para informe:

PUNTO 2.1.- EXPEDIENTE 5/18, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "NUEVA LSBT PARA ALIMENTACIÓN BOMBA





PIVOT DE RIEGO” PROMOVIDO POR D. JOSÉ LUIS GARCÍA YUNTA EN LA LOCALIDAD DE BARAJAS DE MELO (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 26 de marzo de 2018 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Barajas de Melo, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se esta 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.- Examinada la documentación, con fechas 4 de abril y 9 de mayo de 2018 se requiere al Ayuntamiento para que la complete y subsane. El Ayuntamiento, atiende los requerimientos con fechas 2 y 29 de mayo de 2018.

Tercero.- 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 Barajas de Melo de fecha 13 de diciembre de 2017.
2. Solicitud de informe al Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 22 de enero de 2018.
3. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 27 de febrero de 2017, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
4. Proyecto descriptivo y justificativo, y documentación complementaria, de fecha 21 de diciembre de 2017 firmada por D. Amador Borraz Ordás en relación al carácter provisional y desmontable de las obras.
5. Escrito del promotor de fecha 27 de abril 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.
6. Informe de la Técnico Municipal de fecha 22 de marzo de 2018, favorable, en el que se establecen los siguientes condicionantes:
 - Se trata del Sector de suelo urbanizable SI-2, cuya ordenanza de aplicación es la OR-7 en el artículo 143 del POM de Barajas de Melo sobre condiciones de uso se establece el uso equipamiento infraestructuras no está prohibido.

- Dado que la solicitud establece que la instalación será de carácter temporal y portátil, se considera que esta es claramente de carácter desmontable.

- Autorización del Ayuntamiento de Barajas de Melo de fecha 30 de abril de 2018 como titular del camino público denominado Carretera de la Fábrica de Whisky.
- Justificación de fecha 25 de mayo de 2018 del carácter provisional de la obra. "El plazo de ejecución de los obras no son más de 5 días y las obras proyectadas tienen carácter provisional y son desmontables sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubicarán (art. 18.2 Reglamento Disciplina Urbanística), igualmente las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables (art. 18.4 Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

Tal y como se establece en el proyecto redactado la línea discurrirá paralela al camino (concretamente por la cuneta del mismo) denominado "Carretera a la Fábrica de Whisky" en canalización entubada con dos tubos de plástico, discurriendo por tierra. El relleno de la zanja se realizará inicialmente mediante arena y posteriormente con tierra procedente de la excavación, siendo las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.

Por tanto, esta obra de carácter poco invasivo, de escasa entidad constructiva y realizada en la cuneta del propio camino es fácilmente desmontable sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubicará.

En relación al carácter provisional/temporal será de 10 años e indicar que la línea eléctrica que se pretende ejecutar nace de la necesidad de dotar a la parcela 74 del polígono 505 de electricidad para la instalación de pivot de riego. Se solicita a la empresa distribuidora de electricidad (IBERDROLA) punto de enganche para este suministro siendo este el situado en la caja de Seccionamiento existente en el nº 2 de la Calle Mayor. En el momento de que se ejecute una línea eléctrica cercana al punto de consumo o en el momento en el que se realicen las obras de urbanización en el Suelo Urbanizable limítrofe se podrá modificar este punto de suministro. Por tanto se justifica el carácter provisional/temporal de las obras."

- Justificación, de fecha 25 de mayo de 2018 de no necesidad de Autorización Administrativa de Industria previa para la ejecución de las obras, la misma se solicita a posteriori acompañada de la oportuna documentación. Con carácter general y para este tipo de obras en BT, una vez ejecutada la misma y según los requisitos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de BT e ITCs en su artículo 18 y la ITC-BT-04 relativa a la Documentación y Puesta en servicio de las instalaciones, se entrega la documentación y se solicita la Tramitación Administrativa, inscripción registral y control administrativo de instalaciones de Baja Tensión.

ESTUDIO TÉCNICO

Se redacta este Proyecto donde se pretende la instalación de una línea subterránea de baja tensión para alimentación de una bomba de riego en la parcela nº 74 el polígono 505, situada en el paraje "Travesaños" en el municipio de Barajas de Melo (Cuenca).

Desde la caja de seccionamiento existente, en el nº 2 de la calle Mayor partirá una nueva línea subterránea de baja tensión, conectándose con la línea L01 del CT POLÍGONO GANADERO BARAJA Nº 903702960. Dicha línea discurrirá paralela a la carretera denominada "Carretera a la Fábrica de Whisky" en canalización entubada con dos tubos de plástico, discurriendo por tierra. Su trazado finalizará en la nueva CGP a instalar del nuevo suministro, ubicada en la parcela 74 del polígono 505.

La nueva línea estará formada por conductor de tipo AI XZ 0,6/1 KV 3x240+Nx150 mm² de longitud 340 y discurrirá en canalización entubada de 355 metros de longitud.

Una vez finalizadas las obras, se cederán a la compañía IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

El proyecto trata de definir las distintas características técnicas y el coste de los elementos constructivos, que componen la línea de baja tensión, y en su redacción se han tenido en cuenta todas las especificaciones relativas a las instalaciones de B.T. contenidas en la reglamentación vigente.

Las instalaciones proyectadas se instalarán paralelas a la carretera denominada "Carretera a la Fábrica de Whisky", a la altura del polígono ganadero y de las parcelas 67 a 74 del polígono 505, en el municipio de Barajas de Melo.

La línea subterránea de baja tensión objeto de este proyecto está constituida por conductor del tipo AI-RV 0,6/1 KV 3x240+Nx150 mm².

El trazado de la línea subterránea se realizará según se puede observar en el documento Planos. La canalización irá siempre entubada mediante tubos de plástico de 160 mm de diámetro y tendrá unas dimensiones de 0,35 x 0,85 (2 tubos en tierra).





La profundidad, hasta la parte superior del tubo más próximo a la superficie, no será menor de 0,6 metros en acera o tierra. En nuestro caso, los tubos serán de material sintético, cuyo interior será liso para facilitar la instalación o sustitución del cable. No se instalará más de un circuito por tubo.

Se evitará, en lo posible, los cambios de dirección de las canalizaciones entubadas respetando los cambios de curvatura indicados por el fabricante de los cables. En los puntos donde se produzcan, para facilitar la manipulación de los cables podrán disponerse calas de tiro. Con objeto de no sobrepasar las tensiones de tiro indicadas en las normas de los cables, en los tramos rectos se instalarán calas de tiro, también. A la entrada de las calas, las canalizaciones entubadas deberán quedar debidamente selladas en sus extremos.

Para proteger el cable frente a excavaciones hechas por terceros, los cables deberán tener una protección mecánica que en las condiciones de instalación soporte un impacto puntual de una energía de 20 J (dicha protección viene dada por los tubos mencionados anteriormente), así como una cinta de señalización que advierta de la existencia del cable eléctrico de A.T.

Se instalará un armario prefabricado monobloque más peana, con puerta metálica con capacidad para albergar una caja de distribución para urbanizaciones o una caja de seccionamiento con salidas en la parte inferior tipo PANINTER o MAXINTER o similares.

Como reseña importante, señalar que la LSBT objeto del proyecto discurre, según informe municipal y documentación técnica aportada, por SUC, SUB y SRNUEP, estableciéndose el siguiente desglose, dejando claro que el objeto de la presente Autorización Provisional se establece tan solo para el Suelo Urbanizable:

TIPOS DE SUELO POR LOS QUE DISCURRE LA LÍNEA		LONGITUD DE LA TRAZA (m)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	116
	SUELO URBANIZABLE	183
	SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	0
	SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (dominio público hidráulico, zona de servidumbre)	65

El presupuesto aproximado es de:



1. Canalización entubada acera	8.875,00 €.
2. Línea subterránea baja tensión	2.380,00 €.
3. Caja General de Protección en Armario	170,00 €.
TOTAL	11.425,00 €.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que no se trate de usos residenciales.

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

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

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

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

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 SI-2, Ordenanza OR-7, 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, 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 BARAJAS DE MELO. 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 Barajas de Melo, 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 3º.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la Calificación Urbanística, si procede:

PUNTO 3.1.- EXPTE. 5/18. Memoria técnica de “ACTUACIONES DE ACONDICIONAMIENTO

EN LA FINCA DENOMINADA LAS MONJAS, PARA PROYECTO DE TURISMO DE NATURALEZA Y DESVÍO DE CAMINO POR VÍA PECUARIA”, promovido por D. JOSE ANTONIO PERALES YAGÜE, dentro del término municipal de CASAS DE GARCIMOLINA (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Casas de Garcimolina de 25 de septiembre de 2017.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 206, de 24 de octubre de 2017.



La Tribuna de Cuenca, de fecha semana del 13 al 19 de octubre de 2017.

Tablón de edictos del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 29 de enero de 2018.

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 12 de febrero de 2018.
4. Informe municipal, de fecha 19 de marzo 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 19 de marzo de 2018, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.



6. Resolución de 15/01/2018, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto, donde se concluye que no necesita someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del informe de impacto ambiental.
7. Resolución del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 5 de junio de 2018, autorizable con las condiciones establecidas en la resolución.
8. Declaración responsable del cumplimiento de la legislación relativa a actividades de servicios remitida con fecha 19 de marzo de 2018.
9. Solicitud de fecha 22 de febrero de 2018 a la Confederación Hidrográfica del Júcar.
10. Escrito de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 23 de marzo de 2018, por el que se autoriza la instalación del vallado sobre la base de las condiciones técnicas y generales, que se dan por reproducidas en materia de vías pecuarias ("CONDICIONES GENERALES QUE HABRÁN DE REGIR EN LA AUTORIZACIÓN A D.JOSÉ ANTONIO PERALES YAGÜE PARA INSTALACIÓN DE UN VALLADO EN PARCELA 5 DEL POLÍGONO 512, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASAS DE GARCIMOLINA, DE SU PROPIEDAD Y COLINDANTE CON LA CAÑADA REAL Nº 13 DE LA CRUZ DEL MARINO AL COLLADO DEL LOBO").
Asimismo indica, que el resto de actuaciones para el acondicionamiento de la finca, creación de un nuevo camino e instalación de varias infraestructuras, no afectan a la vía pecuaria.
11. Escrito de fecha 18 de abril de 2018 relativo a la Autorización de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en ZEC ES42300015 "Sierra del Santerón" e informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales en relación al proyecto "Creación de un nuevo camino e instalación de varias infraestructuras en la finca Las Monjas den Casas de Garcimolina (Cuenca)- PRO-CU-17-17-0674" cuyo promotor es José Antonio Perales Yagüe.
12. Autorización de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, de fecha 3 de mayo de 2017, para el Proyecto de alumbramiento de aguas subterráneas.
13. Informe de alcaldía en el que se clarifica que los caminos incluidos dentro de la parcela 5 del polígono 512 son de titularidad privada.
14. Respecto de la justificación del abastecimiento de agua y energía eléctrica:
 - Suministro de agua: procederá del sondeo existente en la parcela.
 - Suministro de electricidad: se montará un módulo fotovoltaico de 15 unidades para el correcto funcionamiento de la bomba de extracción de agua.

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

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad a desarrollar es el acondicionamiento de la finca para coto de caza mediante la instalación de ciertas infraestructuras (torretas de vigilancia, casetas para la observación de la fauna, balsa abrevadero, bombeo y distribución de agua, desvío de camino perimetral y creación de nuevo camino), para la observación de fauna silvestre.

La actividad se va a desarrollar en la parcela 5 del polígono 512 del término municipal de Casas de Garcimolina (Cuenca), que tiene una superficie de 6.314.062 m²s.

Las actuaciones que se pretenden llevar a cabo son las siguientes:

1. Para el proyecto de turismo en la naturaleza:

- Instalación de dos torretas de vigilancia-observación, de construcción metálica, tematizadas mediante madera, caña y brezo para integrarlas en el paisaje. Se fabricarán en taller y se transportarán a su ubicación definitiva donde irán ancladas a la cimentación mediante placas de anclaje.

Tendrán unas dimensiones de proyección en planta de 2,6m x 2,6 m y una altura de 6 m a cumbrera.

- Construcción de dos casetas de observación de fauna silvestre, de 3,80 m de largo por 2,80 m de ancho, de cubierta inclinada a dos aguas con acabado en teja árabe y tematizadas mediante aplacado de piedra natural con el objetivo de minimizar el impacto visual. Las paredes se ejecutarán con bloque prefabricado de hormigón. Tendrán una altura a cumbrera de 2,90 m.

Construcción de una balsa abrevadero de hormigón, de 6 m de largo por 3 m de ancho.

- Instalación de un sistema de bombeo y distribución de agua para abastecer la balsa, alimentado mediante módulo fotovoltaico de 15 unidades.

Con el objetivo de reguardar la bomba de extracción de agua, así como todos sus accesorios, válvulas, llaves de paso, módulo fotovoltaico, etc., se instalará una caseta prefabricada junto al pozo del sondeo con unas dimensiones de 2,40 m x 1,40 m, y una altura a cumbrera de 2,40 m, tematizada mediante aplacado en piedra natural para minimizar el impacto visual.

El agua procedente del sondeo será conducida directamente a la balsa abrevadero, por lo que se deberán instalar 740 m de tubería de 2 pulgadas. Se realizará una zanja en caminos ya existentes evitando así cualquier afección a hábitats.

2. Para cumplir con el expediente nº 16PV130006 de retranqueo de vallado por paso de la Vía Pecuaria "Cañada Real nº 13 de la Cruz del Marino al Collado del Lobo".

- Desvío del camino perimetral.

Según el expediente nº 16PV130006, al realizar el vallado de la finca se produjo un error ocupando un pequeño tramo de la vía pecuaria "Cañada Real nº 13 de la Cruz del Marino al Collado del Lobo", ya que no se vio un mojón delimitante de ésta, por



lo que actualmente el vallado invade parte de la vía pecuaria. Con el desvío del vallado y el desvío del camino para el tránsito se respetará la vía pecuaria, ya que actualmente el vallado se invade 2.049 m²s de ésta.

La longitud del camino desviado es de 118 m, y el ancho propuesto es de 3,5 m. La superficie afectada al hábitat total es de 1.183 m²s.

3. Para darle continuidad al camino del valle, dividido en dos tramos, por motivo lógico de dar comunicación y acceso a la finca cara tanto al proyecto de turismo como a la ordenación del monte, actuaciones selvícolas y protección de incendios.

- Creación de camino. El ancho del camino propuesto será de 3,5 m en la mayoría de su recorrido. La superficie afectada de desmonte y terraplén es de 11.469 m²s.

Se trata de un uso adscrito al sector primario: instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética, por lo que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca.

Para el cómputo del porcentaje de ocupación se tienen en cuenta las casetas de observación y la caseta de instalaciones para bombeo solar.

En el siguiente cuadro se resumen los datos de ocupación de la parcela:



Superficie parcela	Superficie máxima ocupable			6.314.062 m ²	
	Ancho (m)	Largo (m)	Alto (m)	631.406,20 m ²	% Edificabilidad
CASETA DE OBSERVACIÓN A	2.80	3.80	2.90	10.64	0.0001685128
CASETA DE OBSERVACIÓN B	2.80	3.80	2.90	10.64	0.0001685128
CASETA DE INSTALACIONES	1.40	2.40	2.40	3.36	0.0000532146
	Total			24.64	0.00039024

Por lo que 00.00039024% < 10% cumple con la normativa vigente aplicable.

A la actividad se vincula la totalidad de la superficie de las parcela 5 del polígono 512, la cual asciende a 6.314.062 m². La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 24,64 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 0,00039024%.

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

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

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 1 hectárea y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 10 %.

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

En cumplimiento del Art. 38.2 del RSR, y según se establece en el informe de impacto ambiental, como medidas compensatorias de la destrucción de vegetación arbolada se realizarán tratamientos selvícolas sobre una superficie que triplique la destruida o bien la mejora de la red de caminos de cara a su protección frente al riesgo de incendio, previo acuerdo con el Servicio Provincial de Política Forestal y Espacios Naturales.

INFORME JURÍDICO

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en "Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección" según se desprende del certificado municipal de 29 de marzo de 2018. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º del TR LOTAU y 37 del RSR.

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

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 el uso y recogido en el Proyecto informado **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CASAS DE GARCIMOLINA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 3.2.- EXPTE. 14/18. Proyecto de "NAVE DE 800 m2 PARA USOS AGRARIOS", promovido por JOSÉ LUIS TORREMOCHA BELDA, dentro del término municipal de VILLAMAYOR DE SANTIAGO (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 calificación urbanística de fecha 2 de marzo de 2018.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 16 de mayo de 2018, notificado en la misma fecha.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 62 de 28 de marzo de 2018.

- Periódico "Las Noticias de Cuenca", semana del 23 al 31 de marzo de 2018.
- Tablón de anuncios y sede electrónica del Ayuntamiento de Villamayor de Santiago.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 2 de mayo de 2018.

4. Resolución de Alcaldía de fecha 12 de mayo de 2018 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

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

5. Certificado municipal de fecha 10 de mayo de 2018, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico de Reserva.

6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 13 de junio de 2018, según el cual no es necesario ser sometido al procedimiento reglado de Evaluación Ambiental el proyecto que nos ocupa.

7. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, con fechas 14 marzo y 29 de mayo de 2018.

8. 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 22 de marzo 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.

9. Informe del Ayuntamiento de Villamayor de Santiago, sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 12 de marzo de 2018, en el que informa que:

"merece la consideración de excepcional por ser de interés social y económico para el municipio el fomento de las actividades relacionadas con el sector primario que potencien la explotación de recursos naturales del municipio, dado el estado de depresión de dicho sector en la zona en la que está ubicada esta población y su incidencia en el empleo. Además, se estima que es la mejor ubicación, ya que dicha ejecución supone la modernización y ampliación de la actividad agraria del solicitante, siendo beneficiario de un plan de mejora de explotación agraria por parte de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha".

10. Escrito del Ayuntamiento de fecha 7 de junio de 2018, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 23 de mayo de 2018, aportando determinada documentación adjuntada por el promotor:

- Resolución de concesión de ayuda para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias, a favor del promotor, de fecha 25 de abril de 2018. Así como el correspondiente Plan de Inversiones.
- Resolución del Servicio Periférico de Agricultura de Cuenca de fecha 12 de diciembre de 2014, por la que se modifica la calificación como prioritaria de explotación agraria cuyo titular es José Luis Torremocha Belda, la amparo de la Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias. Expte: EP03161402565.
- Escrito del promotor, de fecha 5 de junio de 2018, de justificación de la actividad del promotor, así como la excepcionalidad sobre la parcela concreta en la que se ubica la construcción, en el que manifiesta, entre otras cuestiones, lo siguiente:
"La explotación posee 2 naves para almacén de grano y maquinaria de 380 m² y 440 m², de los años 1996 y 2007 respectivamente, sitas en la parcela 88 del polígono 23 de Villamayor de Santiago, que se han quedado pequeñas por el crecimiento y las nuevas necesidades de la explotación agraria. La nueva nave proyectada está situada aproximadamente a 500 metros de las naves antiguas, esta parcela está lo suficientemente cerca para asegurar la continuidad de la explotación por proximidad. Además está a una distancia superior a los 250 metros del núcleo urbano, y muy bien comunicada por diferentes caminos sin entrar al mismo, lo que supone una mejora en las condiciones de trabajo y en la seguridad de las mismas."



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 definir las actuaciones necesarias para la ejecución de nave para alojamiento de maquinaria y productos derivados de la agricultura.

La nave se ubicará en la parcela 77 del polígono 49 de Villamayor de Santiago, con una superficie catastral de 6.802 m²s.

El cuadro comparativo de altura y superficie a efectos de ocupación con relación al planeamiento vigente es el siguiente:

Descripción	Autorizado en normativa	Construido + proyectado	Cumple	
Uso de suelo	Sector primario	Agrario	Sí	
Superficie mínima Parcela (m2)	10.000 m ²	6.802,10 m ²	no	Excepcionalidad
Ocupación máxima	< 10 %	800 m ²	no	Excepcionalidad
Retranqueo Camino (m)	15 m	> 15 m	Sí	
Retranqueo Linderos (m)	5 m	> 5 m	Sí	
Distancia núcleo urbano	> 200 m	225 m	Cumple	
Altura máxima (m)	8,5 m salvo que sea necesario.	9,08 m	Condicionado	Imprescindible por la maquinaria agrícola y los camiones de carga y descarga.
Número de plantas	2	1	Sí	

La altura al alero de la nave es de 7 m y la máxima a cumbre es de 9,08 m. Esta altura viene condicionada por el uso de la maquinaria y los camiones que tienen que descargar en la nave.

La dimensión de la nave (800 m²) está condicionada por la maquinaria y los productos de las cosechas que se obtienen en la explotación agraria del promotor.

La nave tiene unas dimensiones de 40 metros de largo por 20 metros de ancho.

Las características constructivas que se han previsto para la nave son:

- Cimentación superficial a base de zapatas y zuncho de hormigón armado.
- Estructura portante a base de pórticos de acero laminado.
- Cerramiento de muro de hormigón armado hasta los 4 metros y a continuación placas de hormigón prefabricado de 15 cm de espesor.
- Solera de hormigón armado con polipropileno, de 15 cm de espesor. Acabado pulimentado con capa de cuarzo.
- Cubierta realizada a base de panel sándwich de 30 mm de espesor de color verde sustentadas mediante correas de acero conformado apoyadas en los pórticos estructurales.
- Se colocará hasta el hastial principal una puerta corredera de dos hojas, con portón de paso peatonal, fabricada con tubos galvanizados y chapa lacada de color verde.



En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 6.802 m²s y la superficie total ocupada es de 800 m²c, lo que supone una ocupación de 11,76 %.

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

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

Según se expone en el proyecto, la ejecución de esta construcción supone la modernización y ampliación de la actividad agraria que ya es beneficiaria de un plan de mejora de explotación agraria por parte de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. La nave se proyecta en la parcela 77 del polígono 49 porque es la más cercana a la explotación actual del promotor, parcela 88 del polígono 49 en las que tiene las naves actualmente, de esta forma se asegura la continuidad de las naves de la explotación.

INFORME JURÍDICO.

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del 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 60 del TR LOTAU y 37 del RSR. Altura a alero superior a los 6 m.

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

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

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad de los requisitos sustantivos de superficie mínima y 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).

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

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

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

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

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

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto a la superficie mínima de la finca y 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 3 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.

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

8. 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.
9. 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 "...merece la consideración de excepcional por ser de interés social y económico para el municipio..." y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
10. No se trata de usos residenciales.
11. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
12. La finca vinculada a la instalación es la parcela 77 de polígono 49 que tiene una superficie total y vinculada de 6.802 m²s.
13. La superficie total ocupada por la edificación es de 800 m², lo que supone un porcentaje del 11,76 %.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto:

- De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación



de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima y al 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 del pertinente informe/autorización 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 VILLAMAYOR DE SANTIAGO. 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 3.3.- EXPTE. 15/18. Proyecto para la “AMPLIACIÓN DE BODEGA DE CRIANZA”, promovido por DOMINIO DE PUNCTUM, S.L., dentro del término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el

Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 31 de octubre de 2017 y de calificación urbanística de fecha 12 de enero de 2018.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 22 de marzo de 2018.

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



D.O.C.M. nº 21 de 30 de enero de 2018.

Diario digital “Voces de Cuenca” de fecha 23 de enero de 2018.

Tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, desde el día 30 de enero de 2018 hasta el día 27 de febrero de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 7 de marzo de 2018.

4. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local por el que emiten informe municipal de fecha 19 de marzo de 2018 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 15 de junio de 2018, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y de Reserva.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 18 de diciembre de 2017, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación Ambiental.
7. Consulta a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 8 de mayo de 2018, sobre afección al Patrimonio, significando, que en el expediente de



Calificación Urbanística 19/08 aprobado en CPOTyU 3/08, obra una resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de fecha 7 de septiembre de 2007.

8. Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, se dispone de suministro de agua de la red municipal, se aporta factura de consumos; se dispone también de depuradora de aguas residuales, con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 10 de diciembre de 2.010 para el vertido de aguas residuales; energía eléctrica suministrada por Iberdrola, se aporta contrato de suministro de electricidad.

9. Notificación de fecha 22 de enero de 2018 a los municipios colindantes de la implantación de la instalación, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 23.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico a Rada de Haro, Villaescusa de Haro, La Alberca del Záncara, Belmonte, Las Mesas, El Pedernoso, El Provencio, San Clemente y Villarrobledo.

10. Notificación de fecha 19 de abril de 2018 al municipio colindante de San Clemente de la implantación de la instalación, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 23.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

11. Consulta de fecha 25 de abril de 2.018 a la Demarcación de Carreteras del Estado, organismo que se ha negado a contestar alegando que al estar situada la edificación a más de 50 m de su carretera no es necesaria ninguna autorización. Consta, en el expediente de Calificación Urbanística 19/08 aprobado en CPOTyU 3/08, Autorización de Demarcación de Carreteras de Castilla La Mancha, Ministerio de Fomento, de fechas 9-10-07 y 4-3-08, como Administración titular de la N-301.

12. Justificación del cumplimiento de la Directiva de Servicios. Declaración Responsable del interesado de fecha 18 de mayo de 2018.

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:

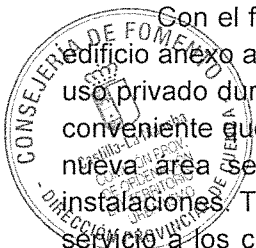
Las instalaciones existentes en la actualidad disponen de Calificación Urbanística otorgada en la CPOTyU 3/08 de fecha 14 de mayo de 2.008, concretamente en el punto 8.7 de la misma, estableciéndose las siguientes características:

- Uso Industrial.
- Ubicación en la parcela nº 52 del Polígono nº 66 del término municipal de LAS PEDROÑERAS, con una superficie de 97.334 m2.
- Superficie ocupada de 5.370,18 m2.
- Superficie construida de 5.863 m2.
- Superficie objeto de replantación de 49.000 m2.

AMPLIACIÓN ACTUAL:

DOMINIO DE PUNCTUM, S.L. es una empresa que se creó hace pocos años con el objeto de poner en marcha una bodega de crianza para la elaboración de vinos de máxima calidad en La Mancha. Inicialmente, el nombre de la empresa era INVERSIONES HEFICE, S.L., adoptando en noviembre de 2.009 la actual denominación.

Para ello, se disponía de una explotación vitícola acogida a los planes de reestructuración de viñedo de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con una capacidad de producción de 1.500.000 kg y localizada en la Finca El Fabián de Las Pedroñeras (Cuenca). Una vez puesto en funcionamiento el viñedo, el siguiente paso fue construir una bodega que asegurase la obtención de un vino de máxima calidad. Para ello, se dispuso de la última tecnología enológica, introduciendo alguna innovación poco frecuente en la zona. La industria se construyó en la parcela 52 del polígono 66 del término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca), situada a pie de la carretera N-301. La parcela es rústica y cuenta con una superficie catastral total de 9,7334 ha, lo que permitió realizar una plantación de viñedo en ella de forma que se integrase la bodega en un paisaje netamente vitícola.



Con el fin de mejorar las condiciones de trabajo del personal, se ha decidido construir un edificio anexo a la zona trasero de la nave de elaboración, donde se habilitará un apartamento de uso privado durante la época de vendimia. Esta tarea se realiza siempre de noche, por lo que es conveniente que el personal encargado tenga un lugar adecuado donde descansar. Junto a esta nueva área se habilitará una nave para ampliación de la zona de depósitos y para otras instalaciones. También se ha decidido ampliar el edificio de oficinas, con el fin de ofrecer un mejor servicio a los clientes y con el fin de habilitar más habitaciones privadas para uso del personal durante la época de vendimia.

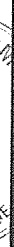

Por todo ello, DOMINIO DE PUNCTUM, S.L. encargó el "Proyecto de Ampliación de Bodega de Crianza en Las Pedroñeras (Cuenca)", para que sirviese como Documento Técnico en la ejecución de las obras.

Sobre la superficie de la parcela vinculada, según consta en las consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales que se aportan en el Anejo 2 del último Anexo al Proyecto, la superficie catastral de la parcela 52 del polígono 66 de Las Pedroñeras el 25 de febrero de 2.009 era de 97.334 m², mientras que el 27 de octubre de 2.017 era de 96.785 m². Tanto el promotor como el Ingeniero que suscribe el Proyecto desconocen el motivo de la variación de superficie. En cualquier caso, tanto al redactar el Proyecto con el que se tramitó la calificación urbanística original como al redactar el Proyecto de ampliación se ha considerado la superficie catastral vigente en cada momento.

Según consulta realizada por el Ingeniero que suscribe, en el Ayuntamiento también se desconoce la causa de esta variación de superficie.

La forma de la parcela no ha variado y la realidad física de la misma se mantiene inalterable desde entonces. Se aporta como Anejo 3 al citado último Anexo del Proyecto, la escritura de compra (los propietarios son los hermanos Fernández Cifuentes, socios propietarios de Dominio de Punctum, S.L.).

TABLA DE SUPERFICIES MODIFICADAS:

		Edificio Oficinas		Nave de elaboración		Nave de embotellado y crianza en barrica		Nave para almacén		Sala subterr. de barricas		Porche en patio					
Sup. ocupada	Calificación original	372,00	m ²	1.664,91	m ²	1.060,04	m ²	1.060,04	m ²	1.214,00	m ²	0,00	m ²	0,00	m ²	5.370,99	m ²
	Diferencia Ampliación	124,00	m ²	159,11	m ²	0,00	m ²	0,00	m ²	0,00	m ²	436,09	m ²	42,94	m ²	761,14	m ²
	Final tras ampliación	496,00	m ²	1.823,02	m ²	1.060,04	m ²	1.060,04	m ²	1.214,00	m ²	436,09	m ²	42,94	m ²	6.132,13	m ²
Sup. edificada	Calificación original	744,00	m ²	1.785,01	m ²	1.060,04	m ²	1.060,04	m ²	1.214,00	m ²	0,00	m ²	0,00	m ²	5.863,09	m ²
	Diferencia Ampliación	248,00	m ²	196,60	m ²	0,00	m ²	0,00	m ²	0,00	m ²	436,09	m ²	42,94	m ²	923,63	m ²
	Final tras ampliación	992,00	m ²	1.981,61	m ²	1.060,04	m ²	1.060,04	m ²	1.214,00	m ²	436,09	m ²	42,94	m ²	6.786,72	m ²
Altera al alero	Calificación original	7,00	m	8,77	m	7,24	m	7,24	m	Subterr.	m	-	m	-	m	8,77	m
	Final tras ampliación	7,00	m	8,77	m	7,24	m	7,24	m	Subterr.	m	3,14	m	5,98	m	8,77	m
Altura en cumbrera	Calificación original	9,09	m	11,74	m	10,42	m	10,42	m	Subterr.	m	-	m	-	m	11,74	m
	Final tras ampliación	9,09	m	11,74	m	10,42	m	10,42	m	Subterr.	m	4,24	m	7,24	m	11,74	m
Pendiente cubierta	Calificación original	27,5%	m	27,5%	m	27,5%	m	27,5%	m	1,5%	m	27,5%	m	27,5%	m	-	m
	Final tras ampliación	27,5%	m	27,5%	m	27,5%	m	27,5%	m	1,5%	m	27,5%	m	27,5%	m	-	m

La superficie vinculada a la edificación, por tanto, es de 96.785 m², con una superficie ocupada de 6.132,13 m², con lo cual, el porcentaje de ocupación es del 6,34 %.

La altura máxima del alero de la nave y de cumbrera no se incrementa con la presente ampliación, por tanto, no se presenta justificación al respecto.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, como ya figuraba, al tratarse de una ampliación, en la Calificación Urbanística otorgada en 2.008, 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 industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico."* Este Uso se desarrolla en el artículo 23 del RSR.

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

En este sentido, indicar que la Instrucción Técnica de Planeamiento, en su artículo 7, establece para el uso industrial en municipios con una población de más de 5.000 habitantes de derecho, una superficie mínima de 3 hectáreas (30.000 m²) y un % máximo de ocupación del 10%.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que se vincula una superficie total de 96.785 m², con una superficie ocupada de 6.132,13 m², con lo cual, el porcentaje de ocupación es del 6,34 %.

INFORME JURÍDICO

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del 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, la documentación técnica aportada establece, frente a los 49.000 m² establecidos en la Calificación Urbanística original, que en total se han plantado **67.000 m² de viñedo en la parcela 52 del polígono 66**. En esta plantación es donde se incorporan al terreno mediante riego a modo de filtro verde las aguas residuales, una vez depuradas. Esta superficie de viñedo es superior a la mitad de la superficie de la parcela afectada. El viñedo forma parte del paisaje de esta comarca agrícola, por lo que es la mejor alternativa posible de replantación y se da cumplimiento al artículo 64.2.2º del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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



- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 3.4.- EXPTE. 17/18. Proyecto de “NUEVA LSBT PARA ALIMENTACIÓN BOMBA DE PIVOT DE RIEGO”, promovido por DON JOSÉ LUIS GARCÍA YUNTA, dentro del término municipal de BARAJAS DE MELO (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 13 de diciembre de 2017.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 29, de 9 de febrero de 2017.
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca” de fecha 26 de enero al 1 de febrero de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 22 de marzo de 2018.

3. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 27 de febrero de 2017, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
4. Certificado municipal de fecha 22 de marzo de 2018 relativo a la clasificación del suelo como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras y

Equipamientos (SRNUEPi) y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola (SRNUEPe-a).

5. 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 26 de marzo de 2018, notificado en la misma fecha.
6. Autorización del Ayuntamiento de Barajas de Melo de fecha 30 de abril de 2018 como titular del camino público denominado Carretera de la Fábrica de Whisky.
7. Informe municipal de fecha 28 de mayo de 2.018 donde se establece que:
 - La actuación pretendida es conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - La actuación pretendida es conveniente para los intereses generales del municipio.
 - No existe riesgo de formación de núcleo de población.



8. Justificación de no necesidad de Autorización Administrativa de Industria, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, previa para la ejecución de las obras, la misma se solicita a posteriori acompañada de la oportuna documentación, según se justifica en documentación aportada con fecha 29 de mayo de 2.018.

9. Solicitud de fecha 24 de enero de 2018 a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, en materia de patrimonio cultural.

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 este Proyecto donde se pretende la instalación de una línea subterránea de baja tensión para alimentación de una bomba de riego en la parcela nº 74 el polígono 505, situada en el paraje "Travesaños" en el municipio de Barajas de Melo (Cuenca).

Desde la caja de seccionamiento existente, en el nº 2 de la calle Mayor partirá una nueva línea subterránea de baja tensión, conectándose con la línea L01 del CT POLÍGONO GANADERO BARAJA Nº 903702960. Dicha línea discurrirá paralela a la carretera denominada "Carretera a la Fábrica de Whisky" en canalización entubada con dos tubos de plástico, discurriendo por tierra. Su trazado finalizará en la nueva CGP a instalar del nuevo suministro, ubicada en la parcela 74 del polígono 505.

La nueva línea estará formada por conductor de tipo Al XZ 0,6/1 KV 3x240+Nx150 mm² de longitud 340 y discurrirá en canalización entubada de 355 metros de longitud.

Una vez finalizadas las obras, se cederán a la compañía IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.



El proyecto trata de definir las distintas características técnicas y el coste de los elementos constructivos, que componen la línea de baja tensión, y en su redacción se han tenido en cuenta todas las especificaciones relativas a las instalaciones de B.T. contenidas en la reglamentación vigente.

Las instalaciones proyectadas se instalarán paralelas a la carretera denominada "Carretera a la Fábrica de Whisky", a la altura del polígono ganadero y de las parcelas 67 a 74 del polígono 505, en el municipio de Barajas de Melo.

La línea subterránea de baja tensión objeto de este proyecto está constituida por conductor del tipo AI RV 0,6/1 KV 3x240+Nx150 mm².

El trazado de la línea subterránea se realizará según se puede observar en el documento Planos. La canalización irá siempre entubada mediante tubos de plástico de 160 mm de diámetro y tendrá unas dimensiones de 0,35 x 0,85 (2 tubos en tierra).





La profundidad, hasta la parte superior del tubo más próximo a la superficie, no será menor de 0,6 metros en acera o tierra. En nuestro caso, los tubos serán de material sintético, cuyo interior será liso para facilitar la instalación o sustitución del cable. No se instalará más de un circuito por tubo.

Se evitará, en lo posible, los cambios de dirección de las canalizaciones entubadas respetando los cambios de curvatura indicados por el fabricante de los cables. En los puntos donde se produzcan, para facilitar la manipulación de los cables podrán disponerse calas de tiro. Con objeto de no sobrepasar las tensiones de tiro indicadas en las normas de los cables, en los tramos rectos se instalarán calas de tiro, también. A la entrada de las calas, las canalizaciones entubadas deberán quedar debidamente selladas en sus extremos.

Para proteger el cable frente a excavaciones hechas por terceros, los cables deberán tener una protección mecánica que en las condiciones de instalación soporte un impacto puntual de una energía de 20 J (dicha protección viene dada por los tubos mencionados anteriormente), así como una cinta de señalización que advierta de la existencia del cable eléctrico de A.T.

Se instalará un armario prefabricado monobloque más peana, con puerta metálica con capacidad para albergar una caja de distribución para urbanizaciones o una caja de seccionamiento con salidas en la parte inferior tipo PANINTER o MAXINTER o similares.

Como reseña importante, señalar que la LSBT objeto del proyecto discurre, según informe municipal y documentación técnica aportada, por SUC, SUB y SRNUEP, estableciéndose el siguiente desglose, dejando claro que el objeto de la presente Calificación Urbanística se establece tan solo para el SRNUEP:

TIPOS DE SUELO POR LOS QUE DISCURRE LA LÍNEA		LONGITUD DE LA TRAZA (m)
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	116
	SUELO URBANIZABLE	183
	SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	0
	SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (dominio público hidráulico, zona de servidumbre)	65

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) segundo 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 fijado porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

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

INFORME JURÍDICO.

Dicho esto, continuar informando que 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 de infraestructuras y estructural agrícola” según se desprende del certificado municipal de 22 de marzo de 2018. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.2 del RSR.

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.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 la pertinente autorización 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 BARAJAS DE MELO. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 3.5.- EXPTE. 26/18. Proyecto para la “AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES Y AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD PARA SERVICIOS DE RESTAURACIÓN EN CARPA PARA EVENTOS Y BAR-CAFETERÍA EN EDIFICIOS ANEXOS”, promovido por D. FERNANDO MORENO PAREJA, dentro del término municipal de VILLAGARCÍA DEL LLANO (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 22 de mayo de 2017.

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

D.O.C.M. nº 27 de 7 de febrero de 2018.

Periódico “La Tribuna de Cuenca” de fecha 7 y 8 de octubre de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 24 de mayo de 2018.

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 28 de agosto de 2017.

4. Informe municipal de fecha 27 de abril de 2018 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

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

5. Certificado municipal de fecha 27 de abril de 2018, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Valor Agrícola.

6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de fecha 30 de agosto de 2017, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación Ambiental.

7. Solicitud de fecha 4 de agosto de 2017 a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de patrimonio cultural.



8. Justificación del cumplimiento de la Directiva de Servicios. Declaración Responsable del interesado de fecha 16 de enero de 2018.

9. Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento (fosas sépticas) y energía eléctrica, se trata de una ampliación, por lo que la actividad ya cuenta con todos los servicios y no se prevé que se incrementen los consumos:

- Suministro de agua: Se realiza mediante la red municipal. El Ayuntamiento aprobó una concesión de 364 m3 de agua para el uso referenciado. Existe un depósito de 7.000 l y otro de 3.000 l para cubrir las necesidades de las instalaciones.
- Suministro de electricidad: Se lleva a cabo a través de suministro proporcionado por la compañía eléctrica. Se dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para la previsión de carga total del edificio proyectado. Cuenta con un centro de transformación de 70 Kvas.
- Saneamiento: Cuenta con fosa séptica estanca y empresa de gestión de residuos que se encarga de su mantenimiento.

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

Las parcelas objeto del presente proyecto son de carácter rústico, usadas tradicionalmente para labores agrícolas, y están formadas básicamente por cultivo de vid e instalaciones propias de una bodega.

Sobre las parcelas existe una bodega destinada a la producción de vinos, así como dos almacenes agrícolas, un almacén secundario, una caseta de riego, una cuadra, un corral para doma, una carpa con aseos y almacén, una ermita, una tienda y otro almacén.

Se pretende ampliar la carpa con nuevas dependencias, como son la zona de lavado (mantelerías y vajillas), un pequeño almacén, cámaras frigoríficas, una sala para prueba de menús, una sala de lactancia, un cambio de usos con el almacén existente a cocina industrial y porche, para ampliar la actividad de servicio de catering a restaurante.

En cuanto al otro almacén existente, se pretende cambiar de uso a bar-cafetería y se pretende ampliar con otras dependencias como cocina, zona de lavado, aseo accesible y porche.

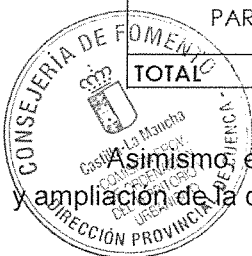
Las actuaciones se van a llevar a cabo en las parcelas 134 y parte de la 128, ambas parcelas correspondientes al polígono 4 del término municipal de Villagarcía del Llano. Se vincula a la actividad la totalidad de la parcela 134 del polígono 4, que cuenta con una superficie de 163.287 m2, y parte de la parcela 128 del polígono 4 (hasta el camino), lo supone una superficie de 9.638 m2. Por lo tanto, la superficie total vinculada a la actividad es de 172.925 m2.

Tal y como se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de este informe, y según se desprende del proyecto, todas las actuaciones que se pretenden ejecutar y legalizar están vinculadas al uso industrial principal, consistente en una bodega.

En el siguiente cuadro se resumen las superficies de las edificaciones existentes y las que son objeto de cambio de uso o ampliación:

CUADRO DE SUPERFICIES DE AMPLIACION Y CAMBIO DE USO			
EDIFICACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA		
	EXISTENTES		AMPLIACIÓN
	SIN MODIFICACIÓN	CAMBIO DE USO	
BODEGA	1.297,00m ²		
NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA	456,00m ²		
ALMACÉN SECUNDARIO	0,00m ²	68,76m ²	68,81m ²
ALMACÉN POZO	32,02m ²		
ALMACÉN	473,22m ²		
CUADRA	136,36m ²		
CORRAL DOMA	351,35m ²		
CARPA	676,57m ²		270,00m ²
ALMACÉN-COCINA	0,00m ²	70,00m ²	
ERMITA	15,28m ²		
TIENDA	17,18m ²		
PARCIAL	3.454,98m ²	138,76m ²	338,81m ²
	3.593,74m ²		
TOTAL	3.932,55m²		

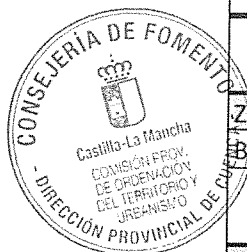
Asimismo, en el siguiente cuadro se detallan las superficies de las zonas de cambio de uso y ampliación de la carpa y de la zona de bar, que son el objeto concreto de este proyecto:





CUADRO DE SUPERFICIES DE CARPA		
	CAMBIO DE USO	
	SUP. ÚTIL (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)
ZONA CARPA		
COCINA (antes almacén)	63,35 m2	70 m2
	AMPLIACIÓN	
	SUP. ÚTIL (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)
ZONA CARPA		
ZONA LAVADO	64,50m2	83,77m2
SALAS VARIAS	89,95m2	98,01m2
PORCHE		88,22m2
TOTAL ZONA CARPA	154,45m2	270,00m2

CUADRO DE SUPERFICIES DE ZONA BAR		
	CAMBIO DE USO	
	SUP. ÚTIL (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)
ZONA BAR		
BAR (antes almacén)	62,55 m2	68,76 m2
	AMPLIACIÓN	
	SUP. ÚTIL (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)
ZONA BAR		
COCINA	38,30m2	41,19m2
ASEO	3,65m2	4,19m2
PORCHE		23,43m2
TOTAL ZONA BAR	41,95m2	68,81 m2



Las edificaciones planteadas cumplen con los parámetros urbanísticos, tal y como se recoge en el siguiente cuadro:

Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Superficie mínima de parcela		2 Ha	17,29 Ha
Fachada mínima			
Parámetros volumétricos (condiciones de ocupación y edificabilidad)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Fondo máximo plantas			
Fondo máximo planta baja			
Plantas			
Altura cornisa		6,00 m	Menor 6,00 m
Ocupación		5 %	2,28 %
Edificabilidad		0,07 m2/m2	0,023 m2/m2
Retranqueo camino		6,00	Mayor 6,00 m
Retranqueo linderos		4,00	Mayor 4,00 m
Volumen computable			
Superficie total computable			
Condiciones de altura			
Regulación de edificación			
Regulación de edificación en esquina			
Retranqueos vías/linderos			

DESCRITA a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Industrial a las "actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico." Este Uso se desarrolla en el artículo 23 del RSR.

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

En este sentido, indicar que la Instrucción Técnica de Planeamiento, en su artículo 7, establece para el uso industrial en municipios con una población inferior a 5.000 habitantes, una superficie mínima de 2 hectáreas (20.000 m²) y un % máximo de ocupación del 10%.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que se vincula una superficie total de 172.925 m²s y se ocupa una superficie total de 3.932,55 m²c, lo que se traduce en un porcentaje de ocupación del 2,28%.

INFORME JURÍDICO

Constan dos calificaciones urbanísticas otorgadas con anterioridad en las parcelas objeto de la presente calificación urbanística, y que a continuación se describen:

- "Legalización de Actividad de Bodega para elaboración de almacenamiento de vino", promovida por D. Fernando Moreno Pareja.



Concedida por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca con fecha 4 de noviembre de 2003.

- “Ejecución de almacén, casilicio y legalización de carpa para eventos, almacén, cuadra, corral de doma y tienda”, promovida por D. Fernando Moreno Pareja.

Concedida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca con fecha 2 de diciembre de 2014.

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.f) y 61 del TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU; en relación con lo previsto en el artículo 54.4 de ese mismo Texto Legal. En el primero de los preceptos citados se 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.”

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y 38.1 del RSR, en el proyecto se indica que el 92,19% de la superficie vinculada se encuentra cultivada de viña, por lo que se considera justificado el hecho de que en el presente caso no es necesario llevar acabo replantación alguna.

Por último, como hemos visto en la documentación que obra en el expediente, consta solicitud de informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca. En este sentido el artículo 63.2.a) del TRLOTAU y 43.9 del RSR, prevén que en estos casos pueda otorgarse la calificación urbanística de forma condicionada. El segundo de los preceptos citados, en desarrollo de lo previsto en el TRLOTAU y prácticamente términos idénticos dispone lo siguiente: *“Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 63 y 64 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como, de la evaluación de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en particular la declaración de impacto ambiental otorgada conforme al proyecto objeto de dicha calificación urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”*

ACUERDO FINAL

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).

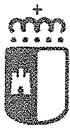
Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).

- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 3.6.- EXPTE. 27/18. Proyecto de "CONSTRUCCIÓN DE BODEGA PARA 4.500.000 Kg. DE UVA", promovido por la mercantil BODEGAS ALBERO, S.L., dentro del término municipal de CASAS DE GUIJARRO (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 y calificación urbanística con registro de entrada en el Ayuntamiento de Casas de Guijarro de fecha 2 de febrero de 2018.

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

D.O.C.M. nº 41, de 27 de febrero de 2018.

Las Noticias de Cuenca, de fecha semana del 23 de febrero al 1 de marzo de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 11 de junio de 2018.

Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación a la interesada de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito con fecha de registro de salida de 11 de junio de 2018, notificado en la misma fecha.

3. Informe municipal de fecha 8 de junio de 2018 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.
4. Certificado municipal de fecha 11 de junio de 2018 referente a que, en cuanto a la clasificación del suelo, los terrenos son considerados como suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras.
5. Resolución de 06/03/2018, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Bodega de crianza para 4.500.000 Kg de uva, situada en el término municipal de Casas de Guijarro (Cuenca), cuyo promotor es Bodegas Alberro, SL, expediente: PRO-CU-17-0725, que concluye que *“...no necesita someterse a un Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente informe de impacto ambiental.”*

6. Resolución la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 14 de junio de 2018, informando favorablemente el proyecto.
7. Declaración Responsable aportada por la promotora de fecha 11 de junio de 2018.
8. Informe del Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, de fecha 5 de diciembre de 2017, que establece que para la referida obra a más de 200 m. de distancia respecto a la CM-3124, no es necesario solicitar autorización a esta Dirección Provincial pues dicha bodega se encuentra fuera de las zonas de afección de dicha carretera.
9. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Abastecimiento de agua.

El agua se canalizará desde la red municipal, consta autorización municipal de fecha 11 de junio de 2018.

No obstante lo anterior, se solicita Autorización de un aprovechamiento de aguas con consumo anual igual o inferior a 7.000 m³ (se adjunta Solicitud de Concesión a la Confederación Hidrográfica del Guadiana y resto de documentación justificativa de fecha 31 de octubre de 2017).

Saneamiento y Depuración.

Se dispondrá una fosa séptica a la cual acomete la red de saneamiento del edificio. Se adjunta contrato de Tratamiento de Residuos.

Se solicita concesión para instalar depuradora para reutilización de aguas (se adjunta Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Guadiana y resto de documentación justificativa de fecha 22 de noviembre de 2017).

Suministro de energía eléctrica.

Las instalaciones contarán con suministro eléctrico (se adjunta documentación de la compañía eléctrica Iberdrola).

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

ESTUDIO TÉCNICO

BODEGAS ALBERO, S.L. es una empresa de reciente creación con el objeto poner en marcha una bodega de crianza para la elaboración de vinos de máxima calidad en la zona de Indicación Geográfica Protegida "Ribera del Júcar". BODEGAS ALBERO, S.L. pertenece a los hermanos Fernández Cifuentes, que ya son propietarios de la bodega DOMINIO DE PUNCTUM, S.L. de Las Pedroñeras (Cuenca), que es una empresa que se creó hace pocos años con el objeto



de poner en marcha una bodega de crianza para la elaboración de vinos de máxima calidad en La Mancha. Inicialmente, el nombre de la empresa era INVERSIONES HEFICE, S.L., adoptando en noviembre de 2.009 la actual denominación. Desde su puesta en funcionamiento en 2.010, las ventas de DOMINIO DE PUNCTUM, S.L. han tenido un crecimiento exponencial, fruto de una gran labor comercial, de forma que actualmente la venta de vino embotellado asciende a más de 2.000.000 l anuales (prácticamente la totalidad de su producción), de los que un 95% se dedica a la exportación, con marcas comerciales como Dominio de Punctum, Lobetia, Finca Fabián, NorteSur y Viento Aliseo. Su actividad puede conocerse más a fondo en www.dominiodepunctum.com y en www.lobetia.com.

Para proseguir con el crecimiento de las ventas, los hermanos Fernández Cifuentes consideran necesario disponer de un vino claramente diferenciado del que realmente elaboran en Las Pedroñeras, con el fin de que puedan complementarse comercialmente. Se ha optado por construir una bodega en la cercana Ribera del Júcar, zona muy cercana a Las Pedroñeras pero con unas condiciones edafológicas y varietales que diferencian claramente sus vinos a los de La Mancha. Se ha previsto la compra de una importante superficie de viñedo en la zona.

BODEGAS ALBERO, S.L. pretende construir una bodega que asegure la obtención de un vino de máxima calidad. Para ello, se va a disponer de la última tecnología enológica.

La industria se construirá en la parcela 137 del polígono 1 del término municipal de Casas de Guijarro (Cuenca), situada a pie de la carretera CM-3102. La parcela es rústica y cuenta con una superficie catastral total de 7,8663 ha, lo que permitirá realizar una plantación de viñedo en ella de forma que se integre la bodega en un paisaje netamente vitícola.

Por todo ello, BODEGAS ALBERO, S.L. redacta el "Proyecto Básico de Bodega de Crianza para 4.500.000 kg de uva en Casas de Guijarro (Cuenca)", para que sirva como Documento Técnico en la tramitación de la Licencia de Obras y para que facilite el acceso a las subvenciones y préstamos concedidos por los Organismos Oficiales para este tipo de inversiones.

Las inversiones recogidas en este Proyecto se realizarán en la parcela 137 del polígono 1 del término municipal de Casas de Guijarro (Cuenca), de referencia catastral 16064A001001370000TK.

El presente Proyecto recoge una inversión dirigida a la transformación de 4.500.000 kg de uva anuales, elaborando un vino de la máxima calidad. Para ello se va a instalar una bodega totalmente nueva. La empresa promotora pretende adquirir una plantación de viñedo en la zona, aunque los primeros años será imprescindible comprar uva a los viticultores de la zona, estableciendo un sistema de pago por calidad.

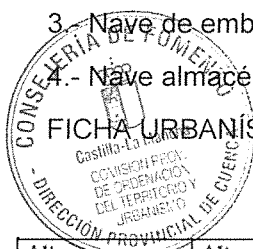
Las alternativas de producción seleccionadas son las siguientes:

- Nave de elaboración.
 - Tolva de descarga de uva.
 - Conjunto despalilladora – estrujadora.
 - Depósitos de vinificación de acero inoxidable.
 - Sistema de oxigenación durante el remontado.

- Control de la temperatura de fermentación.
- Sala climatizada de embotellado y crianza en botella.
 - Embotellado.
 - Crianza en botellas.
- Oficinas.
- Almacén.
- Depuradora de aguas residuales.

El edificio tendrá una superficie total de 5.599,58 m², repartidos en cuatro sectores diferenciados:

- 1.- Edificio de oficinas, de 346,24 m².
- 2.- Nave de elaboración, de 2.804,28 m².
- 3.- Nave de embotellado, de 1.224,53 m².
- 4.- Nave almacén, de 1.224,53 m².



FICHA URBANÍSTICA:

		Según ordenanzas a Normas M.	Según N. Conis. Prov.	Según proyecto
Altura	Altura de Cornisa (m)	<i>h>6,00 m c/calificación urba</i>		<i>14,35 m</i>
	Altura de cumbrera (m)	<i>h>6,00 m c/calificación urba</i>		<i>14,35 m</i>
	Nº de plantas (ud)	2		1
	Construcciones por encima de altura cornisa (Acces.)	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Volumen	Superficie de parcela (m ²)	15.000 m ²		78.663 m ²
	Longitud de fachada	--		
	Coef. de edificabilidad	10%		7,12%
	Vuelo máximo	--		
Situación de la edificación	Profundidad edificable	--		
	Separaciones fachadas	15 m eje camino		> 15 m eje camino púb.
	Separación fincas	5 m linderos		> 5 m linderos

Ocupación máxima permitida %	10%		7,12%
Parcelación			

La superficie vinculada a la edificación es de 78.663 m², con una superficie ocupada de 5.599,58 m², con lo cual, el porcentaje de ocupación es del 7,12 %.

La altura máxima del alero de la nave es de 12,28 m., con una altura de cumbrera al de 14,35 m. La justificación aportada es la instalación de depósitos y pasarelas para su funcionamiento en el interior de las edificaciones.



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.

INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR-LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística según lo exigen los citados artículos 60 y 61 del TRLOTAU y 37 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

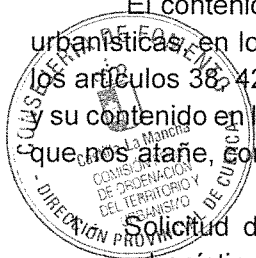
Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 3.7.- EXPTE. 28/18: "PROYECTO TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURA DE ELECOMUNICACIONES EN EXTERIOR CONSISTENTE EN ENLACE BACKHAUL DE FIBRA ÓPTICA", PROMOVIDO POR ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS S.L. (INFOSHOP GRUPO) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS MESAS (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 con fecha de entrada de 28 de agosto de 2017 y de calificación urbanística de fecha 2 de octubre de 2017.

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

- D.O.C.M. nº 240, de 14 de diciembre de 2017.
- Diario digital “Voces de Cuenca” de fecha 30 de noviembre de 2017.
- Tablón de edictos.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 25 de mayo 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 18 de mayo de 2018.
- 4.- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de abril de 2018 en el que informan sobre o 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 25 de mayo de 2018, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (camino) y ambiental de cauces y zonas húmedas (cauce del Río del Taray y del Arroyo de la Carrasquilla).

- 6.- Notificación a los municipios colindantes, según escritos de 29 de noviembre de 2017: El Pedernoso, Villarrobledo, Santa María de Los Llanos, Socuéllamos, Mota del Cuervo y Las Pedroñeras.
- 7.- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 15 de enero de 2018, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
- 9.- Solicitud de fecha 4 de noviembre de 2017 de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de patrimonio cultural.
- 10.- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 31 de enero de 2018 por la que se autoriza la instalación de cable de fibra óptica que proyecta el cruce subterráneo del cauce del Río del Taray y del Arroyo de la Carrasquilla, con las características y en las condiciones generales y particulares que se dan por reproducidas.
- 11.- Resolución de Alcaldía de fecha 10 de abril de 2018 en el que resuelve: *"Conceder a Albacete Sistemas y Servicios S.L. autorización de uso común especial para ocupación del dominio público municipal con el fin de efectuar el despliegue de una red pública de comunicaciones electrónicas basada en fibra óptica hasta los hogares de Las Mesas"*.

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 presente proyecto es de Infraestructura de Telecomunicaciones en Exterior es el establecimiento de un enlace BACKHAUL de fibra óptica por parte del operados ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS, S.L. para interconectar con el proveedor mayorista de acceso a internet en el municipio de Las Mesas, por medio de una red interurbana de comunicaciones que pretende interconectar además otros municipios limítrofes donde el promotor ofrece sus servicios como Operador de Telecomunicaciones.

Para ello es necesario ejecutar la infraestructura mediante la tipología constructiva de cableado directamente enterrado, conforme a NORMA UNE 133100-3:2001, por parcelas que pertenecen al municipio de Las Mesas. La interconexión se realizará desde una arqueta que se instalará al principio del trazado hasta una arqueta que se instalará al final del mismo, en el límite del término municipal, donde en trazado tendrá continuación en recorrido subterráneo hasta el municipio de destino, siendo éste objeto de otro proyecto que se desarrollará en el municipio de destino.

El presente Proyecto, presenta dos trazados de interconexión:

- TRAZADO 1: Que parte desde la localidad de LAS MESAS (Cuenca) en dirección a SOCUELLAMOS (Ciudad Real).
- TRAZADO 2: Que parte desde la localidad de LAS MESAS (Cuenca) en dirección

a LAS PEDROÑERAS (Cuenca).

Ambos trazados quedan unidos, dentro del municipio de Las Mesas por la red de comunicaciones de fibra óptica que se instalará en el casco urbano del propio municipio, siendo también la promotora ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS, S.L.

El TRAZADO 1 inicia su recorrido desde un tramo de la Calle D. Ángel Moya, situado al suroeste de la localidad de LAS MESAS, de donde partirá dicho trazado hasta llegar al límite municipal, discurriendo por las parcelas catastrales que se detallan en la siguiente tabla, en dirección al término municipal de SOCUELLAMOS (Cuenca):

Polígono 22, parcela 9002: camino Viejo de Socuéllamos

El TRAZADO 2 inicia su recorrido desde un tramo de la Calle San Cristobal, situada al noreste de la localidad de LAS MESAS, de donde partirá dicho trazado hasta llegar al límite municipal, discurriendo por las parcelas catastrales que se detallan en la siguiente tabla, en dirección al término municipal de LAS PEDROÑERAS (Cuenca):

Polígono 31, parcela 9005: camino del Pozo Nuevo.

Polígono 9, parcela 9001: camino.

Polígono 8, parcela 9001: camino de Guillén Vado Derecho.

Polígono 7, parcela 9012: camino del Vado Derecho.

El presente proyecto tiene como objetivo garantizar la conexión de más de 100 Mbps a la red en la localidad de Las Mesas.

El enlace Backhaul de fibra óptica interconectará la Central de la Red de Fibra Óptica de Las Mesas con el extremo del circuito del proveedor de acceso mayorista, según el trazado definido.

Para ejecutar la canalización se seguirán los siguientes criterios de diseño:

- El diseño de la red tratará en todo momento de minimizar el impacto en las infraestructuras, calles y edificios del núcleo urbano por donde tiene su inicio, y por el trazado interurbano por el que discurre.
- La obra civil se realizará, siempre que sea posible, a través de métodos no convencionales basados en la minizanja y microzanja. Las dimensiones utilizadas en este proyecto para las microzanjas son de 5 cm de ancho por 20 cm de profundidad.
- En las zonas en que no sea posible la ejecución de microzanja se procederá a la ejecución de minizanja.

Se colocarán hitos de señalización en puntos singulares y en empalmes de cables u otros elementos pasivos o activos.

Se deberán ejecutar cruces subterráneos en los cauces del Río del Taray y del Arroyo de la Carrasquilla.

Descrita 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, encontrándonos 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."*

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.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 características recogidos en el Proyecto informado **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS MESAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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



Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:


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

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

PUNTO 4.1.- EXPTE. 13/18. Solicitud de D. JORGE SERRANO PARDO relativa a la "AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA DE CEBOS PORCINOS", situada en el polígono 501, parcela 59a, del término municipal de MARIANA, de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

- 
1. Escrito del Ayuntamiento de Mariana, con fecha de entrada 26 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.
 2. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fecha 2 de marzo de 2018, efectuando requerimiento sobre justificación de la excepcionalidad y aclaraciones respecto a la documentación aportada.
 3. Documentación complementaria aportada por el promotor, con fecha de entrada 28 de marzo de 2018, que consta de:
 - a) Documentación técnica modificada y aclaratoria.
 - b) Notificación al interesado de Resolución de Alcaldía de fecha 07/09/2017, aprobatoria de la licencia de segregación.
 - c) Resolución de alcaldía de concesión de licencia de obras de la nave y de ejercicio de actividad: cebo de porcino con capacidad para 1.990 plazas en la parcela 59a del polígono 501, de fecha 7 de septiembre de 2017, referente a la nave existente.
 4. Escritos de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fechas 3 de abril y 25 de mayo de 2018, efectuando requerimiento sobre justificaciones y aclaraciones respecto a la documentación aportada.
 5. Documentación complementaria aportada por el promotor, con fecha de entrada 12 de junio de 2018, que consta de:
 - a) Documentación técnica modificada y aclaratoria.
 - b) Notificación al interesado de Resolución de Alcaldía, de fecha 24 de octubre de 2017, aprobatoria de la licencia de segregación definitiva, en la que la superficie de la parcela 59a se concreta en 21.000 m2s.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada, las instalaciones de la explotación que se pretenden ampliar

se ubican en la parcela 59a del polígono 501 del T.M. de Mariana, cuya superficie es de 21.000 m2, según se especifica en la licencia de segregación aportada.

El expediente que nos ocupa es un proyecto de ampliación de la explotación ganadera existente, que pasa de tener una capacidad actual de 1.990 plazas (una nave de cebo) a 4.000 plazas, una vez ampliada. Para ello se proyecta una nave adicional, idéntica a la existente y que albergará la diferencia de plazas.

La explotación existente cuenta con una nave de 1.830,12 m2c y un almacén de 54 m2c.

La nueva nave proyectada tiene una superficie de 1.830,12 m2c.

También se ubica en la parcela una nave de 225 m2, edificada en el año 1980, que carece de licencia y que en su día se destinó a gallinero, pero que actualmente carece de actividad. Según se indica en la documentación aportada, no se vincula a la actividad.

Por lo tanto, la superficie total ocupada por las edificaciones existentes y previstas en la parcela es de 3.939,24 m2, lo que supone un porcentaje de ocupación del 18,76 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, según se indica en la documentación aportada, en referencia a la ubicación prevista, al tratarse de una ampliación existen elementos comunes tanto a la explotación existente, como a la parte ampliada (pozo de abastecimiento de aguas, sistema de bombeo, depósito de almacenamiento, edificio de servicios técnicos, balsa exterior de almacenamiento de purines, accesos, vallado, suministro de energía eléctrica, etc.) que son de uso común a ambas.

Si no se llevara a cabo la ampliación en la misma finca, todos estos elementos deberían ejecutarse nuevamente, duplicando las importantes inversiones económicas que suponen y que ya han sido desembolsadas por el promotor. Esto haría inviable económicamente la ampliación.

Por otro parte, buscar una ubicación distinta para la nave ampliación supondría diversificar dentro del término municipal aspectos que conllevan efectos negativos para con el entorno (ruidos, olores, tránsito de vehículos, etc.).

En cuanto la justificación de la tipología de las edificaciones previstas, éstas son naves de poca altura pero longitud considerable. Esto viene determinado por la legislación específica de bienestar animal, que obliga a dotar a estas edificaciones de un mínimo de superficie libre a disposición de los animales.

Para la correcta gestión de los purines, es imposible recurrir a edificaciones de dos alturas, planteándose siempre disposiciones en planta baja.

En cuanto a la justificación del interés social y económico, la actividad que se pretende no sólo generaría dos puestos de trabajo directos, sino que llevaría consigo la creación de bastantes más indirectos (transporte de mercancías, mantenimiento de instalación eléctrica y de fontanería, talleres, actividad económica, etc.).

Se trata de un sector, el porcino que tiene la consideración de estratégico según la Orden de 03/06/2016 de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

En un contexto de despoblamiento, envejecimiento de la población y ausencia de actividad



económica, se trata de una iniciativa económica con un montante de 600.000 €, lo cual supone la mayor iniciativa económica en el municipio en muchos años.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

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

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

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:
 - d. Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
 - e. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
 - f. 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:
 - c. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
 - d. 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:
 - 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 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 de ocupación de la finca. A saber:

- a. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de una explotación existente, con las especificaciones realizadas en el estudio técnico.
- b. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico.
- c. No se trata de usos residenciales.
- d. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
- e. La finca vinculada a la instalación es la parcela 59a, del polígono 501 del término municipal de Tragacete con una superficie de 21.000 m².
- f. La superficie ocupada por las edificaciones es de 3.939,24 m², lo que supone un porcentaje del 18,76 %.

ACUERDO FINAL

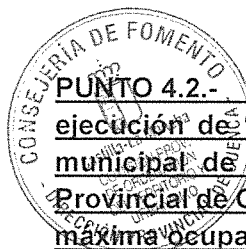
En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del

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 Mariana, debería tramitarla, como trámite previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

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

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



PUNTO 4.2.- EXPTE. 14/18. Solicitud de D. LUIS MORAL ESPADA relativa al proyecto de ejecución de "NAVE AGRÍCOLA", situada en el polígono 506, parcela 5005, del término municipal de TRESJUNCOS de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito del Ayuntamiento de Tresjuncos, con fecha de entrada 2 de marzo 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. Solicitud de licencia.
 - b. Memoria Técnica, acompañada de planos.
2. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fecha 7 de marzo de 2018, efectuando requerimiento, justificaciones y aclaraciones al respecto.
3. Escrito del Ayuntamiento de Tresjuncos, con fecha de entrada 16 de abril de 2018, aportando documentación técnica modificada y aclaratoria.



4. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fecha 17 de abril de 2018, efectuando requerimiento sobre documentación aportada y justificaciones exhaustivas en relación a la excepcionalidad.
5. Escrito del Ayuntamiento de Tresjuncos, con fecha de entrada 4 de mayo de 2018, aportando documentación técnica aclaratoria y justificantes consistentes en:
 - Anexo a la Memoria de Proyecto sobre la excepcionalidad de la finca. Joven agricultor incorporado en 2015 con 88,86 has. en arrendamiento, incrementadas en 2017 hasta alcanzar 133,45 has, todas ellas en arrendamiento por cinco años, salvo la parcela donde se ubicará la nave que lo será por 20 años.
 - Propuesta de Resolución Provisional de 05/12/2017, de la Dirección General de Desarrollo Rural, por la que se concede a LUIS MORAL ESPADA una subvención para Inversiones en Explotaciones Agrarias, al amparo de la Orden de 03/06/2016.



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

ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada, la nave que se pretende construir se ubica en la parcela 5005 del polígono 506 del T.M. de Tresjuncos, cuya superficie es de 8.528 m². Se proyecta la construcción de una nave para el correcto funcionamiento de la actividad, con una superficie total de 500 m²c. Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 500 m², y el porcentaje de ocupación es del 5,86 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la misma se justifica en la documentación aportada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de la superficie mínima de la finca, 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 vinculadas a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 1.1.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.

7. *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:*
 - g. *Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*
 - h. *Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.*
 - i. *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.*
8. *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.*
9. *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:

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



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.

- l) 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.

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:



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.

Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico.

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 5005, del polígono 506 del término municipal de Tresjuncos con una superficie de 8.528 m².
6. La superficie ocupada por la edificación es de 500 m², lo que supone un porcentaje del 5,86 %.

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 Tresjuncos, 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 queda claro que se cumplan las determinaciones respecto al riesgo de formación de núcleo de población establecidos en el artículo



10 del Reglamento del Suelo Rústico.

PUNTO 4.3.- EXPTE. 20/18. Solicitud de D. SATURIO RUBIO ALCAÑIZ relativa al proyecto de ejecución de "NAVE A UN AGUA", situada en el polígono 22, parcela 95, del término municipal de EL HERRUMBLAR de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.



ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito del Ayuntamiento de El Herrumblar, con fecha de entrada 3 de abril 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. Proyecto Técnico.
 - 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 16 de marzo de 2018, del siguiente tenor literal:

INFORME SOBRE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA EN EL POL. 22, PARC. 95 DEL T.M. DE EL HERRUMBLAR (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 14 de marzo de 2018 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca una solicitud de Informe Previo para la **construcción de una nave almacén agrícola de 77 m²**, cuyo promotor es D. Saturio Rubio Alcañiz, con NIF: 04542366G.

Según el proyecto presentado por el promotor, la nave se ubicará en la parcela 95 del polígono 22 del T.M. de El Herrumblar (Cuenca), cuya superficie es de 82 áreas y 7 centiáreas (**8.207 m²**) según datos del SigPac (fecha de vuelo 06/2015), en la parcela ya existe una pequeña construcción de 60 m²; por tanto, la superficie total ocupada una vez realizada la nueva construcción será de 137 m²; lo que supondrá una **ocupación de la parcela será del 1,67 %**.

Según lo establecido en el artículo 4 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, en donde se fija la

superficie mínima de la finca, que será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de una hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección, y un porcentaje de construcción que no supere el 10 % de la superficie de la parcela; se comprueba que **no se alcanza la superficie de parcela mínima**.

En la solicitud presentada por el Ayuntamiento de El Herrumblar, se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie de parcela mínima y al porcentaje de ocupación **ya que la actividad a desarrollar es 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.”

2. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fecha 9 de abril de 2018, efectuando requerimiento, justificaciones y aclaraciones al respecto.
3. Escrito del Ayuntamiento de El Herrumblar, con fecha de entrada 8 de mayo de 2018, aportando justificaciones sobre inexistencia de edificaciones en la parcela.
4. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fecha 9 de mayo de 2018, efectuando requerimiento sobre justificaciones exhaustivas en relación a la excepcionalidad.
5. Escrito del Ayuntamiento de El Herrumblar, con fecha de entrada 30 de mayo de 2018, aportando documentación técnica aclaratoria y justificantes consistentes en:
 - Justificación por parte del técnico redactor del Proyecto.
 - Documentación justificativa en relación a explotación agrícola.
6. Escrito de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 18 de mayo de 2018 donde se establece que el promotor es titular de una explotación agrícola (en 2018 declaró 12 has), receptor de ayudas desde el año 2.001 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, la nave que se pretende construir se ubica en la parcela 95 del polígono 22 del T.M. de El Herrumblar, cuya superficie es de 8.207 m². Se proyecta la construcción de una nave a un agua para el correcto funcionamiento de la actividad, con una superficie total de 77 m²c. Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 77 m², y el porcentaje de ocupación es del 1 %. La altura máxima es de 4,50 m.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la misma se justifica en la documentación aportada.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de la superficie mínima de la finca, 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 vinculadas 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.*

La instalación objeto de informe no 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:

Traer a colación lo indicado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 29 de abril de 2016, en relación con la aplicación del artículo 3.3 de la ITP, clarificó los requisitos, en los siguientes términos:

en cuanto a las novedades que ha introducido la reciente modificación de la ITP de suelo rústico, debe primar el principio de excepcionalidad, de forma que la aplicación de dichas reglas, referidas a la excepción de las exigencias de parcela mínima y/o ocupación máxima que se contemplan en dicha Instrucción, no sirva para tratar de eludir la aplicación general del régimen del suelo rústico contenido en la misma.

La posibilidad de excepcionar los requisitos de parcela mínima y porcentaje de ocupación debe venir suficientemente justificada desde un punto de vista técnico, y caso por caso, en base a razones de relevante interés social y económico, que muchas veces tendrán que evaluarse teniendo en cuenta las diversas circunstancias del entorno concreto en que se produzca la actuación así como las particulares características de ésta.

Ello exigirá la fijación de una serie de criterios por parte de cada Comisión Provincial para la determinación de la existencia tanto de dichas razones de relevante interés social y económico como de los elementos de la actuación que justifican el recurso al régimen excepcional introducido en la ITP, y para lo cual, no sólo será relevante el criterio técnico de los respectivos Consistorios, sino también de las Consejerías competentes en la materia de que se trate, ya sea la de agricultura, ya sea la de industria o la de turismo, y finalmente también de las propias Comisiones Provinciales. Todo ello siempre supeditado a criterios superiores de protección de valores relevantes, como pueden ser los medioambientales o los de protección del patrimonio de cualquier clase.

De este modo, entre dichos criterios deberá tenerse presente siempre, primero, que la actividad en cuestión necesite implantarse en el suelo rústico, y que no exista la posibilidad de ubicarse en un suelo con una clasificación y calificación más idónea, por ejemplo en suelo urbano industrial. Igualmente para consideración de las excepciones habrá que atenerse a razones objetivas y técnicas derivadas de los informes sectoriales, como por ejemplo las que se refieren a las características morfológicas o funcionales de las edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades previstas.

En definitiva, lo que se pretende con esta regulación normativa es solucionar los problemas puntuales que presentan determinadas actividades en suelo rústico de relevante interés social y económico, pero en ningún caso el que la excepción para ello planteada pueda convertirse en regla

general que desplace la aplicación de la regulación común propia del suelo rústico y mucho menos aquella otra que ha de tender a su preservación, como es la referida a la materia agrícola y medioambiental."

Que en el expediente no se ha acreditado la excepcionalidad debido a las características de la construcción y actividad que se pretende.

Lo que pretende la regulación contenida en la ITP referida al informe de excepcionalidad, es solucionar excepcionalmente los problemas puntuales que presentan determinadas actividades de relevante interés social y económico en suelo rústico. Y en este caso no se acredita dicho interés. Para ello habrá que tener en cuenta razones objetivas y técnicas derivadas de los informes sectoriales necesarios, como el que se refiere a las características morfológicas y funcionales de las edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades previstas.

Es decir, la posibilidad de excepcionar los requisitos de superficie mínima y porcentaje de ocupación de las parcelas en suelo rústico, debe venir suficientemente justificada desde un punto de vista técnico en base a razones de interés social y económico que tendrán que evaluarse en función de las distintas circunstancias del entorno, teniendo en cuenta que, en ningún caso la excepción puede convertirse en la regla general.

Las excepciones a la regla general presuponen y requieren, una interpretación de carácter restrictivo. Por ello se ha de precisar que el interés social o económico no puede identificarse sin más con cualquier actividad agraria, industrial, comercial o negocial en general de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, aunque supongan la creación de empleo y riqueza, dado que, por lo general, ello es consustancial a toda actividad productiva, y que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades supondría la conversión de la excepción en la regla general.

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 que no se dan los supuestos susceptibles de acceder a la excepción de la aplicación de los requisitos de parcela y ocupación.

En la citada Circular, sobre la necesidad de interpretación restrictiva, se indica:

En primer lugar, se ha de puntualizar que de acuerdo con la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo (STS 23-12-96 y 26-11-2000 entre otras), las excepciones a la regla general de no edificabilidad en suelo no urbanizable, presuponen y requieren, con carácter general y en razón de esa excepcionalidad, una interpretación de carácter restrictivo.

El nuevo punto 3 del artículo 3 de la ITP dispone que "Excepcionalmente, para aquellos usos o actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, (...)", por lo

que en cada actuación se deberá justificar detallada y expresamente (no siendo válidas motivaciones genéricas o por mera referencia a la previsión normativa que regula la excepción) el relevante interés social o económico resultante y la necesidad de la excepcionalidad. Por ello, y en razón del carácter restrictivo antes referido, se ha de precisar que el interés social o económico no puede identificarse sin más con cualquier actividad agraria, industrial, comercial o negocial en general de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos con la contraprestación de un lícito lucro o ganancia, pues es evidente, que ello desnaturalizaría la finalidad perseguida por el precepto normativo, dada su excesiva generalidad, 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 (STS 23-12-96, entre otras).

El concepto pues de interés social o económico ha de entenderse muy estrictamente conectado con las características y finalidad perseguidas en cada caso concreto así como con las propias características de la actividad pretendida y el contexto territorial y urbanístico en que ésta se ubica.

En conclusión la excepcionalidad de esta norma requiere de una aplicación restrictiva que no se observa en este supuesto, ya que, examinadas las circunstancias aplicables a este caso, se comprueba que la construcción propuesta es de uso totalmente habitual. Atendiendo a lo expuesto, se entiende que la emisión de un informe favorable para supuestos de carácter habitual supondría una desviación no motivada del carácter excepcional previsto, convirtiendo la excepción en regla general. Este mismo hecho, hace que no quede claramente acreditado el **relevante interés social o económico**.

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 desfavorable a la reducción de la superficie mínima de la finca de la actuación solicitada, por no quedar acreditada la excepcionalidad por las características morfológicas y funcionales de la edificación.

PUNTO 4.4.- EXPTE. 25/18. Solicitud de D. JOSÉ ANTONIO MONSÁLVEZ NUÑEZ relativa al proyecto de ejecución de "NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA", situada en el polígono 72, parcela 120, del término municipal de INIESTA de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito del Ayuntamiento de Iniesta, con fecha de entrada 24 de abril 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. Solicitud de exención.
 - b. Memoria Descriptiva de la nave.
 - c. Certificación Junta Gobierno de 3 de agosto de 2016.
 - d. Justificación de vehículos explotación agrícola.
 - e. Declaración de explotación agrícola prioritaria.
 - Propuesta de Resolución Provisional de 05/12/2017, de la Dirección General de Desarrollo Rural, por la que se concede a JOSÉ ANTONIO MONSALVEZ NÚÑEZ una subvención para Inversiones en Explotaciones Agrarias, al amparo de la Orden de 03/06/2016.
 - f. Escritura de propiedad.
2. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fecha 26 de abril de 2018, efectuando requerimiento, justificaciones y aclaraciones al respecto.
 3. Escrito del Ayuntamiento de Iniesta, con fecha de entrada 11 de junio de 2018, aportando documentación aclaratoria sobre la excepcionalidad de la finca.

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 nave que se pretende construir se ubica en la parcela 120 del polígono 72 del T.M. de Iniesta, cuya superficie es de 8.918 m². Se proyecta la construcción de una nave para el correcto funcionamiento de la actividad, con una superficie total de 450 m²c. Por lo tanto, la superficie ocupada es de 450 m², y el porcentaje de ocupación es del 5,05 %. Necesidad de la nave debido a la ampliación de vehículos y maquinaria agrícola por necesidades

de la explotación agraria y dada la cercanía de la vivienda habitual también por razones de seguridad. Asimismo, se trata de la única parcela que puedo destinar a la construcción pretendida.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la misma se justifica en la documentación aportada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de la superficie mínima de la finca, 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 vinculadas 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 aportado.
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 120, del polígono 72 del término municipal de Iniesta con una superficie de 8.918 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 450 m2, lo que supone un porcentaje del 5,05 %.

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 a la reducción de la superficie mínima de la finca de la actuación solicitada.

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

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 queda claro que se cumplan las determinaciones respecto al riesgo de formación de núcleo de población establecidos en el artículo 10 del Reglamento del Suelo Rústico, ni las establecidas en el art. 55.2 del TR LOTAU, en cuanto a retranqueos.

PUNTO 4.5.- EXPTE. 28/18. Solicitud de D. JOSÉ MIGUEL JARABO ALCOCER relativa al proyecto de ejecución de "NAVE AGRÍCOLA", situada en el polígono 512, parcela 5063, del término municipal de LA PERALEJA de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito del Ayuntamiento de La Peraleja, con fecha de entrada 10 de mayo 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. Solicitud de licencia.
- b. Proyecto técnico.
- c. Contrato de arrendamiento.
- d. Diploma incorporación Jóvenes Agricultores.
- e. Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de concesión de ayuda para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias – submedida 4.1 del PDR 2014-2020 de CLM.



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 24 de abril de 2018, del siguiente tenor literal:

INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PORCHE AGRÍCOLA EN EL POL. 512, PARC. 5063 DEL T.M. DE LA PERALEJA (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 20 de marzo de 2018 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca una solicitud de Informe Previo para la **construcción de una nave agrícola de 600 m²**, cuyo promotor es D. José Miguel Jarabo Alcocer, con NIF: 04618445E.

Según el proyecto presentado por el promotor, la nave se ubicará en la parcela 5063 del polígono 512 del T.M. de La Peraleja (Cuenca), de 16 áreas y 92 centiáreas (**1.692 m²**) según datos del SigPac; por tanto, la **ocupación de la parcela será del 35,46 %**.

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 mínima y se rebasa el porcentaje de ocupación**.

Con fecha 24 de abril de 2018 se recibe escrito del Ayuntamiento de La Peraleja, donde se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie de parcela mínima y al porcentaje de ocupación **ya que la actividad a desarrollar es de interés económico y social para el municipio**; tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.

Conclusión:

Como construcción agropecuaria y según el Artículo 4.1 y 4.3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento

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

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

2. Escrito del Ayuntamiento de La Peraleja de fecha 28 de mayo de 2018, que atiende el requerimiento realizado por la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de fecha 14 de mayo de 2018, aportando un informe de la secretaría, según el cual:



1.- Que conforme a lo manifestado por el Sr. Alcalde, coincidente con las afirmaciones de otros vecinos mayores consultados, resulta que, salvo la superficie correspondiente a la estricta intersección entre la CM-310 y la CUV-2123 (pequeño ensanche junto al arcén de la CM-310, en el margen derecho, sentido Priego hacia Huete, frente isleta pintada de acceso a Cuevas de Velasco - Villanueva de Guadamejud; y corto tramo curvo junto al silo para realizar con seguridad el paso hacia dichas poblaciones); el resto de la vía identificada catastralmente como parcela 9005 del polígono 512 de La Peraleja, colindante con la parcela 5063 del mismo polígono, se ha tendido siempre como camino agrícola local y usado como tal, nunca como carretera, no habiendo tenido, hasta la fecha, tal consideración.

2.- Que, asimismo, el Ayuntamiento de La Peraleja se ha venido haciendo cargo del mantenimiento y reparación, en su caso, del citado camino.

3.- Que, a mayor abundamiento, consultado el Listado de Carreteras de la Provincia de Cuenca, la vía identificada como CUV-2123, en la descripción de "Itinerario" refiere: **"CM 310 (la Peraleja) - Villanueva de Guadamejud - la Ventosa - Cuevas de Velasco - Villar del Saz de Navalón - Navalón – N 320"**; lo que vendría a respaldar la consideración de que el tramo de camino que parte de la intersección mencionada en el apartado 1 anterior hacia el interior de La Peraleja (parcela 9005 del polígono 512 y colindante con la meritada parcela 5063 del mismo polígono) sería efectivamente un camino agrícola local, pues la vía CUV-2123 se dirige en sentido opuesto, hacia dichas poblaciones".

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 nave que se pretende construir se ubica en la parcela 5063 del polígono 512 del T.M. de La Peraleja, cuya superficie es de 1.692 m². Se proyecta la construcción de una nave para el correcto funcionamiento de la actividad, con una superficie total de 600 m². Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 600 m², y el porcentaje de ocupación es del 35,46 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la misma se justifica en la documentación aportada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



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

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

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

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

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculadas 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 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.

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.

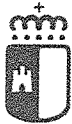
Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir los normales 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 porcentaje de ocupación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico según los informes tanto del Ayuntamiento de La Peraleja como 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 5063, del polígono 512 del término municipal de La Peraleja con una superficie de 1.692 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 600 m2, lo que supone un porcentaje del 35,46 %.

ACUERDO FINAL

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

Significar que si el acto precisara calificación urbanística, el Ayuntamiento de La Peraleja, 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 queda claro que se cumplan las determinaciones respecto al riesgo de formación de núcleo de población establecidos en el artículo 10 del Reglamento del Suelo Rústico.

PUNTO 4.6.- EXPTE. 33/18. Solicitud de D. SERGIO MONDARAY ALCAIDE y D. DANIEL MONDARAY ALCAIDE relativa a la "CONSTRUCCIÓN DE DOS NAVES GANADERAS", situada en el polígono 5, parcela 62, del término municipal de TRAGACETE, de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO



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

1. Escritos del Ayuntamiento de Tragacete, con fechas de entrada 29 de mayo 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 de fecha 11 de junio de 2018, adjuntando los siguientes documentos:

- a. Escrito del Ayuntamiento de Tragacete, de fecha 20 de mayo de 2018, en el que manifiesta:



Considero que la actuación pretendida tiene un relevante interés social y económico para esta zona a fin de asentar la población en el municipio, facilitar el trabajo en la ganadería y posibilitar el guardar animales, además de herramientas y maquinaria de su actividad impidiendo su deterioro y posible hurto."

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 25 de mayo de 2018, del siguiente tenor literal:

"INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS NAVES GANADERAS EN EL POL. 5, PARC. 62 DEL T.M. DE TRAGACETE (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 9 de abril de 2018 se emiten dos Informes Favorables para la construcción, en la parc. 62 del pol. 5 del T.M. de Tragacete, de sendas naves ganaderas de 600 m2 cada una de ellas y cuyos promotores son D. Sergio Mondaray Alcaide, con NIF: 04613986W y D. Daniel Mondaray Alcaide, con NIF: 71224083Y.

Con fecha 16 de mayo de 2018 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito solicitando un Nuevo Informe Previo que modifique los anteriores, ya que las actuaciones se pretenden ejecutar de forma conjunta por ambos promotores.


*Por tanto, y según la memoria presentada, las naves ocuparán una superficie total de 1.200 m2 y se ubicarán en la parcela 62 del polígono 5 del T.M. de Tragacete (Cuenca), de 77 áreas y 69 centiáreas (7.769 m²) según datos del SigPac (fecha de vuelo 07/2015); lo que supondrá una **ocupación de la parcela del 15,45 %**.*

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 mínima y se rebasa el porcentaje máximo de ocupación.**

Con fecha 3 de abril de 2018 se recibe del Ayuntamiento de Tragacete dos escritos de fecha 28 de marzo de 2018, en referencia a la construcción de las naves objeto de este informe, considerando la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie de parcela mínima y al porcentaje de ocupación **ya que la actividad a desarrollar tiene un relevante interés económico y social para el municipio**; tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.

Conclusión:



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

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 cuyo caso, obligatoriamente deberá remitirse dicho proyecto 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. Memoria técnica para la ejecución de dos naves ganaderas.
- d. Informe técnico municipal de fecha 8 de junio de 2018 donde se establece que el suelo es SUELO RÚSTICO DE RESERVA.



- e. Documentación justificativa sobre Resolución de concesión de ayuda para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias, así como para la creación de empresas por jóvenes agricultores.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada, las instalaciones de la explotación que se pretenden ejecutar se ubican en la parcela 62 del polígono 5 del T.M. de Tragacete, cuya superficie es de 7.769 m². Se proyecta la construcción de dos naves ganaderas, con una superficie total de 1.200 m²c. Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 1.200 m², y el porcentaje de ocupación es del 15,44 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, según se indica en la documentación aportada, es el lugar óptimo, con la imposibilidad de disponer de más parcelas y contando con la Resolución de Ayudas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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


El tiempo transcurrido desde la aprobación de la Orden de 31/03/2003 y la experiencia que ha supuesto su aplicación, junto con los cambios normativos y sociales habidos en la región, merecen modificar la Orden mencionada y cuyo objetivo principal es posibilitar las obras, construcciones e instalaciones, en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación,

siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a las señaladas en la presente Orden o un porcentaje de ocupación menor, relacionadas con el sector primario, con los usos industrial, comercial, recreativos y dotacionales de equipamientos de titularidad privada. La citada modificación ha sido llevada a cabo por la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento (DOCM nº 26 de 9 de febrero de 2016).

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

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

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

- 
- La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:
- a. Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
 - b. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
 - c. Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores y relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.
2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:
- a. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
 - b. Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.
3. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

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

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

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

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de



obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

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



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

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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

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

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

Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir

los normales procesos de ordenación y gestión de suelos. El resultado ha sido, en tales casos, el consumo de suelos aptos para su ordenación y gestión con nulos niveles de calidad y dotación consolidando usos que, satisfechos sus propios servicios, se niegan luego a participar en posteriores actuaciones de transformación. Y es que, por un lado y al igual que ha venido ocurriendo- en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

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

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

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



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

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

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

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

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

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 porcentaje de ocupación de la finca. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de una explotación ganadera con ayudas y sin posibilidad de acceder a otras parcelas.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado en el informe del Ayuntamiento en el que acredita "...*el relevante interés social y económico para este Municipio...*" y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación es la parcela 62, del polígono 5 del término municipal de Tragacete con una superficie de 7.769 m².
6. La superficie ocupada por las edificaciones es de 1.200 m², lo que supone un porcentaje del 15,44 %.



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

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

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

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

PUNTO 4.7.- EXPTE. 35/18. Solicitud de D. JUAN VICENTE VARA VALENCIA relativa a la ejecución de "CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA", situada en el polígono 4, parcelas 3034 y 3035, del término municipal de PUEBLA DE ALMENARA de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Escrito del Ayuntamiento de Puebla de Almenara, con fecha de entrada 7 de junio 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. Anexo Proyecto técnico.
- b. Actas de manifestaciones notariales.
- 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 7 de mayo de 2018, del siguiente tenor literal:

INFORME PREVIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA EN EL POL. 4, PARC. 3034 Y 3035 DEL T.M. DE PUEBLA DE ALMENARA (CUENCA)

Consideraciones:

Con fecha 26 de abril de 2018 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Puebla de Almenara, solicitando Informe Previo para la **construcción de una nave almacén agrícola de 1.038 m²**, cuyo promotor es D. Juan Vicente Vara Valencia, con NIF: 04610879T.

Según el proyecto presentado por el promotor, la nave se ubicará en las parcelas **3034 y 3035 del polígono 4 de ese término municipal**, cuyas superficies suman un total de 18 áreas y 60 centiáreas (**1.860 m²**) según datos del SigPac (fecha de vuelo 6/2015); por tanto, la **ocupación de la parcela será del 55,81 %**.

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 mínima y se rebasa el porcentaje de ocupación.**

Junto a la solicitud, se recibe Informe del Ayuntamiento de Puebla de Almenara de fecha 20 de abril de 2018, **sobre el 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.

“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.”

2. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fecha 8 de junio de 2018, efectuando requerimiento sobre justificaciones y aclaraciones respecto a la documentación aportada.
3. Documentación complementaria aportada por el promotor, con fecha de entrada 12 de junio de 2018, que consta de:
 - Justificación de no disponer parcelas superiores a una hectárea en las proximidades al núcleo urbano de Puebla de Almenara.
 - Justificación agricultor a título principal y catalogación Explotación Prioritaria.
 - Se trata de una ampliación y mejora de la explotación agraria actual.
 - Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 25 de abril de 2018 de concesión de ayuda para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias – submedida 4.1 del PDR 2014-2020 de CLM.

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 nave que se pretende construir se ubica en las parcelas 3034 y 3035 del polígono 4 del T.M. de Puebla de Almenara, cuya superficie es de 1.860 m². Se proyecta la construcción de una nave para el correcto funcionamiento de la actividad, con una superficie total de 1.038 m²c. Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 1.038 m², y el porcentaje de ocupación es del 55,81 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la misma se justifica en la documentación aportada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



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

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

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

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

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculadas 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 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 lo 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 porcentaje de ocupación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico según los informes tanto del Ayuntamiento de Puebla de Almenara como 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 3034 y 3035, del polígono 4 del término municipal de Puebla de Almenara con una superficie de 1.860 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 1.038 m2, lo que supone un porcentaje del 55,81 %.

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 propuesto 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 de ocupación de la actuación solicitada.

Significar que si el acto precisara calificación urbanística, el Ayuntamiento de Puebla de Almenara, 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 5º.- Dar cuenta a la CPOTU del seguimiento de las calificaciones urbanísticas condicionadas.

La CPOTU 3/2016 de 28 de septiembre de 2016, acordó:

*"Por último, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA por unanimidad** que se lleve a cabo un seguimiento del cumplimiento de los aspectos condicionados incluidos en el otorgamiento de las calificaciones urbanísticas anteriores, de modo que se ponga periódicamente en conocimiento de la Comisión el grado de cumplimiento de los aspectos condicionados que se hubieran incluido en las licencias o calificaciones otorgadas."*

Se ha creado un registro específico para su seguimiento. A fecha de hoy se ha cumplimentado la siguiente calificación condicionada.

PRIMERA: FECHA DE LA CPOTU: 26 de febrero de 2018.

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).

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."

El Ayuntamiento de Cañamares, con fecha 8 de junio de 2018, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, remite la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística 35/17:

- Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes por la que informa favorablemente la actuación, de fecha 15 de marzo de 2018.

- Decreto nº 2018-0042, de Alcaldía de fecha 29 de mayo de 2018 de concesión de licencia municipal.

RESUELVO

"Conceder a ARTURO GUIJARRO ESCALADA, licencia urbanística de obras y ampliación de actividad conforme a "Proyecto de Ejecución para ampliación de explotación avícola de engorde con capacidad para

54.600 plazas de pollos en Cañamares (Cuenca)”, en las parcelas nº 152 y 153 del polígono nº 505 y redactado el proyecto por el Ingeniero Agrónomo D. Félix Castellano Hernández, colegiado nº 4472 del C.O.I.A. de Centro.”

PUNTO 6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

El Vicepresidente de la Comisión informa que en el día de hoy se ha publicado en el D.O.C.M. la Orden 94/2018, de 11 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a municipios de Castilla-La Mancha para la financiación de actuaciones en materia de redacción de diversos instrumentos de planeamiento urbanístico.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 11 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretaria de la Comisión.

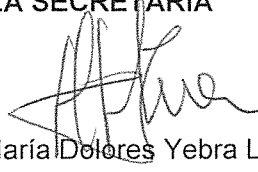
Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE



Fdo.: José Ignacio Benito Culebras



LA SECRETARIA



Fdo.: María Dolores Yebra Llandres