



Castilla-La Mancha



## ACTA N° 5/2018

### COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 10 horas y 40 minutos del día 6 de noviembre de 2018, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, asistiendo a la misma las siguientes personas:

#### PRESIDENTE:

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

#### 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.

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

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

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

**D. Ángel Basaurit Díaz**, representante en materia de Industria y Energía de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo

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

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

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

#### SECRETARIO:

**D. José Francisco Sánchez Albaladejo**, Jefe de Sección, de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

#### PONENTE:

**D. José Luis García Morillas**, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la

Consejería de Fomento en Cuenca.

También asisten:

D. José García Ibáñez, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

No asisten:

**VOCALES:**

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

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

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

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

Dª. Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo.

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

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

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

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

**ORDEN DEL DÍA**

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

Se da por leída el **Acta 4/2018** correspondiente a la sesión celebrada el día **28 de septiembre 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 2.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE FUENTES (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.**

Con fecha de entrada 26 de junio de 2018 se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, remitido por el Ayuntamiento de Fuentes para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

**TRAMITACIÓN**



**Primero. Inicio de la tramitación.**- En cumplimiento de la Providencia de la Alcaldía de 2 de enero de 2018, el 24 de enero de 2018 el Secretario del Ayuntamiento de Fuentes suscribió informe sobre los trámites a seguir para la aprobación de la MP descrita.

**Segundo. Proyecto de modificación.**- En la Memoria definitiva de la Modificación Puntual (MP) nº 4 de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento de Fuentes (Cuenca), se plasma la finalidad de aquélla, indicando que "*es objeto de la presente MP cambiar la calificación del suelo* afectado por la misma (62,10 m<sup>2</sup> en la calle Huertas), de espacio libre de sistema local a equipamiento de sistema local y ello con objeto de paliar el total déficit de suelo para equipamiento del que actualmente adolece el núcleo poblacional, pues el Ayuntamiento no posee absolutamente ningún suelo vacante destinado a tal uso, por lo que, habida cuenta de la necesidad de llevar a cabo la construcción de un centro social, es objetivo de la presente modificación proporcionar al Ayuntamiento un suelo vacante calificado como equipamiento para poder llevar a cabo la construcción del mencionado centro social demandado por la población. [ ] En cuanto a los aspectos señalados en el artículo 39.7 del TRLOTAU y 121 del RP, en relación a los objetivos señalados anteriormente, cabe decir: [ ] - Los parámetros que la presente MP pretende alterar no afectan a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. Tampoco afectan a la red básica de dotaciones estructurales del área, ni directa ni indirectamente (no se altera la edificabilidad). [ ] El interés público y la mejora en el bienestar de la población que conlleva la modificación puntual radica claramente en la puesta a disposición del municipio de suelo para equipamiento público que permita atender la demanda de construir un centro social para la población cuya satisfacción con el planeamiento vigente es inviable. [ ... ] La presente MP no altera la ordenación estructural establecida por el planeamiento vigente, según se deduce del artículo 24 del TRLOTA U y 19 del RP, dado que tan sólo pretende sustituir un sistema local de zonas verdes por un sistema local de equipamiento (no alterándose por tanto el uso global, que es el dotacional [ ... ] y puesto que, al tratarse de la generación de un equipamiento público, el aprovechamiento que se genera es no lucrativo".

En cuanto al cumplimiento de los estándares dotacionales de equipamientos y zonas verdes, se señala que "*en suelo urbano consolidado de municipios con NNSS sin suelo apto para urbanizar (asimilables a PDSU (Plan de Delimitación de Suelo Urbano), los espacios libres no están estandarizados. [ ] Por tanto, nada impide sustituir un espacio libre de sistema local, por un equipamiento de sistema local, como pretende la MP que nos ocupa, dada la necesidad expresada [ ... ]*".

**Tercero. Información pública.**- Mediante Certificado de 5 de marzo de 2018, emitido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento, se hizo constar que "*en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 02/02/2018 y en el periódico La Tribuna de Cuenca de fecha 3 y 4 de febrero de 2018 se publicó el anuncio por el que se exponían al público los trabajos de formación del proyecto de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuentes, para que en el plazo de un mes se pudieran examinar dichos trabajos por los interesados y presentar sugerencias o alternativas que durante esos plazos se han presentado en tiempo y forma las siguientes observaciones: [ ] NO SE HA PRESENTADO NINGUNA ALEGACIÓN*".

**Cuarto. Concertación Administrativa.**- Constan en el procedimiento los siguientes informes, emitidos en relación al trámite de concertación administrativa de la MP que el Ayuntamiento de Fuentes solicitó a distintos Organismos y Administraciones:

1. Administración Autonómica:

- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

2. Administración del Estado:

- Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha.

3. Administración Local. Consta que el Ayuntamiento solicitó informe de los siguientes Ayuntamientos colindantes, sin que se haya emitido el mismo:

- Ayuntamiento de Arcas.
- Ayuntamiento de Reillo.
- Ayuntamiento de Cañada del Hoyo.
- Ayuntamiento de Cuenca.
- Ayuntamiento de Monteagudo de las Salinas.

Entidad de Ámbito Territorial Inferior al Municipio (EATIM) Villar del Saz de Arcas.



4. Otras entidades:

Confederación de personas con Discapacidad Física y Orgánica (COCEMFE).

**Quinto. Informe del Servicio de Urbanismo.**- El 12 de febrero de 2018 el Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca emitió informe sobre la modificación proyectada, realizando diversas consideraciones.

**Sexto. Informe de la Comisión de Concertación Administrativa.**- La Comisión de Concertación Administrativa, en sesión celebrada el 4 de abril de 2018 emitió informe favorable a la MP, en el que se concluye, refiriéndose a la primera versión del documento de planeamiento del mes de enero de 2018, que *"todos los documentos del plan deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe único, observando también las modificaciones que puedan resultar del trámite de información pública. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos"*.

**Séptimo. Aprobación inicial.**- Una vez realizadas las modificaciones necesarias en el proyecto de modificación, consta incorporado al procedimiento la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Fuentes, de fecha 12 de junio de 2018, en el que se contempla el acuerdo adoptado por unanimidad por el Pleno del Ayuntamiento de 4 de junio anterior, por el que se



Castilla-La Mancha



aprueba inicialmente la "Modificación Puntual número 4 de las vigentes normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuentes".

**Octavo. Informe de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal.**- Recibido el expediente en la Consejería y una vez examinado el mismo por los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, con fecha 11 de julio de 2018 la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal y el Técnico Superior de Apoyo suscribieron informe concluyendo lo siguiente:

*"Se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que informe favorablemente la innovación propuesta en la Modificación Puntual nº 4 de las NNSS de Fuentes (Cuenca), consistente en el cambio de la calificación de una parcela de espacio libre de sistema local a equipamiento de sistema local, de conformidad con lo establecido en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento [...], al considerar que el interés público se encuentra justificado porque el Ayuntamiento necesita construir un centro social para satisfacer las necesidades de la población y actualmente no dispone de una parcela vacante municipal, calificada como equipamiento por el planeamiento vigente, donde poder construirlo".*

En cuanto al análisis de las determinaciones contenidas en el documento de la MP, en el informe del Servicio mencionado se considera que *"la presente MP no altera la ordenación estructural establecida por el planeamiento vigente al consistir en sustituir un sistema local de zonas verdes por un sistema local de equipamiento y, puesto que se trata de la dotación de un equipamiento público, el aprovechamiento generado no es lucrativo. [...] Hay que tener en cuenta que en el suelo urbano consolidado, en municipios con NNSS sin suelo apto para urbanizar (asimilable a un PDSU), los espacios libres no están estandarizados y, por tanto, cabe la sustitución de un suelo calificado como espacio libre por un suelo destinado a equipamiento público de uso cultural"*.

**Noveno. Informe de la CROTU.**- En consonancia con el contenido del informe técnico descrito, en sesión celebrada en fecha 18 de julio de 2018, la CROTU acordó por unanimidad informar favorablemente la Modificación Puntual propuesta, *"al considerar que el interés público se encuentra justificado, porque el Ayuntamiento necesita construir un centro social para satisfacer las necesidades de la población y, actualmente, no dispone de una parcela vacante municipal, calificada como equipamiento por el planeamiento urbanístico vigente, donde poder construirlo"*.

#### Décimo. Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha.

El Consejo Consultivo con fecha 20 de septiembre de 2018 emitió el siguiente Dictamen: *"Que procede informar favorablemente el expediente de modificación puntual nº 4, de las Normas Subsidiarias de Fuentes (Cuenca)."*

#### Undécimo.

La Dirección General de Vivienda y Urbanismo, con fecha 27 de septiembre de 2018, remite el expediente a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo proceda, en su caso, a su aprobación definitiva.

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

## ESTUDIO TÉCNICO

### **Objeto.**

Es objeto de la presente MP cambiar la calificación del suelo afectado por la misma (62,10 m<sup>2</sup>s en la calle Huertas), de espacio libre de sistema local a equipamiento de sistema local y ello con objeto de paliar el total déficit de suelo para equipamiento del que actualmente adolece el núcleo poblacional, pues el Ayuntamiento no posee absolutamente ningún suelo vacante destinado a tal uso, por lo que, habida cuenta de la necesidad de llevar a cabo la construcción de un centro social, es objetivo de la presente modificación, proporcionar al Ayuntamiento un suelo vacante calificado como equipamiento para poder llevar a cabo la construcción del mencionado centro social demandado por la población.

En cuanto a los aspectos señalados en el artículo 39.7 del TRLOTAU y 121 del RP, en relación a los objetivos señalados anteriormente, cabe decir:

-Los parámetros que la presente MP pretende alterar, no afectan a las directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. Tampoco afectan a la red básica de dotaciones estructurales del área, ni directa ni indirectamente (no se altera la edificabilidad).

-El interés público y la mejora en el bienestar de la población que conlleva la modificación puntual, radica claramente en la puesta a disposición del municipio de suelo para equipamiento público que permita atender la demanda de construir de un centro social para la población, cuya satisfacción con el planeamiento vigente es inviable.

### **Ámbito de la Modificación Puntual.**

El ámbito objeto de la presente MP está constituido por un área de suelo urbano consolidado de 62,10 m<sup>2</sup>s de superficie, y geometría rectangular, actualmente calificada por el planeamiento como espacio libre de sistema local, situada en la calle Huertas s/n.

El ámbito da frente a dos calles (ambas llamadas calle Huertas), con un desnivel entre ellas de unos 3,40m.

### **Estructura de la propiedad.**

Según se puede observar consultando el Catastro, el ámbito de la MP es de titularidad pública municipal.

### **Usos actuales del suelo.**

Según se puede comprobar en la documentación de la MP, el suelo actualmente es una zona ajardinada no transitable, exenta de toda construcción.

La topografía del área es prácticamente plana. Existen en el ámbito un árbol de porte medio y varias especies arbustivas.

Desde el punto de vista urbanístico, procede analizar el contenido del apartado 1.4.07.06 de las Normas Urbanísticas, al efecto de determinar cuál es la clasificación correcta de esta área ajardinada, llegando a la conclusión de que el área en cuestión encaja de manera óptima en la definición dada por las vigentes NNSS a las áreas ajardinadas (letra F) del mencionado apartado 1.4.07.06, dado que su función es la de acompañamiento al viario, al no tener acceso ni estar habilitada para el tránsito ni el uso peatonal.

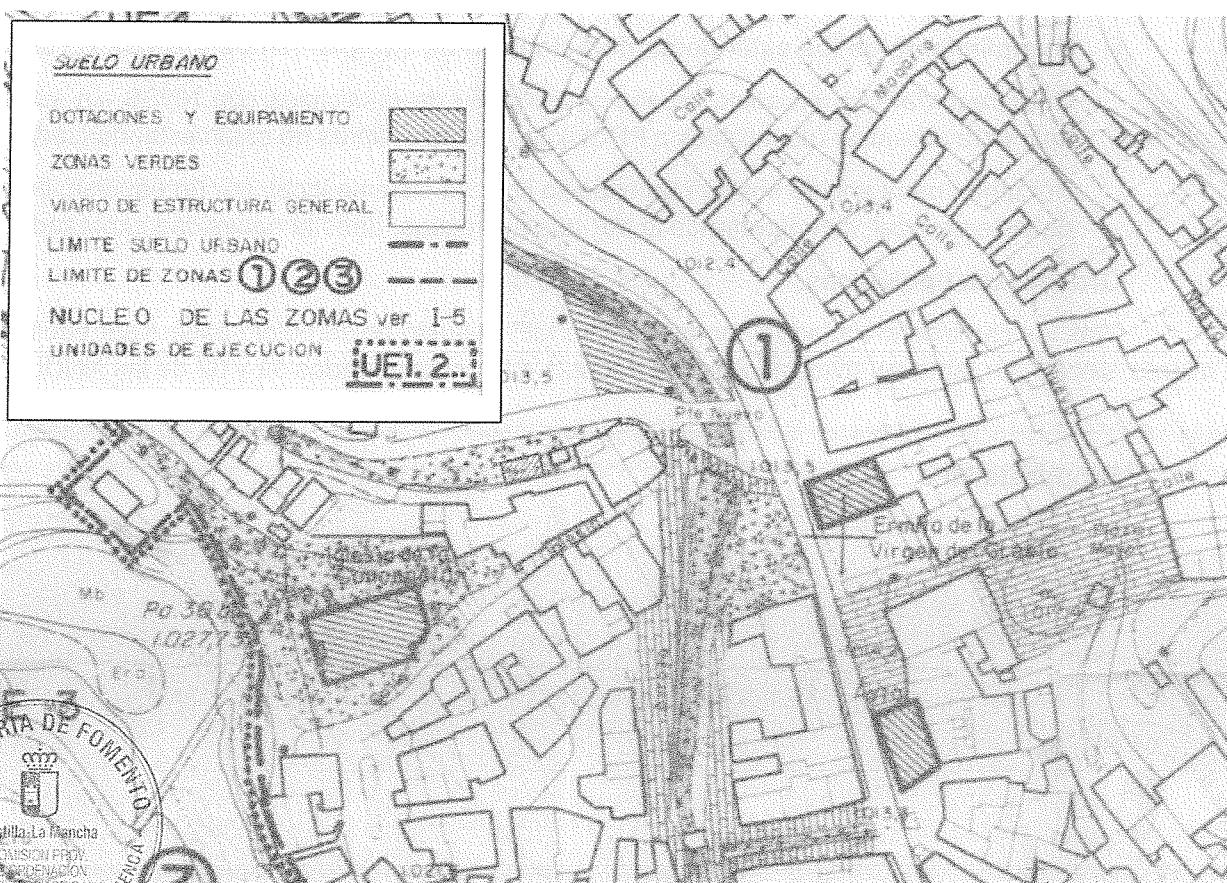
Procede también analizar en cuál de las clases de zonas verdes establecidas por la normativa autonómica vigente, concretamente en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de





la LOTAU, podría englobarse esta área ajardinada. Sin embargo, del análisis del mencionado artículo 24 se extrae la conclusión de que el área en cuestión no se puede englobar en ninguna de las clases de zonas verdes, por lo que se puede afirmar que se trataría de un **espacio libre**, y que, por su superficie y dimensiones tal espacio libre ha de considerarse necesariamente como de **sistema local**.

### Planeamiento Vigente.



Como vemos, el área objeto de MP, está clasificada como suelo urbano consolidado y, según se justificó en el apartado anterior, calificada como espacio libre de sistema local (redonda en ello el hecho de que sólo se señalen expresamente como de sistema general determinados viales), incluido en la zona 1 "Casco Consolidado".

Cabe mencionar, por último, la inexistencia de suelo vacante municipal destinado a equipamiento.

### Ordenación Estructural.

La presente MP no altera la ordenación estructural establecida por el planeamiento vigente, según se deduce del artículo 24 del TRLOTAU y 19 del RP, dado que tan sólo pretende sustituir un sistema local de zonas verdes por un sistema local de equipamiento (no alterándose por tanto el uso global, que es el dotacional –ver Anexo 1 del RP-) y puesto que, al tratarse de la generación de un equipamiento público, el aprovechamiento que se genera es no lucrativo.

### **Ordenación Detallada.**

- **Características de las dotaciones públicas de equipamiento y espacios libres afectados:**

El espacio libre afectado por la presente MP, ve reducida su superficie en un rectángulo de 10,35m x 6,00m y 62,10m<sup>2</sup>s de superficie, que pasan a considerarse como equipamiento de sistema local de uso cultural (SLDCU).

- **Cumplimiento de los estándares dotacionales de equipamientos y zonas verdes:**

Cabe recordar que en suelo urbano consolidado de municipios con NNSS sin suelo apto para urbanizar (asimilables a PDSU), los espacios libres no están estandarizados.

Por tanto, nada impide sustituir un espacio libre de sistema local, por un equipamiento de sistema local, como pretende la MP que nos ocupa, dada la necesidad expresada.

### **Ordenanzas tipológicas.**

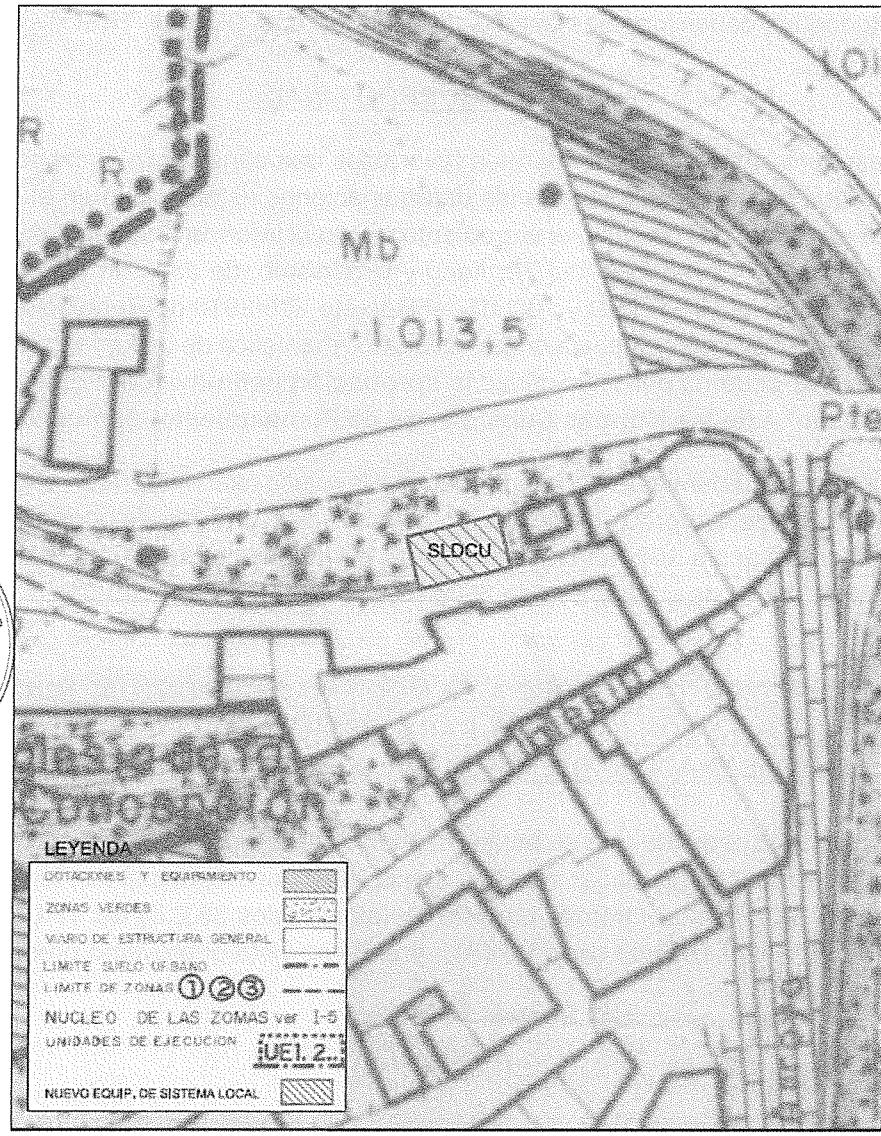
Tras los cambios efectuados por la presente MP, el suelo de su objeto pasa a ser equipamiento, siendo por tanto de aplicación los apartados 1.4.07, subapartados 01 y 02 de las NNUU.

### **Propuesta MP.**





Castilla-La Mancha



## INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Fuentes son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de junio de 1992 y las Modificaciones Puntuales Nº 1, 2, y 3, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fechas 16 de septiembre de 1997, 28 de mayo de 1998 y 3 de octubre de 2002.

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

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

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

#### ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de la **Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuentes (Cuenca)**.

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

#### PUNTO 3.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 23 DE LAS NNSS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA INFORME POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

En relación el expediente que se están tramitando referente a la Modificación Puntual nº 23 de las NN.SS. de Tarancón (Cuenca), remitido a esta Dirección Provincial con fecha de entrada de 23 de octubre de 2018, para el trámite previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

#### I.- ANTECEDENTES

Población: 14.750 hab. (INE 2.016).

Planeamiento vigente en el municipio: Revisión de las NN.SS., aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 04-05-1999 y las posteriores Modificaciones Puntuales.



#### II.- ESTUDIO TÉCNICO

##### Antecedentes:

Se redacta este documento de innovación en la ordenación urbanística definida en las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.) vigentes en el municipio de Tarancón con el objeto de adaptar determinadas condiciones que debe cumplir la edificación dentro de los ámbitos calificados en las NN.SS. como INDUSTRIAL OR-7 para adecuarlas a las necesidades reales existentes en la actualidad.

#### Ámbito de actuación:

Las zonas afectadas por este documento comprenden los suelos calificados en las Normas Subsidiarias de Tarancón como INDUSTRIAL OR-7.



Castilla-La Mancha



Estos suelos se encuentran situados en distintos puntos del núcleo urbano aunque la mayoría se concentran en la zona sur en el entorno de la travesía (antigua nacional N-III) e incluye tanto a suelos urbanos consolidados como los no consolidados.

#### Objetivo de la MP:

El objetivo de la innovación que se propone es la modificación del articulado correspondiente al uso TERCIARIO-INDUSTRIAL OR 7 encaminado a mejorar las condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico de las edificaciones terciario-industriales para adecuarlas a las necesidades reales de las actividades que se desempeñan actualmente en el municipio, a las nuevas normativas existentes en edificación y al nuevo carácter que presenta la Avenida Adolfo Suárez (antigua N-III), tras su remodelación. Las innovaciones afectan a la Ordenanza en los siguientes aspectos:

a) Modificación de las **determinaciones de parcela**. Concretamente:

- Parcela mínima.
- Frente mínimo de parcela.
- Ocupación máxima.
- Vallado interior de linderos.
- Ajardinamiento de parcela.

b) Modificación de las **determinaciones de volumen**. Concretamente:

- El epígrafe d) de este artículo de la ordenanza OR 7.

c) Modificación de las **determinaciones de la edificación**. Concretamente:

- Altura libre de pisos.
- Cubiertas.



Estos cambios no suponen alteración de los parámetros de edificabilidad previstos en las Ordenanzas vigentes.

#### Propuesta de la Modificación:

A continuación se relaciona en la nueva Ordenanza, resaltando en negrita, subrayado y cursiva los textos que se incluyen o modifican:

- Modificación de las **determinaciones de parcela**.

- a) **Parcela mínima.**- La parcela mínima edificable tendrá una superficie mayor o igual a 500 metros cuadrados, excepto en los casos en que se documente su inscripción registral anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias.
- b) **Frente mínimo de parcela.**- El frente mínimo para que una parcela sea edificable deberá ser mayor o igual a 12 m.
- c) **Alineaciones de parcela.**- Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.
- d) **Ocupación máxima.**- La ocupación máxima de parcela será del 100 % de la superficie de la parcela neta calificada. Se permite el adosamiento a los linderos laterales, siempre y cuando se cumplan con las condiciones mínimas de seguridad establecidas en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales o en la normativa vigente análoga.
- e) **Vallado interior de linderos.**- Se deben realizar el vallado de los linderos interiores, siendo la solución mínima más sencilla a utilizar, el empleo de valla metálica trenzada galvanizada, sobre mástiles de tubo de acero galvanizado anclados sobre zapata de hormigón enterrada. La altura mínima de esta valla será de 2,20m.
- f) **Ajardinamiento de parcela.**- El patio de parcela deberá arbolarse con un árbol cada 25 m<sup>2</sup> calculados sobre el 40% de la superficie de la parcela neta calificada, tratarse con materiales no constructivos (zahorra, césped, etc.), o con materiales constructivos (hormigón, materiales cerámicos, pétreos, etc.), en caso de no poder disponer de esta superficie dentro de la propia parcela ,se deberá plantar dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza acordando su ubicación previo informe favorable del departamento de medio ambiente municipal.

- Modificación de las determinaciones de volumen.

- d) Las parcelas con frente a Avda. Adolfo Suárez (antigua CN-III) y otras calles podrán disponer el volumen edificable a su mejor conveniencia, respetando en todo caso los retranqueos a linderos necesarios para que se cumplan con las condiciones mínimas de seguridad establecidas en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales o en la normativa vigente análoga.



#### Modificación de las determinaciones de la edificación.

- a) **Altura libre de pisos.**-Las alturas libres de cada piso, medidas según establece el artículo 2.1.4 de las Normas Urbanísticas Generales, serán las siguientes:



## ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MAXIMA (*)	MINIMA
Planta baja	4,50 m	3,00 m
Resto de plantas	3,50 m	2,50 m
Sótano	3,50 m	2,30 m
Semisótano	3,50 m	2,30 m

(\*) Este valor se podrá incrementar lo estrictamente necesario para el correcto funcionamiento de la actividad cuando esta así lo requiera para el buen desempeño de la misma, debiéndose justificar este punto en el correspondiente proyecto técnico que la defina.



b) Patios de parcela.- Los patios interiores de parcela tendrán un lado mínimo igual o mayor que 1/3 de la altura de la edificación que lo delimita, siempre que resulte mayor de (2) metros.

Si al patio tienen vistas habitaciones vivideras, este deberá cumplir además las prescripciones del artículo 5.3 de las Normas Urbanísticas Generales.

c) Volados y salientes máximos.- Se permite el vuelo de la primera y segunda plantas sobre la alineación de la edificación siempre que sea menor o igual a los indicados en la tabla siguiente según la calle sobre la que se produzcan:

	CN-III	Resto de calles
Vuelo primera y segunda plantas	1,50 m.	0,70 m.

El vuelo siempre estará a más de 3,40 m sobre la rasante de la calle y se remeterá 0,20 metros del borde de la acera.

d) Cubiertas.- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, sin más limitación que la que les imponga la normativa sobre edificación vigente.

e) Construcciones por encima de la altura máxima.- No se permiten otras construcciones que las derivadas obligatoriamente del desarrollo de la propia actividad, tales como chimeneas de ventilación u otras.

Documentación:

La documentación presentada comprende:

- MEMORIA INFORMATIVA.
- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- NORMAS URBANÍSTICAS.

### III.- CONSIDERACIONES.

Sin perjuicio de los requerimientos que puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras administraciones u organismos, se realizan las siguientes observaciones.

- En general, respecto a la documentación presentada y su contenido, se seguirán con mayor precisión los preceptos de la NTP y del art. 121 del RP LOTAU, resaltando que se detecta la ausencia del Documento de Refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación, señalando también que el documento se deberá aportar en los soportes y formatos que se indican en el *punto 3* de la citada NTP.
- Por otro lado, no se justifican o se justifican de manera muy escueta el cumplimiento de los artículos 31 y 39 TR LOTAU.

En este sentido, aparentemente no existe incremento de aprovechamiento con la modificación propuesta, no obstante, no existe o no se justifica suficientemente tal circunstancia. Es evidente que se modifican parámetros sobre determinaciones de parcela y de volumen como parcelas mínimas y porcentajes de ocupación, que deberán justificar de manera exhaustiva que no varían el cumplimiento de los peculiares parámetros de edificabilidad que ya determinaba la Ordenanza y que no se modifican, en virtud de la posición de los frentes de parcela a una u otra calle.

- Entrando en las circunstancias o consideraciones de la propia Ordenanza en sí, efectuar las siguientes consideraciones:

- Parece modificarse el propio título o nomenclatura de la Ordenanza, pues lo que las vigentes NN.SS. establecen como Terciario Industrial, la modificación propuesta lo fija exclusivamente como Industrial (cabe decir que esta circunstancia se repite de manera habitual a lo largo de la presente MP).
- La MP elimina el gráfico 19 del contenido de las NN.SS. sin efectuar referencia a dicha eliminación, es evidente que se modifican los parámetros del apartado e) sobre vallado inferior de linderos, pero en Memoria Justificativa no se aporta referencia a dicha eliminación.

También para el contenido sobre determinaciones de volumen, concretamente en su apartado c) altura máxima de la edificación, es importante señalar que se han modificado parámetros del gráfico 20 sin que se aporte reseña ni justificación al respecto.

- En relación a lo anterior y a la propuesta de modificación del apartado d) de las citadas determinaciones de volumen, es evidente que tampoco se justifica la posible eliminación en el cumplimiento de retranqueos de las fachadas de los edificios, situación que deberá clarificarse y justificarse exhaustivamente.
- Deberá justificarse también, para las determinaciones de la edificación, concretamente en lo referente al apartado a) altura libre de pisos, el porqué de aumentar las alturas libres máximas y disminuir las alturas libres mínimas, pues no se ha justificado esta situación.
- Tampoco se aporta referencia o justificación a lo largo del contenido de la MP a la modificación del apartado c) volados y salientes máximos de las determinaciones de la edificación.





- Por último, sobre la modificación del apartado d) cubiertas de las determinaciones de la edificación, cabe señalar que las modificaciones propuestas afectan al gráfico 20 antes citado, por tanto, deberán clarificarse y justificarse estas circunstancias relacionadas; además, recordar que las modificaciones aquí propuestas no deben contravenir las indicaciones generales de las NN.SS., por tanto, se recomienda revisar y justificar que no se incumplen estas circunstancias.

#### MEMORIA INFORMATIVA:

Se realizan las siguientes observaciones sobre la documentación aportada:

- Para el apartado 1.1 (legislación aplicable), en el subapartado en materia de normativa autonómica-urbanismo, sería suficiente con citar el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (no obstante, se citan dos modificaciones que le afectan en la relación de normativa, al respecto, significar que el citado TR LOTAU ya ha sufrido cinco modificaciones, o se citan todas o no se cita ninguna).



En el mismo subapartado, debe aportarse la oportuna reseña a la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 31/03/2003, 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.

Para lo referente a normativa estatal, establecer que, en lo referente a urbanismo, deben aportarse referencias al RDL 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana y en carreteras a la Ley 37/2015 de Carreteras, deberá corregirse esta situación, eliminándose lo que no proceda.



#### MEMORIA JUSTIFICATIVA:

Se realizan las siguientes observaciones sobre la documentación aportada:

- En primer lugar, para el apartado 1.- objetivos, en virtud de las consideraciones generales, es evidente que se detecta la ausencia de innovaciones en la Ordenanza OR-7 que no aparecen reflejadas en la relación aquí efectuada y que, por tanto, deberá completarse.
- En cuanto al apartado 2.- ordenación estructural, cabe señalar que debe aportarse el subapartado correspondiente a usos, intensidades y densidades que establece la NTP, donde debe justificarse, de manera exhaustiva, que la MP planteada no supone incremento de aprovechamiento.
- Para el punto 3.- ordenación detallada, concretamente para el subapartado sobre Ordenanzas Tipológicas, incidir en las consideraciones generales ya efectuadas.

Por último, en cuanto al denominado cuadro de compatibilidad de la Ordenanza OR-7 aportado escaneado, el mismo es prácticamente ilegible, por tanto, deberá solucionarse esta circunstancia.

#### NORMAS URBANÍSTICAS:

Sobre el presente documento tan solo efectuar reseña a las consideraciones generales efectuadas en este informe y a las también efectuadas para Memoria Justificativa en lo referente a la Ordenanza OR-7, que también serán de aplicación para las presentes NN.UU.

#### DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN:

Falta por aportar el Documento de Refundición.

#### IV.- COMPETENCIA

El Decreto 235/2010, de 30-11-2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 10.1.a):

#### **Artículo 10. De las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- a) Informar, en las diferentes fases de concertación, los Planes de Ordenación Municipal y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano de los municipios de 10.000 hasta menos de 20.000 habitantes de derecho, así como sus revisiones y modificaciones que afecten a la ordenación estructural.

#### ACUERDO FINAL

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, acuerda por unanimidad la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones anteriormente expuestas, en el sentido de que todos los documentos de la modificación deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

Una vez transcurrida la tramitación prevista en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y subsanadas las deficiencias que se observan, deberá remitir a esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, dos ejemplares del proyecto debidamente diligenciados, junto con el Expediente completo para su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tanto en soporte gráfico y escrito como informático.

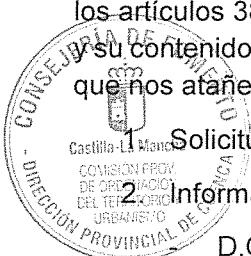
**PUNTO 4.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concepción de la Calificación Urbanística, si procede:**



**PUNTO 4.1.- EXPTE. 32/18. Proyecto de “CENTRO ENDÓGENO INNOVADOR SOSTENIBLE INDUSTRIA 4.0” promovido por la mercantil RECURSOS ENERGÉTICOS RURALES SERRANÍA DE CUENCA S.L., dentro del término municipal de ZARZUELA (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 que nos atañe, consta la siguiente documentación:



1. Solicitud de licencia municipal con fecha de registro de entrada 2 de agosto de 2017.

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

D.O.C.M. nº 230, de 28 de noviembre de 2017.

- Diario “Las Noticias de Cuenca”, del 24 al 30 de noviembre de 2018.
- Sede electrónica municipal.

Ante esta información pública, se producen dos alegaciones según consta en informe municipal de fecha 2 de septiembre de 2018:

**ALEGACIÓN nº 1**

Presentada por D. Antonio Moreno Redondo y D<sup>a</sup> Ángeles Romero Checa, propietarios de la parcela 46 del polígono 17 incluida en el citado proyecto. D. Antonio Moreno Redondo alega con fecha 3 de enero de 2018 “que la parcela 46 de dicho polígono es propiedad mía y de mi esposa y no de la citada empresa, sin contarse con nosotros para dicha actuación por parte de la empresa” ... “no estando de acuerdo se realice dicha actuación en la citada parcela sin nuestro permiso”.

**DESESTIMACIÓN** de dicha alegación por parte de los propietarios citados anteriormente, de fecha 1 de septiembre de 2018, pues han aceptado el hacer una permuta de su parcela por otra de similares características:

“Decidimos desestimar dicha alegación presentada en su día, una vez iniciados los trámites de cambio o permuta de este terreno por otro de similar características con los promotores del CEIS serranía de cuenca”.

**ALEGACIÓN nº 2**

Presentada por D. Anastasio Abad Rodríguez, propietario de la parcela 48 del polígono 17 incluida en el citado proyecto. Alega con fecha 19 de diciembre de 2017: “*En definitiva bien por no estar de acuerdo con el proyecto a desarrollar dado que tengo muchas dudas que no resuelve la presentación del mismo, bien por no estar conforme con la obligación de vender sin ser necesario, insisto en la conversación con el Administrador de la sociedad que la compra de que mi parcela no era necesaria para la elaboración del proyecto, y por supuesto tampoco con la propuesta de compra venta que me presentaron, les reitero mi posición de NO VENDER, no creo que sea el modo de cuidar los recursos de nuestro pueblo*”.

**CONTESTACIÓN A ESA ALEGACIÓN** por parte de **LOS PROMOTORES** y carta posterior enviada al propietario de fecha 3 de septiembre de 2018 para ofertarle una **PERMUTA**, por otra de similares características que a fecha de hoy está en trámites de negociación entre el propietario y los promotores con el resultado final de un **POSIBLE ACUERDO**.

3. Notificación a particulares interesados de fecha 20 de noviembre de 2017: Anastasio Abad Rodríguez, Leandra Carralero Gómez, Fernando Rodríguez Rodríguez, Esteban Rodríguez Vera, Milagros Herráiz Soria, Victorina Ballesteros Carralero, Amable Herráiz Soria y Junta Administrativa “Monte el Rodenal”.
4. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de 10 de octubre de 2018, notificado el día 11 de octubre de 2018.
5. Informe municipal de Alcaldía de fecha 2 de octubre 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 los artículos 10 y 43.7 del RSR.
6. Decreto de Alcaldía de fecha 2 de octubre de 2018, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como “Suelo Rústico de Reserva” y “Suelo Rústico No Urbanizable de Especial protección de Infraestructuras” (Carretera) y Ambiental (cauce innominado).
7. Notificación a los municipios colindantes de fecha 15 de noviembre de 2017: Portilla, Arcos de la Sierra, Villalba de la Sierra y Sotorribas.
8. Notificación a las Administraciones afectadas de fecha 15 de noviembre de 2017: Consejerías de Economía, Empresas y Empleo, Sanidad, Educación, Cultura y Deportes y Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, a la Diputación Provincial y a la Confederación Hidrográfica del Júcar.
9. Resolución de 25/09/2018, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto: Centro Energético Innovador Sostenible Ecoindustrial 4.0 Serranía de Cuenca (CEIS-SC), situado en el término municipal de Zarzuela (Cuenca), cuyo promotor es Recursos Energéticos Rurales Serranía de Cuenca SL. Expediente PRO-CU-17-0682, publicada en el DOCM nº 196 de fecha 5-10-2018. En virtud de la misma, “...considera viable el proyecto correspondiente al expediente PRO-CU-17-0682 desde el punto de vista ambiental,



Castilla-La Mancha



siempre que se realice conforme al Estudio de Impacto Ambiental presentado y a las prescripciones de esta Resolución”.

10. Resolución autorizable con condiciones, de fecha 1 de octubre de 2018, a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, en materia de patrimonio cultural. En cumplimiento de la misma, con fecha 19 de octubre de 2018 se ha presentado el proyecto de prospección arqueológica.
11. Informe favorable por lo que a la carretera se refiere, previa solicitud de autorización de obras, y con sujeción a las condiciones siguientes, que se dan por reproducidas, de la Diputación Provincial de Cuenca, sobre autorización para acceso y construcción de Centro energético innovador sostenible, en fase I, en la Carretera CUV-9115, de fecha 12 de junio de 2018.
12. Solicitud de la promotora de fecha 12 de septiembre de 2018 a la Diputación Provincial de acceso y vallado linde con la carretera CU-9115.
13. Informe del Servicio Provincial de Cuenca de política forestal y espacios naturales, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 28 de junio de 2018, favorable condicionado.
14. Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 3 de julio de 2018, que se remite al emitido con fecha 8 de mayo de 2018, en la que se “INFORMA FAVORABLEMENTE el proyecto CENTRO ENERGÉTICO INNOVADOR SOSTENIBLE en el término municipal de Zarzuela (Cuenca), siempre y cuando no se supere el volumen máximo anual de 30.000 m<sup>3</sup> otorgado al Ayuntamiento de Zarzuela (Cuenca) y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que, preceptivamente, se deben obtener de este Organismo.”



Significar lo siguiente:

- Afección a cauces: “En todo caso, previamente al inicio de los trabajos de explotación en zona de policía de cauce público se deberá contar con la autorización de este Organismo, debiendo respetar las obras previstas los cauces presentes y su zona de servidumbre, autorización que a fecha del presente escrito, no consta que se hay solicitado.”
- Saneamiento y depuración: “La instalación de una fosa séptica requiere, previamente al inicio de la actividad, el pronunciamiento al respecto en el correspondiente expediente por parte del Servicio de Calidad de las Aguas de esta Confederación Hidrográfica.”
- Aguas pluviales: “En caso de pretender realizar vertido de aguas pluviales al dominio público hidráulico previamente se deberá contar con la autorización de este organismo.”
- Afección al régimen de corrientes: “...,pero puesto que la actuación que se pretende desarrollar está en zona de policía de un cauce público, para obtener la autorización de obras de este organismo se deberá justificar que la misma no supone incidencia en el régimen de corrientes a efectos de lo dispuesto en el artículo 9 del reglamento del Dominio Público Hidráulico...”.

15. Solicitud de la promotora de fecha 12 de septiembre de 2018 a la Confederación Hidrográfica del Júcar de autorización de edificación en zona de policía del cauce inferior sur de la actuación y de construcción de fosa séptica.

16. Declaración responsable de la promotora de fecha 5 de septiembre de 2018.

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

Suministro de agua: el abastecimiento a la actividad se realizará desde el sondeo de propiedad municipal denominado Mirabueno.

Se aporta copia de la autorización del Ayuntamiento de Zarzuela al promotor del proyecto, de fecha 4 de septiembre de 2017, para compartir los derechos al uso del agua del pozo situado en el área recreativa del paraje del Mirabueno. Se dispondrá de contador de agua independiente.

Suministro de energía eléctrica: el suministro eléctrico se realizará mediante línea eléctrica aérea de 15 KV desde un punto de conexión en las proximidades del núcleo urbano de Zarzuela, siendo éste el apoyo 6-B-4-47 de la línea VBA702-LA ZARZUELA-2. Será necesaria la instalación de seis apoyos.

Saneamiento: Está prevista la construcción de una red de recogida de aguas residuales y fecales con desagüe a fosa séptica, instalada en el nivel inferior de la central.

Por otra parte, se construirá una red de recogida de pluviales con desagüe en los lagos después de pasar por filtros de sólidos colocados inmediatamente anteriores al desagüe.

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 objetivo del proyecto es poner en valor los recursos endógenos de la zona donde se desarrollará (Zarzuela y alrededores) mediante procesos productivos integrados bajo conceptos de economía verde circular, contribuyendo a la mejora del medio ambiente mediante la aplicación de tecnologías innovadoras y respetuosas con los valores naturales de la zona. Para ello se ejecutará un proyecto multifunción donde se realizarán las siguientes actividades:

Valorización de la biomasa mediante instalación de caldera de combustión para la producción de electricidad, vapor y agua caliente.

- Instalaciones de acuicultura.
- Procesos para el tratamiento de resinas de pino.
- Destilación de plantas aromáticas.
- Extracción de principios bio-activos para el sector alimentario, nutracéutico y cosmética.

Se pretende con ello obtener 10.000 Tm/año de astilla de consumo industrial G30 y G50, colofonía y trementina por destilación de 1.500 Tm/año de resina de pino, aceites esenciales por destilación de 3.000 Tm/año de plantas aromáticas y medicinales, suministro de energía térmica y servicios para el resto de actividades de CEIS-SC, microalgas para uso alimenticio y/o médico y productos de cultivo ecológico en invernaderos.



Las instalaciones ocuparán un total de 70.037 m<sup>2</sup> ocupando el total de las superficies de las parcelas 46, 47, 48, 49, 50, 51, 1009 y 9004 del polígono 17 del catastro de rústica el término municipal de Zarzuela (Cuenca), el 2,5% de la parcela 42 y el 30,70% de la parcela 45 también del polígono 17 de Zarzuela; siendo las coordenadas UTM del punto central del complejo para la X (ETRS89) 574.606 y para la Y (ETRS89) 4.456.408. Se allanará y preparará la superficie en tres niveles, el superior para almacenamiento y preparación de biomasa y combustión de caldera con una superficie de 14.545 m<sup>2</sup>, el nivel intermedio donde se ubicarán los principales edificios productivos de 11.937 m<sup>2</sup> y el nivel inferior con las superficies dedicadas a acuicultura con 31.752 m<sup>2</sup>, el resto de superficie, es decir, 11.803 m<sup>2</sup> estarán ocupados por dos lagos compartidos con el área recreativa de Zarzuela, zonas verdes, taludes, viales, etc.

Se realizará un vallado perimetral de las instalaciones de 1.506 metros lineales; en la parte que linda con la carretera se realizará un zócalo de piedra de 40 cm de altura y en su parte superior con malla metálica alcanzando en total una altura máxima de 2 metros, en el resto del perímetro se dispondrá un vallado de tipo cinegético de 2 metros de altura como máximo. Se construirán las instalaciones de biomasa bruta, biomasa pretratada, procesado de astilla, isla de generación de energía térmica, secadero de astilla, almacén de astilla terminada, destilería de resinas y plantas aromáticas y medicinales con sus correspondientes almacenes, muelles de carga y descarga, zona de acuicultura interior, invernaderos, estanques y edificios de oficinas y servicios, se instalará una báscula y un centro de transformación de electricidad. El acceso a las instalaciones del CEIS-SC se realizará por la carretera CUV-9.115.



#### POLÍGONOS Y PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL PROYECTO.

POLÍGONO 17 parcela 42 ocupación maderable	2,50%	30.000 m <sup>2</sup>	100% pinar maderable
POLÍGONO 17 parcela 45 ocupación	30,70%	15.060 m <sup>2</sup>	75% pinar maderable
POLÍGONO 17 parcela 46 ocupación maderable	100%	2.259 m <sup>2</sup>	100% pinar maderable
POLÍGONO 17 parcela 47 ocupaciones maderables	100%	2.818 m <sup>2</sup>	100% pinar maderable
POLÍGONO 17 parcela 48 ocupación	100%	7.213 m <sup>2</sup>	agrícola secano
POLÍGONO 17 parcela 49 ocupación	100%	4.557 m <sup>2</sup>	agrícola secano
POLÍGONO 17 parcela 50 ocupación	100%	4.690 m <sup>2</sup>	agrícola secano
POLÍGONO 17 parcela 51 ocupación	100%	2.446 m <sup>2</sup>	agrícola secano
POLÍGONO 17 parcela 1009 ocupación	100%	770 m <sup>2</sup>	agrícola secano
POLÍGONO 17 parcela 9004 ocupación	100%	224 m <sup>2</sup>	agrícola secano

**SUPERFICIE TOTAL DEL AREA OCUPADA POR EL CEIS ..... 70.037 M<sup>2</sup>**

Las **edificaciones** que se encuentran dentro del área de actuación del Proyecto cumpliendo con la edificabilidad son:

- |                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| ➤ EDIFICIO DE PRODUCCIÓN .....   | 5.172 m <sup>2</sup> |
| ➤ EDIFICIO DE OFICINAS .....     | 210 m <sup>2</sup>   |
| ➤ SALA DE BOMBAS .....           | 150 m <sup>2</sup>   |
| ➤ RECEPCIÓN Y BÁSCULA .....      | 150 m <sup>2</sup>   |
| ➤ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN ..... | 25 m <sup>2</sup>    |

=====

TOTAL ..... 5.707 m<sup>2</sup>

Lo que representa un 8,13% del total de la superficie del área de actuación cumpliendo así con la normativa del Planeamiento para este tipo de suelo.

La zona destinada a Almacén de Biomasa Pretratada no contabiliza al tratarse de una superficie descubierta únicamente equipada con cubiertas retráctiles.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7 MTS cumpliendo con la normativa para este tipo de edificaciones en esta tipología de suelo.

Descripción a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) cuarto guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *"los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución."* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

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

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

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

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es la de 35.130 m<sup>2</sup>, cumple por tanto el 50%. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá *"fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno."*



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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en "Suelo Rústico de Reserva" y "Suelo Rústico No Urbanizable de Especial protección de Infraestructuras y ambiental". 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 del RSR.

Las alegaciones realizadas por los interesados no desvirtúan el contenido de la presente resolución, ya que, en cuanto a la primera alegación, el alegante ha desistido de la misma, y sobre la segunda, está en trámite de solución, indicando que en el procedimiento de calificación urbanística, se comprueban los requisitos sustantivos de superficie mínima vinculada, sin perjuicio, del propietario de la misma, en otras palabras, siempre dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.



Al respecto, significar que, en cualquier caso, se trata de un tema de disponibilidad, de los terrenos, y nadie puede vincular una superficie de la que no dispone. Para la concesión de la licencia se tiene que acreditar el derecho bastante sobre la finca, para poder realizar la actuación (art. 29.1.d) RDU). En el mismo sentido la vinculación debe llegar al Registro de la Propiedad.

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

### ACUERDO FINAL



En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado **condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR y de la DIPUTACIÓN PROVINCIAL**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de ZARZUELA. 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 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).
- 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).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 4.2.- EXPTE. 41/18. Proyecto para “CONSTRUCCIÓN DE NAVES DESTINADAS A INDUSTRIA DE FABRICACIÓN DE PERFILES DE ACERO CONFORMADOS EN FRÍO”, promovido por PLEGADOS LACÓN S.L.L., dentro del término municipal de MOTA DEL CUERVO (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 con fecha de entrada 22 de septiembre de 2017.
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 12 de julio de 2018.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 226 de 22 de noviembre de 2017.
  - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, semana del 24 al 30 de noviembre de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 10 de julio de 2018.



4. Certificado municipal de fecha 12 de julio 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 8 de octubre de 2018, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico No Urbanoizable de Especial Protección.

6. Declaración responsable de actividad de fecha 16 de agosto de 2018.

7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 26 de octubre de 2017, según el cual, no es necesario ser sometido al procedimiento reglado de Evaluación Ambiental el proyecto que nos ocupa.

8. 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, de fecha 29 junio de 2018, autorizable con condiciones.

9. Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de 24 de octubre de 2018, por la que se resuelve: "AUTORIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DESTINADAS A INDUSTRIA DE FABRICACIÓN DE PERFILES DE ACERO CONFORMADOS EN FRÍO Y VALLADO PERIMETRAL DE PARCELA, SITUADA EN ZONA DE POLICÍA, MARGEN DERECHA, DEL CAUCE DE LA ACEQUIA MADRE. PARCELAS 27 Y 35 DEL POLIGONO 80 EN T.M. DE MOTA DEL CUERVO (CUENC), cuyo peticionario es PLEGADOS LACÓN, S.L.L., CON CIF B-16198558, de acuerdo con las características y condiciones generales y particulares que se detallan a continuación:", y que se dan por reproducidas.

10. Autorización del Servicio de Obras Provinciales de la Excmo. Diputación Provincial de Cuenca de fecha 10 de noviembre de 2017.

11. Comunicado de iniciación de procedimiento administrativo de la Unidad de Carreteras de Cuenca de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de fecha 6 de octubre de 2017, referente a la solicitud presentada por el promotor de fecha 28 de septiembre de 2017.

12. Notificación a cada uno de los municipios colindantes afectados por la actividad industrial (Socuéllamos, Santa María de los Llanos, Las Mesas, Pedro Muñoz, El Toboso y Los Hinojosos), según escritos de fecha 29 de agosto de 2018.

13. Certificado del Ayuntamiento de Mota del Cuervo, de fecha 30 de agosto de 2018, en el que, sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, informa lo siguiente:

*"Respecto a la mayor ocupación de suelo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras,*

*construcciones e instalaciones en suelo rústico, Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden de 1 de febrero de 2016 de la Consejería de Fomento, se entienden que son objetivos los motivos expuestos por el solicitante, e igualmente las razones indicadas en el informe del Arquitecto Técnico Municipal, considerando que se trata de un caso muy singular, con un relevante interés social y económico y, dadas las condiciones actuales de inexistencia de suelo urbano industrial, merecedora de ser informada de forma favorable conforme al artículo 3.3.c) de la Orden citada.”*

En este sentido, el informe del arquitecto técnico municipal, de fecha 23 de agosto de 2018 expone lo siguiente:

*“Finalmente, en lo que se refiere a la ocupación de las edificaciones proyectadas, la cual supera el porcentaje máximo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden de 1 de febrero de 2016 de la Consejería de Fomento, se considera que este caso cumple los requisitos para que sea informado favorablemente como una excepcionalidad de las que se indican en el artículo 3.3.c) de la mencionada Orden, en base a las siguientes razones:*

- *Se trata de una empresa de la localidad, tanto por los empleados como por los propietarios, la cual lleva desarrollando su actividad desde el año 2000.*
- *La empresa supone un pilar importante de la economía de la localidad, pues cuenta con una plantilla de 25 trabajadores y prevé alcanzar los 50 trabajadores con la ampliación que pretende realizar.*
- *Las nuevas instalaciones mejorarán notablemente la competitividad de la empresa y posibilitarán la elaboración de nuevos productos y, consecuentemente, la ampliación de mercados.”*

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



#### **Abastecimiento de agua.**

Se aporta solicitud de Alta de Abastecimiento y Suministro de Agua Potable, con fecha de registro 17 de agosto de 2018, en la que se solicita suministro de agua potable para aseos y comedor del personal trabajador, estimado en 25 trabajadores desde la red de la depuradora.

#### **Saneamiento y Depuración.**

Se aporta solicitud de Licencia de Conexión a las Redes de Abastecimiento o Saneamiento de Aguas, con fecha de registro 17 de agosto de 2018, en la que se solicita conexión a la red general de saneamiento para aseos y comedor del personal trabajador, estimado en 25 trabajadores desde la red a la depuradora.

#### **Suministro de energía eléctrica.**

Se aporta solicitud al Ayuntamiento de Mota del Cuervo, con fecha de registro 17 de agosto de 2018 en la que se solicita suministro eléctrico con conexión a la línea de media tensión propiedad del Ayuntamiento de Mota del Cuervo que atraviesa la parcela 27 del polígono 80.

Se aporta también certificado del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Mota del Cuervo, sesión ordinaria de fecha 27 de enero de 2017, en el que se acuerda aprobar la cesión a



Iberdrola de la línea eléctrica de referencia 16210201195 y 16240202444 de la que es titular el Ayuntamiento de Mota del Cuervo y cuyas características son Línea aéreo subterránea de media tensión a 20 KV. de 1.101 m de longitud y centro de transformación en caseta de 160 KVA, y que suministra energía eléctrica a la depuradora de aguas residuales, de fecha 24 de marzo de 2017.

Asimismo, se aporta informe de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., de fecha 7 de noviembre de 2017, en relación del expediente de cesión de la línea eléctrica a su favor, indicando las modificaciones a efectuar en la línea. Estos cambios se están llevando a cabo en este momento, según se indica en el proyecto técnico aportado.

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 empresa Plegados Lacón S.L.L. tiene el propósito de construir tres naves adosadas de 15.228,79 m<sup>2</sup> y 7 m de altura a alero con destino a industria de fabricación de perfiles de acero conformados en frío. Se construirán también un centro de seccionamiento con una superficie de 3,80 m<sup>2</sup> y un centro de transformación con una superficie de 10,97 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie total construida y ocupada asciende a 15.243,56 m<sup>2</sup>. Asimismo se pretende realizar el acondicionamiento exterior para la entrada y salida de vehículos a la industria.

Las naves se ubicarán en el término municipal de Mota del Cuervo (Cuenca), en las parcelas 27, 34, 35, 36 y 39 del polígono 80, siendo la superficie total vinculada de 48.315m<sup>2</sup>.

Las parcelas son colindantes con la carretera N-301, con la acequia Madre de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana, con la carretera CUV-1001 y con la AP-36.

En la actualidad la mercantil desarrolla su actividad en 4 naves industriales diferentes. El desarrollo de la actividad en distintas naves ocasiona graves problemas por lo que el traslado de la industria completa a una sola nave que contará con mayor superficie para trabajar permitirá ahorrar costes.

Teniendo en cuenta la continua demanda de perfiles de acero, tanto en el sector de la construcción como en agricultura y energías renovables, la empresa tiene la necesidad de ampliar sus instalaciones, incorporando nuevas líneas de perfilado, aplanado, plegado y punzonado.

Asimismo, para aumentar la competitividad de la empresa en el Mercado Nacional e Internacional la empresa tiene que incorporar la mejor tecnología y el mejor capital humano, de cara a satisfacer las necesidades de los clientes.

Las naves objeto del presente proyecto son tres naves rectangulares adosadas, con cubierta a dos aguas, de chapa doble con aislamiento IBR-80, montada sobre correas metálicas galvanizadas y anexo de oficinas con cubierta a dos aguas, de chapa doble con aislamiento IBR-80, montada sobre correas metálicas galvanizadas.

La estructura será de pórticos metálicos y correas en z y la cimentación será de hormigón armado 250kg/cm<sup>2</sup> de Rk.

Los solados se realizarán en hormigón pulido in situ con acabado de cuarzo en color verde de 6 cm de espesor, sobre solera de hormigón de 15 cm de espesor y encachado de piedra de 20 cm.

El cerramiento estará formado por placa de hormigón de 15 cm hasta una altura de 4,80 m y paramento de chapa metálica hasta completar la altura total.

Las naves contarán con una altura libre a alero de 7 m. La altura a cumbre es de 8,50m.

Las parcelas cuentan con una línea aérea de media tensión que suministra electricidad a la Depuradora de aguas residuales del Ayto. de Mota del Cuervo. En la actualidad el Ayto. de Mota del Cuervo ha realizado la cesión de dicha línea aérea para dotar de suministro eléctrico a la parcela 27 objeto del presente proyecto.

Las parcelas contarán con suministro de agua potable desde la red municipal, ya que existe una línea en la misma que da suministro de agua a la depuradora de aguas residuales. Para la instalación de ACS se instalarán dos termos.

La evacuación de aguas pluviales y fecales se realizará directamente a la red de saneamiento del municipio que va canalizada por la Acequia Madre hasta la EDAR.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 48.315 m<sup>2</sup>s y la superficie total ocupada es de 15.243,56 m<sup>2</sup>c, lo que supone una ocupación de 31,55 %.

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

#### SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN.

Según se expone en el proyecto y su anexo:

En la actualidad la mercantil Plegados Lacón S.L.L. desarrolla su actividad en 4 naves industriales diferentes, situadas en Ctra. de Alcázar nº 31, Ctra. de Alcázar nº 62, Ctra. de Alcázar nº 64 y en la C/La Vid nº 2 de la localidad de Mota del Cuervo, ocupando una superficie de 7.300 m<sup>2</sup> de los cuales 6.500 m<sup>2</sup> son en régimen de arrendamiento y los 800 m<sup>2</sup> restantes en propiedad.

El desarrollo de la actividad de fabricación de perfiles conformados en frío en distintas naves ocasiona graves problemas tanto en la distribución, almacenaje de materias primas, como en la fabricación, distribución y almacenaje de los productos obtenidos. El traslado de la industria completa a una sola nave que contará con mayor superficie para trabajar permitiría ahorrar tanto en costes de producción como en compra de materia prima, ya que al disponer de mayor superficie de almacenamiento se podrían evitar las fluctuaciones de las materias primas en el mercado.

Asimismo, si la empresa dispusiera de mayor superficie podría realizar inversiones en líneas nuevas de producción, lo cual redundaría en un aumento de la plantilla de trabajadores, pasando de 25 trabajadores que dispone en la actualidad a duplicar la plantilla en un futuro próximo.

Actualmente el municipio de Mota del Cuervo no dispone de suelo industrial para albergar la ampliación y traslado de la industria de fabricación de perfiles de acero conformados en frío, objeto de la presente solicitud de calificación urbanística.

Consultados los municipios vecinos, tampoco disponen de suelo industrial apto para albergar la ampliación y traslado de la industria referida, ya que las naves necesitan disponer de una longitud de 300 metros.



La no disponibilidad de suelo industrial apto en el municipio de Mota del Cuervo, ni en los municipios vecinos, llevó a la mercantil a la compra de las fincas rústicas sitas en el polígono 80, parcelas 27, 34, 35, 36 y 39, propiedad del Ayuntamiento de Mota del Cuervo, siendo una de las cláusulas obligadas para el adjudicatario de esta parcelas "destinar las parcelas adquiridas única y exclusivamente a inversiones productivas de carácter industrial, no admitiéndose otro destino".

La adquisición de las citadas parcelas para realizar el traslado de su industria a una sola ubicación le permitirá la incorporación de nuevas líneas de producción, lo que redundará en el aumento de los puestos de trabajo y en una mayor competitividad de la empresa tanto a nivel nacional como europeo.

Por otro lado, la actividad genera ruidos, derivados principalmente de la entrada y salida de vehículos pesados para el transporte de materias primas y perfiles ya conformados, por lo que situando ésta fuera del casco urbano se elimina el tráfico pesado de la localidad, así como las molestias y ruidos.

Las parcelas 27, 34, 35, 36 y 39 del polígono 80 del término municipal de Mota del Cuervo han sido elegidas por la mercantil por los siguientes motivos:



Proximidad a las instalaciones existentes y accesibilidad.

Las parcelas elegidas se encuentran a una distancia de 450-800 m de las instalaciones actuales, lo cual facilitará el traslado de la industria, el cual se realizará de forma escalonada y por líneas de trabajo, al objeto de no cerrar la industria y seguir con la producción de perfiles, pudiendo necesitar un periodo de entre 2 y 3 años para el traslado total.

La ampliación de esta industria en otro emplazamiento más alejado de las instalaciones existentes sería totalmente inviable económicamente, al tener que cerrar totalmente la empresa y dejar de producir, lo que supone un grave perjuicio económico tanto para la empresa como para los trabajadores que perderían su empleo durante el tiempo necesario para el traslado de toda la actividad.

El acceso a las parcelas se realizará a través de la Ctra. CUV-1001, la cual conecta con la AP-36 y la variante N-301.

La proximidad de las parcelas a la AP-36 y la variante N-301 facilita la salida y entrada de vehículos pesados, tanto para la recepción de las materias primas como para la distribución de los perfiles obtenidos en el proceso industrial.

b) Redes de abastecimiento.

Suministro eléctrico: la parcela cuenta con una línea aérea de alta tensión que proporciona suministro eléctrico a la depuradora. El Ayuntamiento ha iniciado los trámites oportunos para ceder dicha línea a la compañía Iberdrola y permitir de este modo que la parcela disponga de suministro eléctrico.

Suministro de agua potable: la parcela dispone de suministro de agua potable con la conexión a la red general de agua que va a la depuradora y que discurre entubada por la Acequia Madre.

Red de alcantarillado: la parcela dispone de conexión a la red municipal de alcantarillado que va a la depuradora y que discurre entubada por la Acequia Madre.

c) No disponibilidad de otras parcelas.

Tal y como se ha indicado, no existen ni en el municipio de Mota del Cuervo ni en los colindantes parcelas industriales aptas para la ubicación de la industria.

La mercantil Plegados Lacón S.L.L. no dispone de ninguna parcela rústica colindante con las parcelas referidas, ni es posible la compra de ninguna parcela más colindante, al objeto de disminuir la superficie de ocupación en planta, ya que las parcelas 27, 24, 35, 36 y 39 se encuentran limitadas al norte por la variante de la N-301, al sur por la AP-36, al este por la Acequia Madre y al oeste por la Ctra. CUV-1001.

La única parcela colindante es la parcela 37, pero esta no se encuentra en venta.

#### INFORME JURÍDICO.

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

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 24.159,35 m<sup>2</sup>, superior por tanto al 50% de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá “fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.”

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

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

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

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



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

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



Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.4.a) de la ITP y 11.4.a) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 23 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 7. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial.**

2. *La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:*
  - a) *Actividades industriales y productivas.*
  - b) *Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.*
3. *La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso talleres de reparación de vehículos.*
4. *La superficie máxima ocupada por la edificación en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 10% del total de la finca.*
5. *Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

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

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:

2. Para usos y actividades de carácter industrial y productivo no relacionados con el sector primario

Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.

-Si es una nueva actividad productiva industrial, se exigirá la relevancia de tal actividad en base a criterios de entidad, tamaño de la misma, generación notable de empleo en la zona, etc.

Con el objeto de justificar el relevante interés social o económico del caso que nos ocupa, debe considerarse la siguiente normativa, Reglamento (UE) nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013 y Ley 5/2017, de 30 de noviembre, de Estímulo Económico de Zonas Prioritarias en Castilla-La Mancha que en su disposición adicional primera indica que al objeto de fomentar el tejido empresarial en determinadas zonas de la región que precisen de un especial estímulo, se acogerán a los instrumentos previstos en esta ley, aquellos municipios que acordó el Consejo de Gobierno dentro de la distribución municipal de la Inversión Territorial Integrada (ITI) Castilla-La Mancha que figura en el anexo del Decreto 31/2017, de 25 de abril, por el que se establece el procedimiento de gobernanza de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de Castilla-La Mancha, en dicho anexo figura la provincia de Cuenca, con actuación preferente en núcleos de población de menos de 2.000 habitantes. Cuenca, reúne todos los requisitos: gran dispersión territorial de los núcleos de población, baja densidad, dificultad orográfica, dificultad en la



Castilla-La Mancha



gestión de recursos y servicios sobre el terreno, elevado envejecimiento de la población, nivel acentuado de pobreza y exclusión, elevado índice de ruralidad, desempleo, declive económico.

Por ello cualquier actuación que tienda al fomento de la actividad económica y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles como objetivo de la recuperación sociodemográfica es de relevante interés social y económico.

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de unas naves, donde la promotora desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso industrial. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado en el informe del Ayuntamiento.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas a la instalación son las parcelas 27, 34, 35, 36 y 39 de polígono 80 lo que supone una superficie total vinculada de 48.315 m<sup>2</sup>s.
6. La superficie total ocupada por la edificación es de 15.243,56 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 31,55 %.

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto:

- De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable al incremento del porcentaje de ocupación 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 del Ministerio de Fomento, en materia de carreteras

del Estado, y de la Administración competente en relación con la línea eléctrica lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de MOTA DEL CUERVO. 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 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).
- 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).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**PUNTO 4.3.- EXPTE. 44/18. Proyecto de “APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN “A” DE UNA CANTERA DE GRAVA Y ARENA DENOMINADA “CERRO MOLINO”, promovido por CONTRATAS PMM, S.L., dentro del término municipal de SAN LORENZO DE LA PARRILLA (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 17 de agosto de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:



Castilla-La Mancha



- D.O.C.M. nº 172, de 3 de septiembre de 2018.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" de fecha 24 al 30 de agosto de 2018.
- Tablón de anuncios de fecha 21 de agosto de 2018.
- Sede electrónica del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 15 de octubre de 2018.

3. Acreditación municipal de fecha 3 de octubre de 2018 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informe municipal de fechas 2 de octubre 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.



Certificado municipal de fecha 15 de octubre de 2018, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.

6. Declaración responsable, conforme a la Directiva de Servicios, de fecha 12 de septiembre de 2018.
7. Notificación a los municipios colindantes de Altarejos, Cervera del Llano, Mota de Altarejos, Villarejo Periesteban, Villares del Saz, Parra de las Vegas y Belmontejo. Contesta en sentido favorable el Ayuntamiento de Altarejos, según escrito de fecha 5 de septiembre de 2018.
8. *Resolución de 08/01/2007, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto: cantera de grava y arena denominada Cerro Molino, situada en el término municipal de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca), cuyo promotor es Contratas PMM SL. Expediente CU-5001/06, (DOCM nº 55 de 13-03-2007), concluye: "...considera ambientalmente viable la actuación proyectada , siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano Sustantivo (Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Cuenca).*
9. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 13 de septiembre de 2018, en el que indica que "...dicha resolución se encuentra vigente a fecha de realización de este informe y únicamente se insta al promotor al cumplimiento de los condicionados impuestos en ella. No habiendo inconveniente en que se extraiga material granular de canteras que se encuentren autorizadas, siempre y cuando se cumpla en todos sus puntos con la resolución publicada al efecto y que regula ambientalmente dicha actividad".

10. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de fecha 16 de noviembre de 2006 de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural, aportada previa petición de fecha 21 de agosto de 2018. Resolución de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 5 de noviembre de 2018 por la que informan favorablemente el proyecto.

11. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Industria y Tecnología, de fecha 3 de mayo de 2007 por la que resuelve:

**“AUTORIZAR la explotación de Aprovechamiento de arena y grava denominada “CERRO MOLINO” nº 327 en el término municipal de SAN LORENZO DE LA PARRILLA (Cuenca) de las siguientes características:**

- a) Extensión: 1,244 Has = 12.440 m<sup>2</sup>.
- b) Situada en la parcela 52 del polígono 4 del término municipal de SAN LORENZO DE LA PARRILLA (Cuenca), según plano adjunto.
- c) Titular: CONTRATAS PMM, S.L.
- d) Clase de recurso arena y grava, con destino a la obra pública en general, con valor anual de 10.450 euros y límite geográfico de comercialización de 60 km. desde los límites del término municipal.
- e) Arranque mecánico.
- f) Producción anual: 11.000 m<sup>3</sup>/año.
- g) Explotación en dos bancos de 6 m.
- h) Los taludes de explotación serán de 3V/1H y los de restauración de 1V/3H.
- i) Duración de esta autorización: 10 años, prorrogables hasta el agotamiento del recurso.



*Debiendo cumplir las condiciones que a continuación se relacionan:” (se dan por reproducidas).*

12. Escrito de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, de fecha 27 de agosto de 2018, relativo a la vigencia de la autorización de minas de fecha 3 de mayo de 2007.

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 el aprovechamiento de recursos de la Sección A de una cantera en el término municipal de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca), con el fin de extraer grava y arena, mediante explotación a cielo abierto con excavación tridimensional por banqueo. Dicha cantera es promovida por Contratas PMM, S.L. La zona sobre la que está previsto realizar la extracción de arena y grava se ubica en la parcela 52 del polígono 4, del Parcelario del referido término municipal, que tiene una superficie total de 16.369, en el paraje denominado “Cerro Molino”, siendo terreno rural y la extensión afectada por la explotación de 12.440 m<sup>2</sup>.

Las coordenadas U.T.M. del perímetro de la explotación donde se tiene prevista la extracción de arena y grava son las siguientes:



Castilla-La Mancha



Punto: 1

UTM X: 560308

UTM Y: 4412219

Punto. 2

UTM X: 560320

UTM Y: 4412169

Punto: 3

UTM X: 560380

UTM Y: 4412132

Punto: 4

UTM X: 560449

UTM Y: 4412075

Punto: 5

UTM X: 560463

UTM Y: 4412088

Punto: 6

UTM X: 560450

UTM Y: 4412150

Punto: 7

UTM X: 560380

UTM Y: 4412195

Punto: 8

UTM X: 560328

UTM Y: 4412238

La extracción se ejecutará realizando restauración a medida que avance la explotación. Los trabajos a realizar se pueden dividir en tres fases:

1. Labores de preparación de los terrenos.
2. Labores de extracción del material.
3. Labores de restauración.

El arranque del mineral se efectuará por medio de máquina retroexcavadora. El número de bancos a explotar son 2, con una altura de 6 m, profundidad media de 12 m y máxima de 16 m, talud de trabajo 3V/1H y talud final de restauración 1V/3H. La explotación tiene una vida de 10 años, con un volumen anual a extraer de 11.000 m<sup>3</sup>, y no dispondrá de vertederos, escombreras estériles ni instalaciones auxiliares.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, ACTIVIDAD EXTRACTIVA Y MINERA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) primer guion del RSR. Según este precepto, “actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.” Este Uso se desarrolla en el artículo 22 del RSR.

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

Esta norma, en su artículo 7.1 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas, no fijado porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

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

#### INFORME JURÍDICO.

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de reserva según se desprende del certificado municipal de 15 de octubre 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 37.1.b) del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, se estará al plan de restauración ambiental, fijado en la Resolución de Impacto Ambiental citada.

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38.1 y 42.1.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características recogidas en el Proyecto informado.



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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLAUT 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 TRLAUT y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLAUT y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.



**PUNTO 4.4. - EXPTE. 52/18. Proyecto para “NAVE USO ALMACÉN DE APEROS”, promovido por D. ANTONIO FRANCISCO FIGUEREZ CEBRIÁN, dentro del término municipal de QUINTANAR DEL REY (Cuenca).**

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

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 24 de mayo de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 147, de 27 de julio de 2018.
  - Las Noticias de Cuenca, semana del 13 al 19 de julio de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de septiembre 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, de fecha 25 de septiembre de 2018, recibido y firmado en fecha 26 de septiembre de 2018.

4. Informe municipal de fecha 13 de septiembre de 2018 relativo 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 13 de septiembre de 2018, donde se establece que la parcela donde se sitúa la nave está clasificada como "Suelo Rústico de Reserva" y "Suelo rustico No Urbanizable de Especial Protección".
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 23 de julio de 2018, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 18 de octubre de 2018, informando favorablemente el proyecto.
8. Autorización, de fecha 7 de agosto de 2017, de la Diputación Provincial de Cuenca, como Administración titular de la carretera CUV-8111.
9. Convenio de cesión de la Carretera CM-9326 al Ayuntamiento de Quintanar del Rey de fecha 19 de octubre de 2017, por el que es el Ayuntamiento el que comprobará el cumplimiento de la distancia de edificación.
10. Acuerdo de fecha 3 de abril de 2018 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTyU 2/2018) para la reducción de la superficie mínima e incremento del porcentaje de ocupación de la finca de la actuación solicitada.

Superficie: 2.458 m<sup>2</sup>.

Superficie ocupada: 300 m<sup>2</sup>.

% ocupación: 12,21 %.

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 la descripción de los elementos necesarios para llevar a cabo la creación de las obras que se plantean como construcción de nave agrícola para almacén de aperos.

La finca objeto del presente proyecto, propiedad del promotor, se encuentra en el paraje "Cuesta de San Antón" del TM de Quintanar del Rey, Cuenca, en el polígono 13, parcela 328. Su configuración es irregular con una superficie de 2.458 m<sup>2</sup>.

La parcela es de uso agrícola, con buenos accesos desde la rotonda de la CM-9326 y desde la carretera provincial CUV-8111.



## CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

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

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| • Largo total:               | 30,00 ml              |
| • Ancho total:               | 10,00 ml              |
| • Superficie construida:     | 300,00 m <sup>2</sup> |
| • Superficie útil:           | 287,24 m <sup>2</sup> |
| • Altura de alero:           | 6,18 ml               |
| • Altura máxima (en cumbre): | 7,40 ml               |

Considerando que la superficie total de la parcela es de 2.458,00 m<sup>2</sup>, se obtiene un porcentaje de ocupación de la parcela de 12,21 %.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 2.458 m<sup>2</sup>s y la superficie total ocupada es de 300 m<sup>2</sup>c, lo que supone una ocupación de 12,21 %.

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados 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 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 rural (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 %. Ante su incumplimiento, el artículo 3.3 de la misma Norma establece, con carácter excepcional, la posibilidad de autorización para establecerse en superficies inferiores a la mínima y/o con mayor ocupación, al respecto, se aporta acuerdo de fecha 3 de abril de 2018 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTyU 2/2018) para la reducción de la superficie mínima e incremento del porcentaje de ocupación de la finca de la actuación solicitada.

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

## INFORME JURÍDICO

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rural. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 60.g. del TRLOTAU y 37.1.c) (edificación adscrita al sector primario que rebasa los 6 metros de altura total a alero) y 2.del RSR.

La actuación dispone del pertinente informe de excepcionalidad, conforme al artículo 3.3.c) de la ITP. Acuerdo de fecha 3 de abril de 2018 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTyU 2/2018) para la reducción de la superficie mínima e incremento del porcentaje de ocupación de la finca de la actuación solicitada.

#### ACUERDO FINAL

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLAUT 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 TRLAUT y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLAUT y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

**Punto 5. Expedientes en suelo rústico, para informe previo y vinculante sobre excepciones de superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación, si procede.**

**PUNTO 5.1. EXPTE. 49/18. Solicitud de D. DOMINGO ZAMORA BLASCO relativa al proyecto de “NAVE AGRÍCOLA”, situado en el polígono 516, parcelas 173 del término municipal de MOTILLA DEL PALANCAR 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**

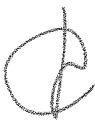
El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las excepciones a los requisitos sustantivos de superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 3 de la ITP, habiéndose tramitado, en 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:



Castilla-La Mancha



1. Escrito del Ayuntamiento de Motilla del Palancar, con fecha de entrada 3 de octubre 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:
  - Proyecto de Ejecución Visado.
  - Justificación de la excepcionalidad, ampliación de la actividad.
  - Informe de Alcaldía de fecha 28 de agosto de 2018 indicando que: "...la construcción de esta nave es importante para fomentar el desarrollo rural del municipio y por la repercusión económica que puede suponer en beneficio de un interés general económico y social que supone fomentar la actividad agrícola en la zona".
  - Informe de 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 12 de septiembre de 2018.
  - Resolución de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 24 de noviembre de 2016 de explotación agraria prioritaria.
2. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fecha 8 de octubre de 2018, efectuando requerimiento sobre documentación técnica, así como justificaciones exhaustivas en relación a la excepcionalidad.
3. Documentación remitida por el Ayuntamiento de Motilla del Palancar, con fecha de entrada 16 de octubre de 2018, aportando:
  - Licencia municipal de la nave existente de fecha 30 de julio de 1999.
  - Propuesta de Resolución Provisional de concesión de ayuda para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias, de fecha 5 de diciembre de 2017.
  - Justificación más detallada de la excepcionalidad, ampliación de la actividad, el municipio no dispone de polígono agropecuario, necesidad de ubicar en suelo rústico la nave para poder optar a las ayudas, nueva normativa de la PAC.



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 173 del polígono 516, del T.M. de Motilla del Palancar, cuya superficie catastral es de 8.020 m<sup>2</sup>. Se proyecta la construcción de una nave de 240 m<sup>2</sup> y un cobertizo de 160 m<sup>2</sup>., con una superficie total

de 400 m<sup>2</sup>c, que se suman a los 800 m<sup>2</sup>c de la nave existente. Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 1.200 m<sup>2</sup>, y el porcentaje de ocupación es del 15,51 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, según se indica en el proyecto presentado.

### **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).

Descripción de la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes 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 los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de población.

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto

de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP, concluyendo, para el caso que nos ocupa:

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

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

3.- Con carácter general:

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

Con el objeto de justificar el relevante interés social o económico del caso que nos ocupa, debe considerarse la siguiente normativa, Reglamento (UE) nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013 y Ley 5/2017, de 30 de noviembre, de Estímulo Económico de Zonas Prioritarias en Castilla-La Mancha que en su disposición adicional primera indica que al objeto de fomentar el tejido empresarial en determinadas zonas de la región que precisen de un especial estímulo, se acogerán a los instrumentos previstos en esta ley, aquellos municipios que acordó el Consejo de Gobierno dentro de la distribución municipal de la Inversión Territorial Integrada (ITI) Castilla-La Mancha que figura en el anexo del Decreto 31/2017, de 25 de abril, por el que se establece el procedimiento de gobernanza de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de Castilla-La Mancha, en dicho anexo figura la provincia de Cuenca, con actuación preferente en núcleos de población de menos de 2.000 habitantes. Cuenca, reúne todos los requisitos: gran dispersión territorial de los núcleos de población, baja densidad, dificultad orográfica, dificultad en la gestión de recursos y servicios sobre el terreno, elevado envejecimiento de la población, nivel acentuado de pobreza y exclusión, elevado índice de ruralidad, desempleo, declive económico.

Por ello cualquier actuación que tienda al fomento de la actividad económica y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles como objetivo de la recuperación sociodemográfica es de relevante interés social y económico.

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 una ampliación, 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 informes del Ayuntamiento y de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación es la parcela 173 del polígono 516 del término municipal de Motilla del Palancar con una superficie catastral de 8.020 m<sup>2</sup>.



6. La superficie ocupada por la edificación es de 400 m<sup>2</sup>, que se suman a los 800 m<sup>2</sup>c de la nave existente, por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 1.200 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 15,51 %.

### ACUERDO FINAL

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

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

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

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



**PUNTO 5.2.- EXPTE. 50/18. Solicitud de D. JOSÉ RAMÓN NUÑEZ BUENO relativa al proyecto de “AMPLIACIÓN DE NAVE PARA ALMACÉN DE MAQUINARIA AGRÍCOLA”, situado en el polígono 513, parcelas 12, 13, 14, 5096 y 5097 del término municipal de MOTILLA DEL PALANCAR 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 Motilla del Palancar, con fecha de entrada 1 de octubre 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:

- Proyecto de Ejecución Visado.
- Justificación de la excepcionalidad.
- Licencias municipales de edificaciones existentes.
- Plan de Inversiones. Mantenimiento de un empleado fijo y dos eventuales.
- Informe-Propuesta de la Oficina Comarcal Agraria de Resolución Favorable.
- Resolución de Concesión de Ayuda para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias submedida 4.1 del PDR 2014-2020 de CLM, de fecha 25-04-2018.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la 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 13 del polígono 513, vinculando las parcelas 12, 13, 14, 5096 y 5097 del polígono 513 del T.M. de Motilla del Palancar, cuya superficie catastral es de 7.951 m<sup>2</sup>. Se proyecta la construcción de una nave adosada a otra nave ya existente (existen 2 naves ya edificadas en las parcelas), con una superficie total de 250 m<sup>2</sup>c, que se suman a los 929 m<sup>2</sup>c de las naves existentes. Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 1.179 m<sup>2</sup>, y el porcentaje de ocupación es del 14,83 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, según se indica en el proyecto presentado:

- Las parcelas son el centro donde ya desarrolla la actividad agraria el titular de la explotación.

Se pretende realizar una inversión según el Plan de Inversiones aportado y con informe-resolución favorable para ser beneficiario de ayudas de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.



Justifica que las parcelas a vincular son las de su propiedad exclusivamente, el resto de parcelas son arrendadas, de familiares u otras circunstancias, sin posibilidad de aumentar la vinculación.

- Aporta licencias de obras de las edificaciones ya existentes en las parcelas vinculadas.

### 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



Castilla-La Mancha



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



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

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

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

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

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

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

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

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

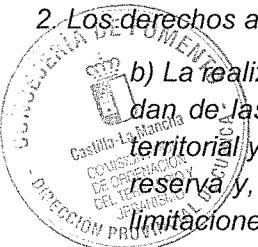
3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando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

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

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

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

**2. Los derechos anteriores comprenden:**



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

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

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

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

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

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



esta normativa sino, antes bien, loable, por cuanto proporciona una cierta flexibilidad para un medio precisado de ella.

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

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

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

Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al justificar la concurrencia del interés público o social en los actos o usos de que se trate, a la reciente normativa de desarrollo rural recogida -en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3. Además, en el artículos 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas

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

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

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

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

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

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

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

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

3.- Con carácter general:



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

Con el objeto de justificar el relevante interés social o económico del caso que nos ocupa, debe considerarse la siguiente normativa, Reglamento (UE) nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013 y Ley 5/2017, de 30 de noviembre, de Estímulo Económico de Zonas Prioritarias en Castilla-La Mancha que en su disposición adicional primera indica que al objeto de fomentar el tejido empresarial en determinadas zonas de la región que precisen de un especial estímulo, se acogerán a los instrumentos previstos en esta ley, aquellos municipios que acordó el Consejo de Gobierno dentro de la distribución municipal de la Inversión Territorial Integrada (ITI) Castilla-La Mancha que figura en el anexo del Decreto 31/2017, de 25 de abril, por el que se establece el procedimiento de gobernanza de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de Castilla-La Mancha, en dicho anexo figura la provincia de Cuenca, con actuación preferente en núcleos de población de menos de 2.000 habitantes. Cuenca, reúne todos los requisitos: gran dispersión territorial de los núcleos de población, baja densidad, dificultad orográfica, dificultad en la gestión de recursos y servicios sobre el terreno, elevado envejecimiento de la población, nivel acentuado de pobreza y exclusión, elevado índice de ruralidad, desempleo, declive económico.

Por ello cualquier actuación que tienda al fomento de la actividad económica y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles como objetivo de la recuperación sociodemográfica es de relevante interés social y económico.

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 una ampliación, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas a la instalación son las parcelas 12, 13, 14, 5096 y 5097 del polígono 513 del término municipal de Motilla del Palancar con una superficie catastral de 7.951 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 250 m<sup>2</sup>, que se suman a los 929 m<sup>2</sup>c de las naves existentes, por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 1.179 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 14,83 %.

### ACUERDO FINAL

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

el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca y al incremento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada.

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

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

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

**PUNTO 5.3.- EXPTE. 53/18. Solicitud de D. ANGEL PALOMINO PALOMINO relativa a la memoria técnica para “CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA CEBO DE CERDOS”, situada en el polígono 6, parcela 161, del término municipal de BUENDÍA 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 tratado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en la normativa de aplicación. De este modo, en el expediente que nos ataña, consta la siguiente documentación:

1. Escrito del Ayuntamiento, con fecha de entrada 18 de octubre de 2018, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, adjuntando los siguientes documentos:
  - a. Memoria Técnica de la actuación.
  - b. Escrito del promotor sobre la excepcionalidad solicitada al Ayuntamiento.
2. Escrito de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fecha 19 de octubre de 2018, efectuando requerimiento sobre documentación técnica, así como justificaciones exhaustivas en relación a la excepcionalidad.
3. Documentación remitida por el Ayuntamiento de Buendia, con fecha de 31 de octubre de 2018, aportando:
  - Licencia municipal de la actividad existente de fecha 20 de abril de 2015.
  - Anexo complementario al proyecto de ampliación de fecha 31 de octubre de 2018.



Castilla-La Mancha



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, se trata de la ampliación de unas instalaciones existentes para cebo de ganado porcino para el buen funcionamiento y optimización de recursos de esta actividad, las instalaciones y ampliación proyectada deben estar lo más cerca posible unas de otras, situado en la parcela 161 del polígono 6 del T.M. de Buendía, cuya superficie es de 15.855 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones existentes ocupan una superficie de 1.433 m<sup>2</sup>c (nave cebo 1, 560 m<sup>2</sup>, nave cebo 2, 560 m<sup>2</sup>, nave de cebo 3, 280 m<sup>2</sup>, aseo 9 m<sup>2</sup> y transformador 24 m<sup>2</sup>), y se proyecta la ampliación con una nueva nave de cebo de cerdos de 1.067,84 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 2.500,84 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje de ocupación de 15,77 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la misma se justifica en la documentación apor-tada.

La actuación, que dispone de todas las licencias y autorizaciones necesarias, justifica debidamente los suministros de agua, saneamiento y electricidad.

La solicitud de esta exención se fundamenta en el hecho de que la nave de cebo proyectada supone la ampliación de unas instalaciones existentes adscritas al sector primario y que para el buen funcionamiento y optimización de recursos de esta actividad, las instalaciones y ampliación pro-yectada deben estar lo más cerca posibles unas de otras.

La edificación resulta imprescindible para el desarrollo de la actividad ganadera del promotor dado que la demanda de carne de cerdo por parte de sus clientes hace necesaria la ampliación de la actividad. Así mismo las dimensiones de la edificación resultan proporcionadas al volumen de cerdos a cebar, motivo por el cual resulta necesario superar el porcentaje de ocupación máxima.

La provincia de Cuenca, eminentemente agrícola, es una de las más despobladas de España y donde la emigración ha sido muy acusada en los últimos años de crisis económica. Y esta despo-blación es mucho más acusada si cabe en las comarcas de la Serranía y la Alcarria.

Es en esta última comarca donde se sitúan las instalaciones, cuya ampliación supondrá al menos la creación de un puesto de trabajo, por lo que se convierte en una inversión de interés social, ya que fija y estabiliza población y crea empleo.

Por todo ello, cualquier inversión en la comarca debe verse como una posibilidad de desarrollo y creación de empleo, tanto durante la fase de construcción como de funcionamiento, ayudando a mantener activo el tejido productivo y fijando población en la comarca, con lo que ello representa para otros sectores, como el comercial o de servicios.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del

**requisito sustantivo de porcentaje máximo de ocupación, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística, en su caso, y en todo caso en el de la licencia municipal.**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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.

*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.

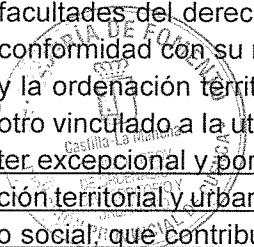
En conclusión que no precisa acreditarse su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

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 previa-

mente 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).

Con el objeto de justificar el relevante interés social o económico del caso que nos ocupa, debe considerarse la siguiente normativa, Reglamento (UE) nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013 y Ley 5/2017, de 30 de noviembre, de Estímulo Económico de Zonas Prioritarias en Castilla-La Mancha que en su disposición adicional primera indica que al objeto de fomentar el tejido empresarial en determinadas zonas de la región que precisen de un especial estímulo, se acogerán a los instrumentos previstos en esta ley, aquellos municipios que acordó el Consejo de Gobierno dentro de la distribución municipal de la Inversión Territorial Integrada (ITI) Castilla-La Mancha que figura en el anexo del Decreto 31/2017, de 25 de abril, por el que se establece el procedimiento de gobernanza de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de Castilla-La Mancha, en dicho anexo figura la provincia de Cuenca, con actuación preferente en núcleos de población de menos de 2.000 habitantes. Cuenca, reúne todos los requisitos: gran dispersión territorial de los núcleos de población, baja densidad, dificultad orográfica, dificultad en la gestión de recursos y servicios sobre el terreno, elevado envejecimiento de la población, nivel acentuado de pobreza y exclusión, elevado índice de ruralidad, desempleo, declive económico.

Por ello cualquier actuación que tienda al fomento de la actividad económica y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles como objetivo de la recuperación sociodemográfica es de relevante interés social y económico.

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

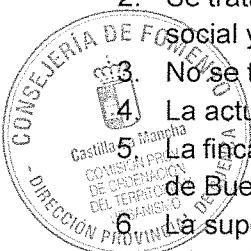
Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo del porcentaje máximo de ocupación. A saber:

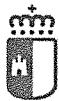
1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de la actividad existente, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación es la parcela 161 del polígono 6 del término municipal de Buendía con una superficie de 15.855 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 2.500,84 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 15,77 %.

#### 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 actuación solicitada.

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





Castilla-La Mancha



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 6.- Dar cuenta a la CPOTU de la Agenda Urbana Española (versión 1.0), cuya vocación es servir de marco estratégico para lograr un modelo territorial y urbano más sostenible, para todos aquellos actores que deseen comprometerse con dichos objetivos**

### **EL GOBIERNO DE CASTILLA-LA MANCHA PARTICIPA EN LA ELABORACIÓN DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA (AUE)**

*El Ejecutivo autonómico ha considerado que la AUE será "el instrumento sobre el que habrán de fundamentarse el conjunto de políticas que, referidas principalmente a la ciudad tales como el urbanismo, se planteen en el futuro más próximo alcanzando tanto a normas estatales y autonómicas que traten la materia como al conjunto de instrumentos que, sobre éstas, aborden cualquier problemática propia de las ciudades, y en particular, los planteamientos urbanísticos que las ordenan y regulan tanto en su crecimiento como en su regeneración y renovación ",*

*La versión 1.0 del documento de la Agenda Urbana Española realizado por el Ministerio de Fomento y respecto del que se abre ahora un proceso de participación en el que, no sólo la Consejería sino todas las Administraciones e instituciones que conforman la comisión, van a tener ocasiones de hacer aportaciones.*

La Agenda Urbana Española (AUE) supone un documento estratégico para la ordenación global de las ciudades, y con el que se persigue la concreción de varios de los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) que se contienen en la Agenda 2030 aprobada por la Asamblea de las Naciones Unidas en 2015 y hoy en proceso de implementación. Esta agenda ha sido definida desde el Gobierno de España como una auténtica "política de estado", ya que interactúa con otros importantes documentos estratégicos como son las Agendas Urbanas de Naciones Unidas y de la UE de 2016 (Declaración de Quito y Pacto de Amsterdam, respectivamente), así como con la Cumbre de París o también conocida como Cumbre del Clima.

Las materias sobre las que versa la Agenda Urbana Española parten fundamentalmente del ODS 11 de la Agenda 2030 que busca "lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles"; y conforma una serie de actuaciones que van desde el urbanismo al medio ambiente urbano, pasando por la optimización de recursos y aspectos sociales propios de la convivencia en las áreas urbanas, así como la interrelación de éstas con su entorno más inmediato y con el territorio en el que se ubican.

Con estas premisas, la AUE realiza un diagnóstico de situación y punto de partida de la realidad urbana y rural en España; un marco estratégico, modelo de ciudad y listado de posibles acciones

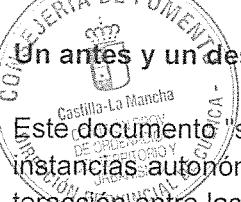
para alcanzar objetivos predefinidos; y finalmente un plan de acción y sistema de indicadores para medir la situación de partida y los avances (flexible y adaptable a la realidad de los municipios).

De este modo, "la AUE será el instrumento sobre el que habrán de fundamentarse el conjunto de políticas que, referidas principalmente a la ciudad, tales como el urbanismo, se planteen en el futuro más próximo alcanzando tanto a normas estatales y autonómicas que traten la materia como al conjunto de instrumentos que, sobre éstas, aborden cualquier problemática propia de las ciudades, y en particular los planeamientos urbanísticos que las ordenan y regulan tanto en su crecimiento como en su regeneración y renovación".

### **Documento presentado articulado en base a diez objetivos**

El documento se articula en base a diez objetivos de amplio alcance: (1), en materia de territorio, paisaje y biodiversidad: ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo; (2), sobre el modelo de ciudad: evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente; (3), en materia de cambio climático: se tratará de prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia; (4), en la gestión sostenible de los recursos y economía circular: hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular; (5), en movilidad y transporte: favorecer la proximidad y la movilidad sostenible; (6), en materia de cohesión social : se trata de fomentar ésta y la equidad en forma de igualdad de oportunidades; (7), el impulso de la economía urbana: mediante la búsqueda de la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica, el turismo sostenible y de calidad, así como el resto de sectores clave de la economía local; (8), en materia de vivienda: se trata de garantizar el acceso a la vivienda mediante la existencia de un parque adecuado y a precios asequibles, en especial para los colectivos más vulnerables; (9); liderar y fomentar la innovación digital: avanzando en el desarrollo de ciudades inteligentes, fomentando los servicios y la administración electrónica y reduciendo la brecha digital;

(10) y mejora de los instrumentos de intervención y gobernanza.



### **Un antes y un después en las políticas urbanas**

Este documento "supondrá un antes y un después en las políticas urbanas a desarrollar desde las instancias autonómicas, pero sobre todo en los municipios", y es que, "resulta fundamental la interacción entre las distintas políticas y agentes a que se refiere el documento, partiendo desde las urbanísticas hasta las de vivienda, y pasando por las que afectan tanto al ámbito ambiental como al social".

Esta interacción, "está patente ya en diversas actuaciones emprendidas desde la Consejería de Fomento del Gobierno regional desde el 2015, como es el caso de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRUs) que, en breves fechas, verán la luz en forma de convocatoria de proyectos a formular en los municipios de la región para revitalizar sus barrios desde un punto de vista plural que abarque tanto la rehabilitación de sus viviendas como la mejora de los espacios y el medio ambiente urbano, así como incluyendo en todo aquello la perspectiva más humana en forma de intervención social".

La AUE, una vez aprobada, seguirá un proceso de implementación y de seguimiento del cumplimiento de sus objetivos en base a unos indicadores previamente fijados, todo ello en el marco de un proceso participativo en el que serán parte, tanto el Estado, como las comunidades autónomas y los municipios, por un lado, y diversas instituciones y colectivos representativos de la sociedad y del ámbito privado (sindicatos u organizaciones empresariales), por otro.

El Presidente de la Comisión informa que ese documento relativo a Agenda Urbana Española se va a remitir por correo electrónico a los miembros de dicha Comisión para que en su caso efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

#### PUNTO 7.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

El Presidente de la Comisión informó de dos eventos que se van a celebrar próximamente en Cuenca:

- Unas jornadas técnicas sobre ayudas a rehabilitación de edificios que iba a tener lugar el día 14 de noviembre de 2018 en el Salón de Actos de la Dirección Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas.
- El Seminario de legislación y política urbanística los días 22 y 23 de noviembre de 2018 en la UIMP. Además indicó que el primer día se hablaría sobre cuestiones urbanísticas y el segundo día sobre vivienda.

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE  
  
Fdo.: José Antonio Carrillo Morente



EL SECRETARIO  
  
Fdo.: José Francisco Sánchez Albaladejo