

ACTA Nº 6/2018

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 9 horas y 45 minutos del día 27 de diciembre 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. Vicente Poyatos Demira, representante en materia de Sanidad de la Dirección Provincial de Sanidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Gonzalo Igualada Puerta, 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. 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^a Carmen Mota Utanda, experta en urbanismo.

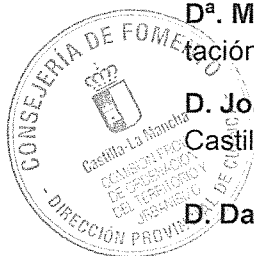
D. Julián Barchín Flores, en representación de la Excmá. Diputación Provincial.

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

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

D. 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

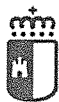
PUNTO 1º.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Se da por leída el **Acta 5/2018** correspondiente a la sesión celebrada el día **6 de noviembre 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 Nº 1 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE EL ACEBRÓN (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 7 de noviembre de 2018 se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de El Acebrón para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN



A. FASE MUNICIPAL

ANTECEDENTES:

Providencia de Alcaldía de 4 de abril de 2018 solicitando informe a Secretaría, sobre procedimiento y legislación aplicable, que emite informe con la misma fecha.

Acuerdo del pleno de fecha 10 de abril de 2018 de solicitar informe ambiental y tras su emisión realizar la información pública.

I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 149 31-07-2018
- Periódico "El Quijote digital" 31 de julio al 31 de agosto de 2018
- Sede electrónica del Ayuntamiento.
- Tablón de Edictos del 31 de julio a 31 de agosto de 2018.
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 11-09-2018, según el cual no se han presentado alegaciones.

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

Se solicitan los siguientes informes:

Consejería de Fomento.

- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Fomento.

- Agencia del Agua 07-09-2018." *En conclusión, la innovación ajusta el planeamiento general en el suelo protegido a las previsiones legales y reglamentarias, eliminando protección adicional, cumpliendo la normativa aplicable por lo que no existe impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua a que continúe la tramitación.*"

- Dirección Provincial de Cuenca. Urbanismo. 31-07-2018.

- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Servicio de Medio Ambiente. 08-05-2018: "Por tanto se informa que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual nº 1 de El Acebrón (Cuenca)."
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo. Servicio de Industria y Energía. 30-08-2018: "No se realizan comentarios sobre cuestiones relacionadas con las competencias de este Servicio."

C) Dictamen de los municipios colindantes.

Con fecha 18 de julio de 2018, se solicita informe a los municipios de Fuente de Pedro Naharro, Torrubia del Campo y Pozorrubio de Santiago.

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

Solicitud del Ayuntamiento de El Acebrón de fecha 03-09-2018.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 12-09-2018: emite el informe único de concertación interadministrativa.

D) Otra documentación.

Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 14 de septiembre de 2018:

“....

2.- ANÁLISIS DE UBICACIÓN

Revisada la documentación, a parte de los polígonos 001, 002, 003 y 004, contemplados en el PDSU, también se incluye dentro de los límites del espacio RED NATURA 2000 – ZEPA “Área Esteparia de la Mancha Norte” (ES0000170) - parte de los polígonos 005 (oeste) y 008 (sureste) del término municipal de El Acebrón.

3.- CONCLUSIONES

La ZEPA “Área Esteparia de la Mancha Norte” (ES0000170), fue designada por el Decreto 82/2005.

Las zonas sensibles declaradas en Castilla – La Mancha, se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas, debiéndose adscribir a la subcategoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, de acuerdo a lo estipulado con la Ley Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística), y en el art.5 del Decreto 242/2004, que aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

En el término municipal de El Acebrón, se encuentran dentro de los límites de la ZEPA “Área Esteparia de la Mancha Norte”, los polígonos 001, 002 y parte del 003, 004, 005 y 008, pudiéndose consultar en el siguiente enlace:

http://www.castillalamancha.es/sites/default/files/documentos/paginas/archivos/doc_4_zepa_amb_estepar_ios_firmado.pdf

Esta Zona de Especial Protección para las Aves, cuenta con Plan de Gestión aprobado por la Orden 63/2017, de 3 de abril, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, conforme a lo establecido artículo 58 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha, en el que se concretan las medidas de conservación de los recursos que motivaron su designación así como una zonificación y regulación de usos y actividades, clasificadas como compatibles, autorizables y no compatibles, aplicando el artículo 59 de la citada Ley.”

II. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno celebrado el 9 de octubre de 2018, según certificado municipal de fecha 31 de octubre de 2018 y remite el expediente a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva



Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 7 de noviembre de 2018 y visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

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

ESTUDIO TÉCNICO

Antecedentes

Población: 237 habitantes en el año 2017 según la información publicada en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de julio de 2012.

Objeto: Modificación del Art. 1.2.2.3.2 de las Normas Urbanísticas del PDSU de El Acebrón, en cuanto a las condiciones de uso, parcela mínima y ocupación del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural. Se pretende adaptar la regulación establecida en dicho artículo a la definida en el Art. 54.4 del TRLOTAU, tras la modificación realizada por la Ley 8/2014, puesto que la actual regulación se considera muy restrictiva.

Asimismo, se modifica el Art. 1.2.2.3.1 de las Normas Urbanísticas del PDSU de El Acebrón, puesto que se detecta un error en la definición de los polígonos que se incluyen dentro del espacio RED NATURA 2000 - ZEPA "Área esteparia de la Mancha Norte". Se trata de un error en el texto, puesto que la documentación gráfica del PDSU es correcta.

Documentación

La documentación presentada, tanto en su forma como en su contenido, se ajusta a lo recogido en el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (en adelante NTP). La documentación es la siguiente:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Documento de Refundición.

Objetivos de la Modificación Puntual

Tras la aprobación del PDSU de El Acebrón se han observado problemas en las condiciones de uso, parcela mínima y ocupación del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEP-N).

Actualmente los responsables del Ayuntamiento son conscientes de las deficiencias de las que adolecen las vigentes Normas Urbanísticas del PDSU de El Acebrón en referencia al desarrollo del SRNUEP-N, lo que conlleva para el propio Ayuntamiento importantes problemas tanto técnicos

como de desarrollo y oportunidad para el municipio.

La modificación del PDSU tiene por objeto ser menos restrictiva en cuanto a los usos que pueden ubicarse en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, ya que la legislación autonómica no los prohíbe y es menos restrictiva que el PDSU de El Acebrón.

El objeto concreto de la modificación puntual es modificar el Art. 1.2.2.3.2 en cuanto a las condiciones de uso, parcela mínima y ocupación en SRNUEP-N. La justificación de dicha modificación es equiparar la regulación establecida en el planeamiento municipal a lo definido en la legislación autonómica, ya que se trata de un municipio pequeño en el que se ve mermada la actividad económica en suelo rústico, teniendo unas condiciones de uso en SRNUEP-N nulas, y sin embargo según la legislación autonómica se podrán realizar actos siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial.

Por lo tanto, el Ayuntamiento considera de interés general posibilitar esos usos a esta clasificación de suelo, para así no mermar la poca actividad económica del municipio.

Por otro lado, en el informe del Servicio de Cuenca de Política Forestal y Espacios Naturales, dicho organismo indica:

“Revisada la documentación, a parte de los polígonos 001, 002, 003 y 004, contemplados en el PDSU, también se incluye dentro de los límites del espacio RED NATURA 2000 - ZEPA “Área esteparia de la Mancha Norte” (ES0000170) –parte de los polígonos 005 (oeste) y 008 (sureste) del término municipal de El Acebrón.”

Se ha de indicar que se trate de un error de texto, ya que en la documentación gráfica del plan es correcto. Se vuelve a redactar en este documento dicho artículo para que se modifique en la documentación escrita del plan.

Se modifica, por tanto, también el Art. 1.2.2.3.1 de las Normas urbanísticas del PDSU de El Acebrón.

En conclusión, se modifica el Art. 1.2 (condiciones particulares para el suelo rústico) del capítulo 1 (condiciones particulares para suelo rústico) del Título VI (normas urbanísticas reguladores de la ordenación del suelo rústico), concretamente el apartado 1.2.2.3 (suelo rústico no urbanizable de especial protección natural), en sus subapartados 1.2.2.3.1 (Ámbito. Protección) y 1.2.2.3.2 (condiciones de uso, parcela mínima y ocupación).

Se considera que queda debidamente justificada y conveniente la modificación propuesta.

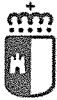
El contenido de los citados artículos de las Normas Urbanísticas del PDSU es el siguiente:

1.2.2.3. Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural.

1.2.2.3.1. Ámbito. Protección.

Comprende las siguientes zonas:

- a) Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras administrativas que conforman la Red regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.**
- b) Los terrenos que presente Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.**
- c) Las formaciones boscosas naturales, según art. 93 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.**



d) Los montes catalogados de utilidad pública.

e) Las zonas que expresamente indiquen los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, previstos en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

f) Las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

En El Acebrón se clasifican como SRNUEP-N el área esteparia de la Mancha Norte (ZEPA). Este hábitat se encuentra al norte del término municipal, concretamente en los polígonos 001, 002, 003 y 004, cubriendo una superficie con forma casi rectangular

1.2.2.3.2. Condiciones de uso, parcela mínima y ocupación.

Además de lo establecido para el suelo rústico de reserva, se cumplirá en todo momento lo especificado en la Normativa sectorial correspondiente.

Se prohíbe todo tipo de infraestructura y construcción en las zonas descritas en el ámbito de aplicación, excepto las destinadas y asociadas al aprovechamiento ambiental y natural que se autoricen por la Consejería de Medio Ambiente y por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU), y siempre contando con la preceptiva calificación urbanística.

La nueva redacción que se propone para dichos artículos, por los motivos expuestos anteriormente, es la que sigue:

1.2.2.3. Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural.

1.2.2.3.1. Ámbito. Protección.

Comprende las siguientes zonas:

a) Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras administrativas que conforman la Red regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

b) Los terrenos que presente Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

c) Las formaciones boscosas naturales, según art. 93 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

d) Los montes catalogados de utilidad pública.

e) Las zonas que expresamente indiquen los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, previstos en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

f) Las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas. En El Acebrón se clasifican como SRNUEP-N el área esteparia de la Mancha Norte (ZEPA). Este hábitat se encuentra al norte del término municipal, concretamente en los polígonos 001, 002, 003 y 004, cubriendo una superficie con forma casi rectangular, parte de los polígonos 005 (Oeste) y 008 (sureste) del término municipal de El Acebrón

1.2.2.3.2. Condiciones de uso, parcela mínima y ocupación.

Además de lo establecido para el suelo rústico de reserva, se cumplirá en todo momento lo especificado en la Normativa sectorial correspondiente.

Se podrá realizar todo tipo de infraestructuras y construcción siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstas por la normativa sectorial que resulte aplicable.

La modificación puntual ha justificado debidamente los objetos planteados, en función de las circunstancias particulares del municipio.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de El Acebrón es el Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de julio de 2012.

De conformidad con el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha procedido a la rectificación del error material, adecuando la imprecisión contenida en el plan.

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

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

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

ACUERDO FINAL

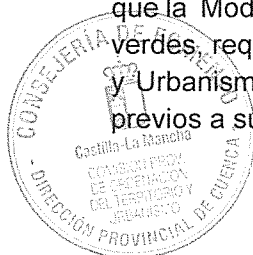
En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, 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 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de El Acebrón (Cuenca)**.



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

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

Visto el expediente, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del RPLOTAU, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda que la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Belinchón al afectar a zonas verdes, requiere el previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, como trámites previos a su aprobación definitiva.



PUNTO 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 5 de diciembre de 2018 se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

ANTECEDENTES:

Decreto 483/2018 de Alcaldía de 21 de junio de 2018 de iniciar el expediente de modificación y de someter el proyecto a los trámites de información pública, consulta con administraciones y dictamen de municipios colindantes una vez concluida la redacción técnica del proyecto. El trámite de dictamen a los municipios colindantes no se considera preceptivo según diligencia de Secretaría de la misma fecha.

I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 128 02-07-2018.
- Periódico "Voces de Cuenca" 22-06-2018.
- Tablón de Edictos
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 06-08-2018, según el cual no se han presentado alegaciones y sugerencias al respecto.

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

Se solicitan los siguientes informes, según certificado municipal de 21 de junio de 2018:

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



Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Dirección Provincial. Unidad Técnica. Fecha 09-07-18.

"La Modificación Puntual nº 7 del POM de Las Pedroñeras afecta única y exclusivamente a la ordenanza Z.5-TALLERES Y ALMACENES. Por tanto, no le son de aplicación los anexos IV y V del RPLOTAU, que establecen las reservas para uso educativo y deportivo –en función del número de viviendas- a efectuar dentro del suelo dotacional público en las actuaciones de uso mayoritario residencial."

La Modificación Puntual tampoco incide de forma alguna sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva."

- Dirección Provincial. Servicio de Cultura. Fecha 11-09-2018.

"Informar favorablemente el referido proyecto."

- Consejería de Fomento:

- Agencia del Agua: 25-06-2018.

"La modificación nº 7 del POM, afecta exclusivamente a la ordenación de detalle, a aspectos propios de la gestión, a aspectos como la altura máxima que sube de 7,5 a 10 metros, la parcela mínima que se reduce de 250 a 200 m2, la ocupación que aumenta del 80% al 100% o la ordenanza de referencia para la compatibilidad del grado 1, que pasa a ser la Z-2."

La innovación no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2012, pues se refiere a ajustes propios de ordenanzas relativos a la ordenación de detalle, sin que suponga incremento apreciable respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración previstas en el



actual Planeamiento General, por lo que el presente informe no tiene carácter preceptivo, si bien al haberse solicitado se indica que no hay impedimento relacionado con la competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.”

- Servicio de Urbanismo: 25-06-2018.

- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Servicio de Protección Ciudadana. 28-08-2018.”...la Modificación Puntual Nº 7 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras, viendo que la Modificación Puntual propuesta NO CONLLEVA UN INCREMENTO DE RIESGOS PARA LOS CIUDADANOS NI SUS BIENES, sino que solo afecta a la altura máxima, parcela mínima, ocupación máxima establecida y a la ordenanza de vivienda a la que se remite el grado 1, este Servicio de Protección Ciudadana no emite consideración alguna al respecto, siendo el sentido de este informe FAVORABLE a la Modificación Puntual mencionada.”

- Consejería de Economía, Empresas y Empleo. Servicio de Industria y Energía. 31-08-2018:”...no se realizan comentarios sobre cuestiones relacionadas con las competencias de este Servicio.”

Consejería de Bienestar Social. Accesibilidad: 28-06-2018:” Revisada la documentación, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de Accesibilidad.”

Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Servicio de Medio Ambiente. 29-06-2018: “Por tanto se informa que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Puntual nº 7 de Las Pedroñeras (Cuenca).”

- Consejería de Sanidad. Servicio de Salud Pública y Consumo. 10-07-2018.

“Sin perjuicio de todo lo anterior, y a efectos de valorar la modificación planteada se requiere lo siguiente:

Aportar y justificar las condiciones dispuestas en las NNSS anteriores a la entrada en vigor del POM y su compatibilidad con los requisitos de la Ord. Z.2 (aportarlas también)

Aportar información de las viviendas que quedaron fuera de ordenación con la entrada en vigor del POM y que se adaptarían en su caso con la modificación aportada.

Aportar información sobre la modificación planteada y su incidencia con el cementerio a efectos de comprobar el cumplimiento de la normativa en materia de sanidad mortuoria.”

- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 20-08-2018:”Analizada la documentación presentada se observa que esta Modificación no afecta al ámbito de dominio público hidráulico ni incide en el suministro de agua potable.”
- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha. 24-09-2018. Informa favorablemente.
- COCEMFE Albacete. 12-07-2018.

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

Solicitud del Ayuntamiento de Las Pedroñeras de fecha 06-08-2018.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 12-09-2018: emite el informe único de concertación interadministrativa.

II. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Providencia de Alcaldía de fecha 06-10-2018 solicita informes al Jefe de Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios y a Secretaría, que los emiten con fecha 06-11-2018. Asimismo obra la propuesta de Alcaldía de fecha 07-11-2018.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno celebrado el **3 de diciembre de 2018** en sesión ordinaria y remite el expediente a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, **con fecha 5 de diciembre de 2018** y durante el período consultivo y de análisis, la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento:

Recaba el siguiente informe de adecuación, con fecha 11-12-2018:

Consejería de Sanidad. 17-12-2018:

*"En relación a la consulta realizada a esta Consejería de Sanidad por la **modificación puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal** del Ayuntamiento de Las Pedroñeras y tras el informe emitido por esta Dirección Provincial de fecha 10 de julio de 2018, le comunicamos lo siguiente:*

*En la justificación de la modificación de la ordenanza de vivienda de grado 1 de la Z-5 Talleres y Almacenes dispuestas según el POM en las Ord. Z-3-2 **para ajustarlas a lo dispuesto en la Ord. Z-2**, sin perjuicio de las reducidas variaciones que puedan suponer, se requirió documentación relativa al contenido de las Ord. Z-2 así como de lo dispuesto en las Normas Subsidiarias existentes en su día de similar contenido a las Ord. Z-2 para las viviendas existentes, a efectos de poder valorar por esta Consejería la posible existencia de una variación significativa en materia sanitaria. **Se informa que la nueva documentación aportada el día 11 de diciembre de 2018 no hace referencia a lo requerido luego ante la falta de tal información, esta Consejería no puede valorar la modificación planteada.**"*

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

ESTUDIO TÉCNICO

Población: 6.716 hab., según el INE de 2016.

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 26 de junio de 2.002, con las siguientes Modificaciones Puntuales:

- MP nº 1 aprobada en fecha 13 de diciembre de 2.006.
- MP nº 2 aprobada en fecha 23 de junio de 2.010.
- MP nº 3 aprobada en fecha 19 de diciembre de 2.013.
- MP nº 4 aprobada en fecha 17 de octubre de 2.014.
- MP nº 5 aprobada en fecha 23 de junio de 2.016.
- MP nº 6 aprobada en fecha 3 de abril de 2.018.

Objeto:



Es objeto de la presente MP, **modificar los aspectos de la ordenanza Z.5 que atañen a la altura máxima, parcela mínima y ocupación máxima establecida, así como a la ordenanza de vivienda a la que se remite el grado 1:**

PRIMERO.- En primer lugar, se pretende modificar la altura máxima, hoy establecida en 7,5 m, para aumentarla hasta los 10 m (que es la altura máxima establecida en la ordenanza industrial Z.4-Industria para la industria ligera, media y exenta). Como es sabido, la actividad principal en el municipio es la del ajo, resultando que en el desarrollo de tal actividad vienen usándose palots de plástico apilados en nueve filas alcanzando una altura a la que hay que sumar las holguras superiores para la correcta manipulación, resultando claramente insuficientes los 7,5 m. Sucede lo mismo en el secado y en la congelación del producto, donde se utilizan cámaras frigoríficas que ya alcanzan por sí mismas los 8 m de altura (sin contar con las necesarias holguras superiores para el manipulado). En resumen: el desarrollo de la industria del ajo ha hecho que la altura de 7,5 m resulte actualmente insuficiente, siendo aconsejable aumentarse hasta los 10 m, que es precisamente la altura establecida en la ordenanza Z.4, asignada al polígono SEPES (salvo en industrias nido, donde es de 9 m), que es el lugar donde se venían implantando las actividades hasta que se ha agotado el suelo disponible en el mismo, lo que ha obligado a la implantación de las nuevas naves en las zonas de suelo urbano consolidado pertenecientes a la ordenanza Z.5, poniéndose entonces de manifiesto el problema de la altura insuficiente.

SEGUNDO.- Actualmente el coeficiente de edificabilidad de la zona de ordenanza Z.5 está fijado en 5 m³/m²s, siendo la ocupación máxima del 80 %. Ello implica que cuando las alturas de las naves a implantar son menores de 6,25m, se obtienen coeficientes de edificabilidad superiores a 0,80m²c/m²s (5m³/m²s / 6,25m = 0,8m²c/m²s), lo que supone la imposibilidad de materializar toda la edificabilidad en una sola planta, por la limitación de ocupación al 80%. Se pretende, por tanto, aumentar la ocupación hasta el 100 %, de modo que ya sería posible la implantación de naves hasta de 5 m de altura (altura habitual de naves de almacenaje) agotando toda la edificabilidad en una sola planta (5 m³/m²s / 5 m = 1 m²c/m²s).

TERCERO.- Precisamente determinadas naves de almacenaje de pequeño tamaño a las que se ha hecho referencia en el punto anterior, no encuentran hoy cabida en esta zona de ordenanza por ser el tamaño mínimo de parcela algo excesivo, motivo por el cual se pretende reducirlo, pasando de los 250 m²s actuales a 200 m²s.

CUARTO.- Actualmente la ordenanza Z.5 permite la vivienda independiente en el grado 1, remitiéndose para su materialización a todas las condiciones de la ordenanza Z.3.2. Sin embargo, la remisión a esta ordenanza fue desacertada, ya que las viviendas que ya existían dentro de las zonas asignadas a la ordenanza Z.5 cuando se aprobó el POM, eran de tipología en manzana cerrada, más acordes por tanto con la ordenanza Z.2 que con la Z.3.2 y en consecuencia, al asignar como ordenanza de referencia la Z.3.2, dichas viviendas quedaron fuera de ordenación. Es importante resaltar que las Normas Subsidiarias anteriores al POM asignaban a tales viviendas una ordenanza equivalente a la actual Z.2, materializándose tales viviendas conforme a dicha ordenanza, por lo que con la presente modificación puntual en ningún caso se estaría legalizando ninguna situación clandestina, si no corrigiendo una desacertada asignación de ordenanza que provoca una situación de fuera de ordenación no justificada. Para resolver esta situación se pretende asignar como ordenanza de referencia para la materialización de vivienda la Z.2 (las viviendas que se hayan podido materializar desde que está en vigor el POM con la ordenanza Z.3.2 como referencia, no quedarán fuera de ordenación al asignar ahora como referencia la ordenanza Z.2, dado que

esta última presenta parámetros que “envuelven” los establecidos por la Z.3.2). Sin embargo, la remisión a la Z.2. no será absoluta (como sucede ahora con la Z.3.2), si no que se mantendrán como condiciones de ocupación y aprovechamiento las de la Z.5, remitiéndose a la Z.2 sólo para el resto de condiciones, y ello con objeto de no alterar la edificabilidad de la ordenanza Z.5.

La documentación presentada, tanto en su forma como en su contenido, se ajusta a lo recogido en el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (en adelante NTP). La documentación es la siguiente:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Documento de Refundición.

El contenido que se establece en la presente Modificación Puntual para los aspectos de la OE y OD es el siguiente:

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Aunque aparentemente la presente MP no afectaría a la ordenación estructural establecida en el POM, pues según se deduce del artículo 24.2 del TRLOTAU y 19.1 del RP la fijación de altura y condiciones de volumen son parámetros propios de la ordenación detallada, dado que en la ordenanza Z.5, cuya altura se pretende alterar, el parámetro de edificabilidad se fija en m³/m²s, la alteración de la altura tiene incidencia en la edificabilidad, por lo que, según se deriva de los artículos 24.1 del TRLOTAU y 19.2 del RP, sí se estaría alterando, de manera indirecta, la edificabilidad.

Dado que el promotor de la construcción elige la altura con la que pretende materializarla (dentro de los límites establecidos por la ordenanza, evidentemente) la edificabilidad resultante es variable, siendo imposible por tanto cuantificar los m²c materializables, al depender de la voluntad de cada promotor, voluntad ésta que no se manifiesta hasta el momento de solicitud de licencia. Tan sólo puede afirmarse que, con la presente modificación que se propone, el coeficiente de edificabilidad mínima (que es el que resulta cuando se materializa la edificación más alta posible) baja de 0,666 m²c/m²s (5 m³/m²s / 7,5 m = 1 m²c/m²s) a 0,5 m²c/m²s (5 m³/m²s / 10 m = 0,5 m²c/m²s), por lo que la proporción de dotaciones con respecto al aprovechamiento mejoraría (al mantenerse las dotaciones pero reducirse el aprovechamiento).

2. ORDENACIÓN DETALLADA:

La presente MP afecta a la ordenación detallada del vigente POM (ver artículo 20.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), dado que modifica las condiciones de altura máxima, parcela mínima, ocupación máxima de parcela y ordenanza de referencia para materializar viviendas.

2.1. Ordenanzas Tipológicas:

El contenido que se establece en la presente Modificación Puntual para los parámetros de la ordenanza Z.5 afectados por la presente Modificación Puntual (altura, parcela mínima, ocupación máxima y ordenanza de referencia para la materialización de viviendas), es el siguiente:

- Altura de la edificación:

Máxima 10 m.

Excepto en los elementos verticales propios de la actividad: silos, torretas, chimeneas,...

- Parcela mínima:



Castilla-La Mancha



200 m2

- Ocupación:

100%

GRADOS

A los efectos de aplicación de las siguientes condiciones se establecen 2 grados:

Grado 1: Con uso de vivienda independiente permitido

(Las condiciones de parcela, edificación y composición de la vivienda permitida serán las establecidas en la ordenanza Z.2, siendo las de ocupación y aprovechamiento las propias de la Z.5).



USOS PERMITIDOS

Vivienda.

Grado 1: Permitida conforme a lo establecido en la ordenanza Z.2., salvo en las condiciones de ocupación y aprovechamiento que serán las de la Z.5.

(...)

El contenido definitivo de la Ordenanza Z.5 TALLERES Y ALMACENES es el siguiente:

ORDENANZA Z.5

TALLERES Y ALMACENES

ÁMBITO.

El área de aplicación comprende los terrenos periféricos grafiados con el código Z.5.

TIPO DE EDIFICACIÓN.

La edificación se ajustará a la tipología de nave industrial según se define en la Normativa General de Uso del presente POM.

GRADOS

A los efectos de aplicación de las siguientes condiciones se establecen 2 grados:

Grado 1: Con uso de vivienda independiente permitido

(Las condiciones de parcela, edificación y composición de la vivienda permitida serán las establecidas en la ordenanza Z.2, siendo las de ocupación y aprovechamiento las propias de la Z.5).

Grado 2: Con uso de vivienda independiente prohibido

CONDICIONES DE PARCELA.

Parcela mínima

200 m2

Fachada mínima

7.50 m

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 7.50 m de diámetro

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

Ocupación

100%

Edificabilidad

5m3c/m2s

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Alineaciones y rasantes.

Según planos de ordenación detallada.

Retranqueos

3.00 m de separación a linderos.

Las edificaciones podrán adosarse en hilera o pareadas por sus laterales.

Salientes y vuelos.

Prohibidos sobre la vía pública.

Vuelo en laterales no superior a 1/3 de la anchura del retranqueo a lindero, no sobre pasando nunca los 2.00 m

Fondo de edificación.

No se establece. Las parcelas son edificables en toda su profundidad

Altura de la edificación.

Máxima 10 m.

Excepto en los elementos verticales propios de la actividad: silos, torretas, chimeneas,...

Número de plantas.

Máximo 1 planta.

Se admitirán partes del edificio con dos plantas para oficinas o locales de exposición de productos, siempre que no sobrepase la altura máxima autorizada.

Altura de plantas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

Sótanos y Semisótanos.

Se permiten.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

Plazas de aparcamiento

1 plaza/100 m2c en el interior de la parcela

Espacios de carga y descarga

Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de las parcelas.

Ajardinamiento

1árbol/150m2 de parcela no edificada

Cerramientos de parcela

En el caso de optar por retranquear la edificación frontal o lateralmente, deberán realizarse cerramientos de parcela con fábricas o rejas que proporcionen apariencia digna a la instalación.

USOS PERMITIDOS

Vivienda.

Grado 1: Permitida conforme a lo establecido en la ordenanza Z.2, salvo en las condiciones de ocupación y aprovechamiento que serán las de la Z.5.

Grado 2: Vivienda unifamiliar para uso exclusivo de personal de vigilancia y mantenimiento.

Residencia Comunitaria.

Se prohíbe

Industria.

Se permiten las categorías 1º, 2º, 3ª y 4ª en situaciones e y f.

Almacenes.

Se permiten las categorías C, D, E y F.

Comercial.

Se permite

Oficinas.

Se permiten exclusivamente las vinculadas a la actividad



Salas de reunión.

Se permite exclusivamente para uso de trabajadores de la zona.

Garajes y aparcamientos.

Se permiten excepto en categoría 1ª.

Docente.

Se prohíbe

Deportivo.

Se permite exclusivamente para uso de trabajadores de la zona.

Cultural.

Se prohíbe

Sanitario.

Se prohíbe

Asistencial benéfico.

Se prohíbe

Servicios de la Administración

Se prohíben

Estaciones de servicio.

Se permiten.



MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA:

Una vez finalizada la exposición pública de la modificación puntual sin que se registrasen alegaciones, y emitido el informe único de concertación interadministrativa con fecha 12 de septiembre de 2018, y resultando del mismo que tan sólo se realizan consideraciones en el informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento, y en el del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Sanidad, cabe manifestar lo siguiente:

- En la presente versión del documento se han solventado las cuestiones señaladas en el informe del Servicio de Urbanismo.
- En relación a los requerimientos del informe del Servicio de Salud Pública, cabe aclarar lo siguiente:

1º) La presente MP no altera en absoluto los usos compatibles de la ordenanza Z.5, de modo que los usos que eran compatibles con el POM lo siguen siendo tras la MP del mismo. Es más, en las Normas Subsidiarias anteriores al POM, que datan de 1982, así como en su revisión de 1997, ya se establecía el uso residencial como uso compatible en las zonas afectadas por la ordenanza Z.5 actual, según se verá después. Por tanto, cabe aclarar, en referencia al uso compatible residencial, que la presente MP altera la tipología edificatoria en que dicho uso se puede materializar, pero la compatibilidad del uso en si misma permanece invariable. Por tanto, al no producirse innovación alguna al respecto, y al tratarse de suelos urbanos consolidados, no procede analizar las distancias al cementerio.

2º) La zona que actualmente el POM incluye en la ordenanza Z.5 es la que en las Normas Subsidiarias anteriores al POM se incluía en la ordenanza Z.U.4 y Z.U.7, según informa al Ayuntamiento.

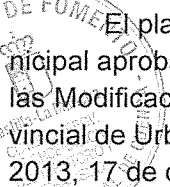
En el contenido de esta ordenanza, se establecía como compatible la vivienda en manzana cerrada. En consecuencia, según se explica en la memoria de la MP, las viviendas que se llevaron a cabo durante la vigencia de las Normas Subsidiarias en manzana cerrada, al entrar en vigor el POM, donde se prescribe que se materialicen como vivienda aislada, quedaron fuera de ordenación por presentar tipología distinta. Y es precisamente esta situación la que pretende resolver la MP, volviendo a establecer la manzana cerrada como tipología compatible.

3º) Según informa el Ayuntamiento, durante el tiempo de vigencia del POM, no se ha otorgado ninguna licencia para vivienda aislada, por lo que la presente MP no dejaría fuera de ordenación ninguna vivienda.

4º) Cabe resaltar que, en los 36 años que lleva siendo el uso residencial compatible con el industrial en estas zonas (desde las Normas Subsidiarias de 1982), no ha habido problema alguno ni reclamaciones por la presencia industrial junto a las viviendas, según testimonia el Ayuntamiento, lo que parece deberse a que las viviendas compatibles materializadas a lo largo de estas casi cuatro décadas, corresponden a viviendas de autopromoción de los propietarios de la actividad de que se trate.

5º) Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que la MP que nos ocupa no presenta afectaciones en materia de salud pública, al no introducir variaciones sobre los usos compatibles permitidos.

INFORME



El planeamiento vigente en el municipio de Las Pedroñeras es el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de junio de 2002 y las Modificaciones Puntuales Nº 1, 2, 3, 4, 5 y 6, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fechas 13 de diciembre de 2006, 23 de junio de 2010, 19 de diciembre de 2013, 17 de octubre de 2014, 23 de junio de 2016 y 3 de abril de 2018.

La presente modificación no contiene previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de la Consejería de Sanidad, tal y como se justifica en el documento técnico. En cualquier caso, se trata de un informe no vinculante ni determinante. Por ello puede aprobarse definitivamente al no incurrir en infracción de una disposición legal general o autonómica.

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, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de la **Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (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 5.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 10 de diciembre de 2018 se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Antecedentes:

Resolución de Alcaldía de 8 de agosto de 2017 por la que encarga la redacción de la Modificación puntual.

Providencia de Alcaldía de 22 de diciembre de 2017, por la que solicita informe a Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento que debe seguirse para una modificación puntual del plan.

Informe de Secretaría de fecha 22 de diciembre de 2017.

Resolución de Alcaldía de fecha 22 de diciembre de 2017 sobre los trámites a seguir.

I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

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

- D.O.C.M. nº 50 12-03-2018
- Periódico "Voces de Cuenca" 24-06-2016
- Tablón de anuncios
- Página web
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 10-05-2018, según el cual se han presentado dos alegaciones:

Una de la Delegación de Economía y Hacienda de Cuenca del Ministerio de Hacienda y Función Pública de fecha 13 de abril de 2018 y otra por D. José Antonio González García, en su condición de apoderado de D. Juan Jiménez García SAU, de fecha 12 de abril de 2018.

Las alegaciones han sido debidamente informadas por el equipo redactor y resueltas por acuerdo del pleno del Ayuntamiento, sesión extraordinaria, de fecha 10 de mayo de 2018 en el sentido de estimarlas y debidamente notificado con fecha 18 de mayo de 2018.

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

Se solicitan los siguientes informes, con fechas 25, 26 de enero y 5 de febrero según certificado municipal de 16 de agosto de 2016:

- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Ministerio de Fomento. Carreteras.
- Diputación Provincial.

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Sanidad. Servicio de Salud Pública y Consumo. Fecha 3 de abril de 2018



- a) *"Desde esta Dirección Provincial se recomienda alejar las explotaciones ganaderas del núcleo de población. No obstante, la distancia de 5 km establecida para explotaciones porcinas se concibe **muy rigurosa y no justificada**, recomendando establecer unas distancias en función de la capacidad productiva tal como establece el **Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas**. De esta manera, sin perjuicio de las competencias municipales existentes para establecer distancias en las normas urbanísticas, se recomienda establecer un estudio previo y justificativo del aumento pretendido en consonancia con la capacidad productiva de las explotaciones.*
- b) *Teniendo en cuenta que la modificación planteada pretende regular distancias de explotaciones ganaderas a suelo urbano, esta Dirección Provincial ve necesario **ampliar la modificación a las distintas especies ganaderas** (y no solamente sobre la porcina) al existir una similitud por las posibles afecciones a la población que también pudieran provocar diferentes explotaciones ganaderas. De esta manera señalar de forma significativa que salvo en explotaciones porcina que existe una regulación sectorial que contempla distancias a suelo urbano, la mayoría de otras especies carecen de ella, siendo por lo tanto **necesario establecer tal como se expuso durante la aprobación del POM de Villanueva de la Jara en 2014, las recomendaciones de la Comisión Provincial de Saneamiento sobre la situación de las explotaciones ganaderas respecto al casco urbano, en donde se establecían de forma general unas distancias mínimas respecto a suelo urbano.***



- c) Relacionado con el punto anterior, en caso de no introducir las recomendaciones mencionadas, con la modificación del POM planteada, se permitiría un acercamiento de las instalaciones ganaderas a los núcleos de población (a través de la reducción del límite de riesgo de formación de núcleo de población desde 200 metros a 10 metros y el radio de 150 metros de más de 3 edificaciones a 10 metros). Esto conlleva a que de acuerdo al artículo 251 y 255 de las ordenanzas, el límite de distintas explotaciones ganaderas (que carecieran de legislación sectorial al respecto) se establecería en 10 metros a suelo urbano y urbanizable así como a una mayor concentración de animales por la reducción del radio de 150 metros.
- d) Sin perjuicio del punto anterior, en el caso del cultivo de champiñón, se pretende reducir las distancias de las naves de champiñón desde 1 km a 500 metros, hecho que junto con una posible concentración de naves en un mismo radio podría llevar a reducir las condiciones de habitabilidad de los diferentes núcleos de población.



Es por todo ello que desde esta Dirección Provincial se plantea justificar la modificación en estudio, introduciendo en su caso las observaciones anteriormente señaladas a efectos de su estudio por parte de esta Consejería."

- Consejería de Bienestar Social. Dirección Provincial. Accesibilidad. Fecha 09-02-2018. "Revisada la documentación, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de Accesibilidad".
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Educación. Fecha 12 de febrero de 2018

"En consecuencia y debido a que la MP se limita o modificar ciertos artículos relacionados exclusivamente con el Suelo Rústico, no incide sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva."

- Dirección Provincial. Servicio de Cultura. Fecha 12-07-2018.

"Informar favorablemente el referido proyecto...."

- Consejería de Fomento:
 - Agencia del Agua: 09-02-2018: "El informe a emitir por la Agencia del Agua resulta procedente si el instrumento urbanístico incide sobre los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas a los que se refiere la Ley 12/2002.

CONCLUSIÓN:

La innovación propuesta puede afectar negativamente a la calidad de las masas subterráneas de agua, y dificultar la ejecución de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, lo que podrá repercutir negativamente sobre la calidad del agua subterránea de la que se abastece a la población, en este caso incumpliendo el artículo 54.3 del TRLOTAU y reduciendo hasta dejar en nada el concepto de núcleo de población establecido en el Reglamento del Suelo Rústico por lo que se informa desfavorablemente."

- Servicio de Urbanismo: 15-02-2018.

- Dirección General de Carreteras y Transportes. 01-03-2018: *“Una vez examinada la documentación presentada, esta Dirección General informa que la Modificación Puntual nº 4 del POM de Villanueva de la Jara, (Cuenca), no produce ningún tipo de afección a carreteras de titularidad autonómica”.*

- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Dirección Provincial. Servicio de Medio Ambiente, 26-02-2018: *“Según las características, la Modificación Puntual nº 4 del POM de Villanueva de la Jara (Cuenca) no está incluida en los Anexos de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha ni en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, no siendo necesario ser sometido a Evaluación Ambiental.”*

- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Servicio de Protección Ciudadana. Fecha 28 de marzo de 2018.

- MINISTERIO DE FOMENTO. Dirección General de Carreteras. Fecha 20 de marzo de 2018

*“Vista la solicitud presentada por el interesado sobre el asunto de referencia, y visto el Informe procedente de la Unidad de Carreteras del Estado en Cuenca, esta Demarcación de Carreteras, en uso de la competencia establecida en la Resolución de delegación de atribuciones por la Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, (B.O.E. 25-07-2012), **INFORMA FAVORABLEMENTE:***



La Modificación Puntual N°4 “Plan de Ordenación municipal de Villanueva de la Jara”, ya que dicha modificación no afecta a la carretera N-310 a su paso por el término municipal de Villanueva de la Jara. No obstante, cualquier actuación que se pretenda realizar en las zonas de protección de la carretera, deberá ser solicitada a esta Administración para la autorización correspondiente, de acuerdo con la Ley 37/2015 de carreteras.”

- Confederación Hidrográfica del Júcar. 08-03-2018.

- Diputación Provincial de Cuenca. 22 de marzo de 2018.

“En base a lo anterior, se informa favorablemente la modificación puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Jara, siempre y cuando los usos permitidos y autorizables se adapten a lo dispuesto en los artículos 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.”

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara de fecha 14-03-2018.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 04-04-2018: emite el informe único de concertación interadministrativa.

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitud de informe a los municipios colindantes, con fecha 5 de febrero de 2018: Pozorrubielos de la Mancha, Casasimarro, El Picazo, Quintanar del Rey, Villagarcía del Llano, Iniesta y El Peral.

Según certificado municipal de fecha 13 de marzo de 2018 han emitido informes los Ayuntamientos de Iniesta, con fecha 16 de febrero de 2018 y Casasimarro, con fecha 21 de febrero de 2018, en sentido favorable.



En esta fase procedimental, por acuerdo de Pleno de fecha 10 de mayo de 2018 se resolvieron las alegaciones presentadas, estimándolas, produciéndose modificaciones sustanciales respecto al documento sometido a información pública

Por lo indicado, el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara acordó realizar una nueva información pública, de conformidad con el art. 36.2. A del TRLOTAU, mediante anuncio de 13 de agosto de 2018 por un período de un mes, en:

- D.O.C.M. nº 167 27-08-2018
- Periódico "Voces de Cuenca" 29-08-2018

Tablón de Anuncios

Página web del Ayuntamiento

Certificado municipal de fecha 18 de octubre 2018, según el cual no se han presentado alegaciones o sugerencias.

II. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión ordinaria, celebrado el 3 de diciembre de 2018 y remite el expediente a la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

B. FASE AUTONÓMICA

I. Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 10 de diciembre de 2018 y durante el período consultivo y de análisis, la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento:

Recaba el siguiente informe de adecuación, con fecha 11-12-2018:

Consejería de Sanidad. 17-12-2018: " *En relación a la consulta realizada a esta Consejería de Sanidad por la modificación puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara y ante la nueva documentación aportada al respecto con fecha 11 de diciembre de 2018 para valorar en su caso las alegaciones realizadas desde esta Consejería de Sanidad, le comunicamos lo siguiente:*

Teniendo en cuenta la modificación propuesta sobre el régimen urbanístico del suelo rústico y una vez estudiada la documentación, podemos diferenciar 3 puntos que sin embargo están interrelacionados:

1. Se establecía en principio un requisito urbanístico nuevo del sector primario en cuanto al uso de actividades relacionadas con ganadería porcina, creándose una distancia de un radio de 5 km alrededor de cada núcleo de población y una banda de 6 km, donde no se pueda emplazar dichas actividades:

- a) *Desde esta Dirección Provincial, mediante informe de 3 de abril de 2018 se establecía la necesidad de justificar y plantear una medida tan rigurosa, más si cabe al existir una norma sectorial nacional (Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas) y una futura norma autonómica (plasmada ya a través del Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha) que regulan distancias de las explotaciones porcinas frente a núcleos de población. De esta manera, se expresaba recomendable establecer unas distancias en consonancia con la normativa mencionada, las distintas capacidades productivas de las explotaciones según tamaño y el planteamiento general del Ayuntamiento de alejar lo máximo posible las explotaciones porcinas del núcleo de población.*
- b) *En la nueva documentación aportada el día 11 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento se reitera en establecer una distancia de 5 km alrededor para el núcleo de población de Villanueva de la Jara y 4 km para Casas de Santa Cruz justificando lo siguiente:*
 - a. *"Las explotaciones ganaderas porcinas son actividades que generan vulnerabilidad y un gran impacto ambiental en cuanto a residuos, generando grandes olores malolientes al casco urbano de Villanueva de la Jara, un casco que en la actualidad tiene gran actividad turística, no queriendo de*

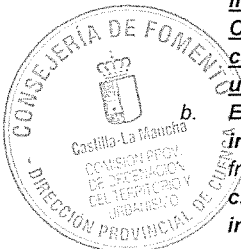
ningún modo perjudicar a la misma", así mismo se incide en la existencia de vientos dominantes que generan grandes olores malolientes al casco urbano creándose específicamente la banda o polígono cerrado de 6 km.

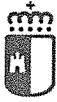
- b. En cuanto a lo referido al Real Decreto 324/2000, de 3 marzo, de ordenación de explotaciones porcinas, el Ayuntamiento refiere que "se trata de una Decreto en Aragón donde se regula las instalaciones ganaderas para no repercutir desfavorablemente en los núcleos urbanos, y siempre desde un punto de vista en el que Aragón es una región con un potencial económico en la ganadería". Como se ha citado en múltiples ocasiones el criterio que se ha seguido en Villanueva de la Jara es maximizar la distancia a los núcleos urbanos ya que su fuerte potencial económico se debe al turismo. Y esa distancia es un elemento de ordenación de competencia municipal, decidido desde la racionalidad, para que las afecciones al medio natural y a la población, en general, sean las mínimas posibles.
2. Se pretende modificar las distancias mínimas de construcción al límite del suelo urbano y urbanizable (desde 200 metros actuales dejarlo a 10 metros), junto con el radio de 150 metros en el que no debe haber 3 o más edificaciones en unidades rústicas distintas, pretendiendo reducirse este último radio de 10 metros en cuanto al riesgo de formación de núcleo de población:
- a. Desde esta Dirección Provincial se indicó en el anterior informe sanitario que con la modificación planteada, se afectaría directamente a las distancias para la instalación de explotaciones ganaderas de diferentes especies (excluidas el porcino visto anteriormente) respecto a núcleos de población. De esta manera se permitiría un acercamiento de las instalaciones ganaderas a la población, a través de la reducción de 200 metros a 10 metros y además permitiendo la concentración de instalaciones y por ende de animales en un radio reducido con límite de 10 metros. Por ello, se insistía desde esta Dirección Provincial y ante la falta de una regulación normativa en cuanto a distancias para el resto de animales que no fuesen porcinos, introducir en el POM una regulación mínima al respecto, introduciendo las recomendaciones de la Comisión Provincial de Saneamiento sobre la situación de las explotaciones ganaderas respecto al casco urbano, en donde se establecían de forma general unas distancias mínimas respecto a suelo urbano.
- b. En la nueva documentación aportada el día 11 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento se justifica indicando que aunque la restricción para la ubicación de cualquier edificación en el suelo rústico sea de una franja de 10 m de anchura medidos desde el límite del suelo urbano o urbanizable del POM, dichas instalaciones en el momento de presentar el proyecto, deben de pasar el trámite vigentes que deben de ser informados, con lo que será en el presente trámite donde se determine si dicha instalación es apropiada en dicho margen o por el contrario tendrá que presentar las medidas compensatorias suficientes para subsanar dicha afección.
3. Como última modificación, se pretende modificar los requisitos urbanísticos del sector primario relacionados con la actividad agrícola en cuanto al uso del cultivo del champiñón, reduciéndose la distancia existente en el POM para la construcción de estos cultivos al núcleo urbano desde los 1000 metros a 500 metros.
- a. Desde esta Dirección Provincial de Sanidad, teniendo en cuenta lo dispuesto en el anterior punto 2, con la reducción propuesta de distancia y la posibilidad de concentración de naves o instalaciones de cultivo de champiñón, podría llevar a reducir las condiciones de habitabilidad de la población.
- b. En la nueva documentación aportada el día 11 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento justifica dicha reducción debido a que la distancia de 1 km "produce paralización y coarta el desarrollo de la principal actividad económica del municipio de Villanueva de la Jara", ya que habría grandes industrias con gran actividad económica e industrias interesadas en proponer su actividad en dicho territorio viéndose perjudicadas por tal regulación, siendo de gran interés municipal para el futuro desarrollo de la actividad comercial y comarcal de la zona.
- Dicha distancia se considera suficiente para no afectar a los núcleos de población y no verse mermada la producción económica de dicho sector, que es la segunda actividad principal económica, después del turismo de Villanueva de la Jara.

DICTAMEN:

Vista la información existente de la modificación planteada, lo dispuesto anteriormente y teniendo en cuenta los motivos que se plantean a continuación, esta Dirección Provincial de Sanidad informa Desfavorablemente la modificación puntual nº 4 del POM de Villanueva de la Jara:

1. En cuanto a las distancias expuestas para el sector porcino, esta Dirección Provincial entiende que pueda tratarse de un posible error las referencias realizadas en su justificación al Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, normativa Estatal, no tratándose de normativa de la Comunidad Autónoma de Aragón. Desde esta Dirección Provincial solamente se recomendaba, y ante la existencia de 2 normativas que desarrollan sobradamente requisitos de distancias en el sector porcino incluida respecto núcleos de población (descritas en el punto 1), siendo por ello muy rigurosa y poco justificada la implantación de las distancias planteadas en la modificación nº 4 al no desarrollar ni analizarse respecto a las especificaciones propias de las explotaciones porcinas (como pueden ser tamaño de las explotaciones, exclusiones (por ejemplo para las de autoconsumo), tipo de producción (intensivo, extensivo), etc.).
- No obstante lo anterior, siendo en último término el Ayuntamiento quien pueda establecer en sus planeamientos urbanísticos las distancias al respecto, teniendo en consideración con carácter de mínimos lo dispuesto en la legislación





sectorial de porcino, se podría entender que la inclusión de las distancias expuestas en la modificación (5 km a Villanueva de la Jara, 4 km a Casas de Santa Cruz y 6 km de ancho como perímetro) se justificarían por el Ayuntamiento en base a que estas actividades ganaderas generan gran vulnerabilidad, gran impacto ambiental, grandes olores malolientes al casco urbano que junto a la existencia de vientos dominantes afectarían a la actividad turística, siendo éste el fuerte potencial económico del municipio.

2. Es precisamente por lo expuesto anteriormente, cuando se vislumbra la gran contradicción en la justificación esgrimida por el Ayuntamiento, al establecer en un segundo planteamiento la tendencia de permitir la instalación de explotaciones ganaderas (salvo porcino) prácticamente a 10 metros del suelo residencial, sin ningún límite regulatorio (distancias, tamaño, tipo de producción, etc.), sumado a la posibilidad de incrementar la concentración de edificaciones al reducir el radio de riesgo de formación de núcleo de población a 10 metros, amparándose únicamente en otros instrumentos en los que se informe y determine si la instalación fuera apropiada en dicho margen o por el contrario tuviera que presentar las medidas compensatorias suficientes para subsanar dicha afección (riesgo sobre la población).

Es principio de esta Dirección Provincial de Sanidad favorecer en los planeamientos urbanísticos la introducción de medidas tendentes a alejar las explotaciones ganaderas de los núcleos de población. Dichas medidas se hacen más necesarias para aquellos sectores que no disponen de regulación en dicha materia, constituyendo por ello las pautas ofrecidas por la antigua Comisión Provincial de Saneamiento de Cuenca un instrumento idóneo para los municipios para regular paralelamente aspectos sanitarios y urbanísticos al respecto. Es por ello que esta Dirección Provincial se reitera en la inclusión de dichas medidas ya que el planteamiento de la modificación nº 4 no analiza ni justifica en ningún momento la posible afección de las explotaciones ganaderas con los límites planteados.

3. En la misma medida que el punto 2, al plantear la modificación 3ª respecto a la reducción de distancias de naves de cultivo de champiñón respecto a núcleo de población, se esgrime únicamente la paralización del desarrollo de la actividad económica del municipio, no entrando a valorar en ningún momento la posible afección de dicha actividad sobre la población ya que ni justifica ni analiza las características de este tipo de actividad (materias primas, residuos, olores, etc.) así como la posibilidad de incrementar la concentración de estas instalaciones al verse reducida igualmente el radio de riesgo de formación de núcleo de población a 10 metros, presencia de vientos dominantes hacia la población, etc.
4. Teniendo en cuenta las distancias planteadas respecto a núcleo de población, no queda analizada ni justificada la posible afección al cumplimiento del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, ya que el planteamiento de construir a escasos 10 metros de suelo urbano o urbanizable podrían repercutir en sistemas dotacionales como es el abastecimiento de agua ya sea por la demanda para su adecuada conexión con redes generales (en cuanto a requisitos cuantitativos y cualitativos del agua de consumo humano) ya por la posible afección al sistema de abastecimiento de agua potable por la cercanía de instalaciones en las explotaciones ganaderas de depuradoras o fosas sépticas individuales.
5. Con el planeamiento dispuesto en la modificación puntual nº 4, no se analiza ni se justifica la posible afección sobre la población en materia sanitaria en cuanto a las distancias de las explotaciones ganaderas y la población, teniendo en cuenta la Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal, en el que se expresa que la sanidad animal es de vital trascendencia para la salud pública, debido a que las explotaciones ganaderas pudieran transmitir enfermedades de los animales al hombre.
6. Es por todo ello y teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, en su artículo 10 sobre garantías para la materialización del uso en edificación, donde se establecen las condiciones que determinan la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico, con el planteamiento actual, no se asegura la adopción de medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente (incluida la afección sobre la población) y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
7. Teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, respetando el principio de salud en todas las políticas, en cuanto a que las actuaciones de salud pública tendrán en cuenta las políticas de carácter no sanitario que influyan en la salud de la población, promoviendo las que favorezcan los entornos saludables y disuadiendo, en su caso, de aquellas que supongan riesgos para la salud, siendo competencias de esta Consejería de Sanidad, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras autoridades, la vigilancia de salud pública de los riesgos ambientales y sus efectos en la salud, incluida la presencia de los agentes contaminantes en el medio ambiente y en las personas así como de las enfermedades transmisibles, incluyendo las zoonosis y las enfermedades emergentes, el planteamiento de la modificación puntual nº4 actualmente no garantiza ni justifica tales requisitos.

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

ESTUDIO TÉCNICO

1. ANTECEDENTES

Población: 2.259 habitantes (año 2.017).

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal, aprobado la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 18 de febrero de 2.014 y dos modificaciones puntuales aprobadas con fechas 29 de abril de 2016 y 7 de julio de 2017, respectivamente.

Objetos:

Se establecen tres objetos en la presente modificación puntual:

- Se modifica la regulación de riesgo de formación de núcleo de población, reduciendo las distancias establecidas en el Art. 10 del RSR, puesto que producen paralización y coartan el desarrollo de la principal actividad económica del municipio.
- Se reduce la distancia mínima respecto a los núcleos urbanos establecida para las naves de cultivo de champiñón, puesto que se considera demasiado restrictiva, para una mayor flexibilidad y fomentar el desarrollo de la actividad.
- Se crea una nueva regulación del sector primario relacionada con el sector ganadero porcino, quedando expresamente prohibida dicha actividad en una distancia de 5 km medida desde el límite del suelo urbano y urbanizable de uso residencial del núcleo urbano de Villanueva de la Jara y de 4 km desde el límite del suelo urbano del núcleo urbano de Casas de Santa Cruz, y dentro del polígono cerrado de dimensión de 6 km aproximadamente de anchura de vientos dominantes. El motivo de esta modificación es que son actividades que generan vulnerabilidad y un gran impacto ambiental, así como malos olores que perjudicarían a un casco urbano que tiene una gran actividad turística.



Las propuestas de innovación contenidas en la presente modificación puntual no suponen la reconsideración total de la ordenación urbanística ni del modelo establecidos en el Plan de Ordenación Municipal.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

El ámbito de la presente modificación comprende la totalidad del Suelo Rústico del término municipal de Villanueva de la Jara.

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

Tras la aprobación del POM de Villanueva de la Jara se han observado problemas en la ordenación estructural para el desarrollo del suelo rústico.

El POM establece una regulación del riesgo de formación de núcleo de población y una regulación de los requisitos urbanísticos del sector primario en edificaciones relacionadas con la actividad agrícola y ganadera del uso específico del cultivo del champiñón demasiado restrictiva para el desarrollo de la principal actividad económica del municipio.

Se trata de reducir la distancia mínima regulada al suelo urbano e urbanizable de las edificaciones, para una mayor flexibilidad y fomentar el desarrollo de la actividad.

En cuanto al riesgo de formación de núcleo de población, se reduce la distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable de las edificaciones que se propongan en suelo rústico, pasando de los 200 m establecidos en el POM a 10 m en la presente modificación puntual.

En el mismo sentido, se modifica el supuesto de riesgo de formación de núcleo de población referente a que se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 m de radio, con centro en cualquiera de



las edificaciones mencionadas. Se reduce el citado radio de 150 m establecido en el POM a un radio de 10 m en la presente modificación puntual.

En cuanto a las naves dedicadas al cultivo del champiñón, se reduce la distancia mínima respecto al límite del suelo urbano o urbanizable a la que deben ser ubicadas, pasando de los 1.000 m establecidos en el POM a los 500 m en la presente modificación puntual.

Se crea, además, una nueva regulación del sector primario relacionada con el sector ganadero porcino, puesto que son actividades que generan vulnerabilidad y gran impacto ambiental, quedando expresamente prohibida dicha actividad en una distancia de 5 km medida desde el límite del suelo urbano y urbanizable de uso residencial del núcleo urbano de Villanueva de la Jara y de 4 km desde el límite del suelo urbano del núcleo urbano de Casas de Santa Cruz. Se genera también un polígono cerrado, de dimensión 6 km aproximadamente de anchura, de vientos dominantes en el que se también se prohíbe la actividad con el objetivo de evitar malos olores en el casco urbano de Villanueva de la Jara, que tiene una gran actividad turística que no se quiere perjudicar.

Se modifican los artículos 250, 251, 255, 256 y 258 del *Título VII. Normas Urbanísticas Reguladores de la Ordenación del Suelo Rústico* de las Normas Urbanísticas del POM de Villanueva de la Jara.

El contenido de los citados artículos de las Normas Urbanísticas del POM es el siguiente:

Artículo 250. Riesgo de formación de núcleo de población (OE)

1. Se entenderá como núcleo de población todos los asentamientos humanos que generen objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes (red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc.) que son característicos de las áreas con destino urbano.
2. En virtud del artículo 10 del RSR y 54.3 del TRLOTAU, se entenderá que hay riesgo de formación de núcleo de población:
 - a) Desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por las ITPLOTAU o por estas normas, en los supuestos en que ésta sea aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.
 - b) Cuando además de concurrir los requisitos del párrafo anterior, se dé cualquiera de estos supuestos:
 - Se propongan edificaciones a una distancia menor o igual a 200 m del límite del suelo urbano o urbanizable, exceptuando los casos indicados en el artículo 255.2.
 - Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 m de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

Artículo 251. Usos permitidos, autorizables y prohibidos (OE)

1. Son *usos permitidos* aquellos ligados a las actividades que constituyen la naturaleza productiva del suelo rústico, es decir, los apoyados en actividades agrícolas, pecuarias, cinegéticas, turísticas y forestales:
 - a) Las actividades de siembra, plantación, cultivo, cuidado de especies animales y vegetales para producción de consumo animal o humano, o para aprovechamiento ornamental o industrial.
 - b) Las actividades ganaderas y silvícolas de naturaleza cinegética.
 - c) La implantación de sistemas de producción de energías renovables, centros de transformación, tratamiento y/o gestión de residuos urbanos o de otra naturaleza.
2. Son usos autorizables aquellos que deben ubicarse en el medio rural, o bien que es aconsejable, sea porque estén asociados al mismo, sea por la incompatibilidad con el medio urbano, como pueden ser usos deportivos, ligados al turismo rural, etc.
3. Son usos prohibidos aquellos que pertenecen, por su propia naturaleza, al medio urbano, o bien resultan incompatibles con el suelo rústico. En el SRNUEP serán usos prohibidos aquellos que no fomenten y/o protejan los valores intrínsecos que motivan esta clasificación.

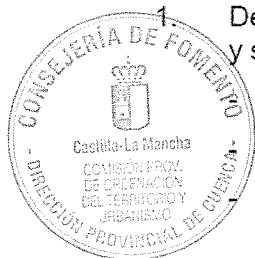
Artículo 255. Usos y actos permitidos y autorizables (OE)

1. De conformidad con los artículos 11, 18 y siguientes del RSR se establecen los usos y sus requisitos urbanísticos en los siguientes artículos de este Título, distinguiendo:

Usos adscritos al sector primario, artículo 257.

Uso residencial familiar, artículo 259.

Usos dotacionales de titularidad pública, artículo 261.





- Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada, artículo 263.

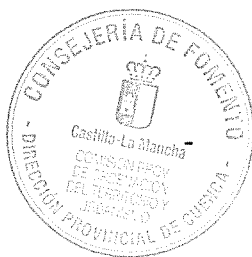
Con carácter general, les serán de aplicación a todos los usos y actividades en suelo rústico, las determinaciones contenidas en el artículo 16 del RSR.

2. Se establece, con carácter general y de conformidad con los artículos 10 del RSR y 250 de estas normas, una restricción para la ubicación de cualquier edificación en el suelo rústico en una franja de 200 m de anchura medidos desde el límite del suelo urbano o urbanizable delimitado por este POM. Se exceptúan de esta regla general:

- Edificaciones en el entorno del núcleo de Casas de Santa Cruz, donde, dado el nulo crecimiento propuesto, se establece una restricción para la ubicación de cualquier edificación en el suelo rústico en una franja de 10 m de anchura medidos desde el límite del suelo urbano delimitado por este POM (sin perjuicio de la aplicación del resto de excepciones de este punto).

Instalaciones dotacionales de servicio público, que podrán ser ubicadas donde mejor cumplan con la función de interés general para la que se proponen, siempre que no contravengan la legislación vigente.

- Naves dedicadas al cultivo del champiñón, que deberán ser ubicadas a más de 1.000 m del límite de suelo clasificado como urbano o urbanizable. Las instalaciones ubicadas en esta franja a la entrada en vigor del POM podrán realizar las obras indicadas en el artículo 6.3.b).



Artículo 256. Usos prohibidos (OE)

Quedan expresamente prohibidos en el suelo rústico de reserva:

- Las agrupaciones de granjas o instalaciones de diferente titularidad.
- Usos comerciales no relacionados con la comercialización de productos de artesanía, con el turismo rural o con la hostelería en general.
- En general, los usos industriales que puedan ser ubicados por no resultar incompatibles con los ámbitos urbanos y urbanizables industriales planteados.

Artículo 258. Requisitos urbanísticos del sector primario (OE)

1. Edificaciones relacionadas con la actividad agrícola y ganadera:

- a) Condiciones de la parcela y la edificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4 y 5 de la ITPLOTAU y de lo establecido en la RSR, se establecen las siguientes:

- Superficie mínima parcela: 10.000 m².
- Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.
- Superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca.
- Altura máxima permitida (altura de cumbrera según RSR): 8,50 m medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
- Separación mínima a eje de caminos: 15 m.
- Separación mínima a lindes de parcela: 5 m.
- Número máximo de plantas: dos (baja más uno).
- No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm de altura y, en cualquier caso, deberán cumplir la separación mínima a lindes de parcela.

Se deberá evitar el riesgo de formación de núcleo de población, de acuerdo con el artículo 250.

Las nuevas edificaciones destinadas al uso específico de cultivo del champiñón se situarán a una distancia mínima de 1.000 m con respecto al núcleo urbano. Las existentes dentro de este radio a la entrada en vigor del presente POM deberán adecuar sus condiciones estéticas y sanitarias en pro de una correcta integración con el paisaje periurbano. Se permitirán, en estas edificaciones, las obras recogidas en el artículo 6.3.b).

- b) Se deberá garantizar el servicio y operatividad de los caminos rurales y redes de distribución de agua, electricidad, etc. existentes y que den servicio a las explotaciones agrícolas y ganaderas.
- c) Se mantendrá, en la medida de lo posible, la distribución y reordenación de la propiedad en cuanto a superficies mínimas de cultivo, estructura y configuración de las fincas, considerando los aspectos técnicos necesarios para que se dé continuidad a los sistemas de producción agraria existentes.





- d) En virtud del artículo 19.4 del RSR, la Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer, con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en estas normas. El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

2. Almacenes vinculados a explotación forestal, silvícola y cinegética:

a) Condiciones de la parcela y la edificación:

- Superficie mínima parcela: 15.000 m².
- Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.
- Superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca.
- Altura máxima permitida (altura de cumbrera según RSR): 8,50 m medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
- Separación mínima a eje de caminos: 15 m.
- Separación mínima a lindes de parcela: 5 m.
- No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos y, en cualquier caso, deberán cumplir la separación mínima a lindes de parcela. Los vallados para actividades con fines cinegéticos irán regulados por su normativa específica.
- Se deberá evitar el riesgo de formación de núcleo de población, de acuerdo con el artículo 250.



3. Otras construcciones diferentes de las enunciadas en los números anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías:

- a) Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a su fin, con características propias de él y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. Se autorizarán mediante licencia municipal pudiendo el Ayuntamiento recabar previo informe del órgano de la Consejería competente en materia de agricultura.
- No obstante, cuando las instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa a la licencia y se cumplirán los requisitos urbanísticos correspondientes, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificadas mediante el informe del órgano citado en el párrafo precedente.
- b) En virtud del artículo 19.4 del RSR, la Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer, con carácter excepcional, a instancias del promotor

de la actuación, y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en estas normas. El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

La nueva redacción que se propone para dichos artículos, por los motivos expuestos anteriormente, es la que sigue:

Artículo 250. Riesgo de formación de núcleo de población (OE)

1. Se entenderá como núcleo de población todos los asentamientos humanos que generen objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes (red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc.) que son característicos de las áreas con destino urbano.
2. En virtud del artículo 10 del RSR y 54.3 del TRLOTAU, se entenderá que hay riesgo de formación de núcleo de población:
 - a) Desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por las ITPLOTAU o por estas normas, en los supuestos en que ésta sea aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.
 - b) Cuando además de concurrir los requisitos del párrafo anterior, se dé cualquiera de estos supuestos:
 - Se propongan edificaciones a una distancia menor o igual a 10 m del límite del suelo urbano o urbanizable, exceptuando los casos indicados en el artículo 255.2.
 - Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 10 m de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.





Artículo 251. Usos permitidos, autorizables y prohibidos (OE)

1. Son usos *permitidos* aquellos ligados a las actividades que constituyen la naturaleza productiva del suelo rústico, es decir, los apoyados en actividades agrícolas, pecuarias, cinegéticas, turísticas y forestales:
 - a) Las actividades de siembra, plantación, cultivo, cuidado de especies animales y vegetales para producción de consumo animal o humano, o para aprovechamiento ornamental o industrial.
 - b) Las actividades ganaderas y silvícolas de naturaleza cinegética.
 - c) La implantación de sistemas de producción de energías renovables, centros de transformación, tratamiento y/o gestión de residuos urbanos o de otra naturaleza.
2. Son usos autorizables aquellos que deben ubicarse en el medio rural, o bien que es aconsejable, sea porque estén asociados al mismo, sea por la incompatibilidad con el medio urbano, como pueden ser usos deportivos, ligados al turismo rural, etc.
3. Son usos prohibidos aquellos que pertenecen, por su propia naturaleza, al medio urbano, o bien resultan incompatibles con el suelo rústico. *Se crean unas distancias de 5km desde el límite de suelo urbano y urbanizable de uso residencial de Villanueva de la Jara y de 4 km desde el límite de suelo urbano de Casas de Santa Cruz y un polígono cerrado de 6 km en donde se prohíben los usos relacionados con la actividad primaria ganadera porcina. (Ver plano del anexo 1 de Normas Urbanísticas)* X = 577809.9400 Y = 4369177.8721; X = 600077.1624 Y = 4369177.8721; X = 600077.1624 Y = 4362907.9000; X = 577809.9400 Y = 4362907.9000
En el SRNUEP serán usos prohibidos aquellos que no fomenten y/o protejan los valores intrínsecos que motivan esta clasificación.

Artículo 255. Usos y actos permitidos y autorizables (OE)

1. De conformidad con los artículos 11, 18 y siguientes del RSR se establecen los usos y sus requisitos urbanísticos en los siguientes artículos de este Título, distinguiendo:

- Usos adscritos al sector primario, artículo 257.
- Uso residencial familiar, artículo 259.
- Usos dotacionales de titularidad pública, artículo 261.
- Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada, artículo 263.

Con carácter general, les serán de aplicación a todos los usos y actividades en suelo rústico, las determinaciones contenidas en el artículo 16 del RSR.

2. Se establece, con carácter general y de conformidad con los artículos 10 del RSR y 250 de estas normas, una restricción para la ubicación de cualquier edificación en el suelo rústico en una franja de 10 m de anchura medidos desde el límite del suelo urbano o urbanizable delimitado por este POM. Se exceptúan de esta regla general:

- Instalaciones dotacionales de servicio público, que podrán ser ubicadas donde mejor cumplan con la función de interés general para la que se proponen, siempre que no contravengan la legislación vigente.
- Naves dedicadas al cultivo del champiñón, que deberán ser ubicadas a más de 500m del límite de suelo clasificado como urbano o urbanizable. Las instalaciones ubicadas en esta franja a la entrada en vigor del POM podrán realizar las obras indicadas en el artículo 6.3.b).
- Se establece, una regulación, a cualquier actividad relacionada con el uso ganadero porcino, que deberán ubicarse a una distancia de 5 km desde el límite de suelo urbano y urbanizable de uso residencial de Villanueva de la Jara y de 4 km desde el límite de suelo urbano de Casas de Santa Cruz y fuera de un polígono cerrado de 6km con la georeferenciación de coordenadas UTM ETRS 89 siguiente: (Ver plano 1 de las presentes Normas de vientos dominantes)

- X = 577809.9400 Y = 4369177.8721
- X = 600077.1624 Y = 4369177.8721
- X = 600077.1624 Y = 4362907.9000
- X = 577809.9400 Y = 4362907.9000



Artículo 256. Usos prohibidos (OE)

Quedan expresamente prohibidos en el suelo rústico de reserva:

- Las agrupaciones de granjas o instalaciones de diferente titularidad.
- Usos comerciales no relacionados con la comercialización de productos de artesanía, con el turismo rural o con la hostelería en general.
- En general, los usos industriales que puedan ser ubicados por no resultar incompatibles con los ámbitos urbanos y urbanizables industriales planteados.
- El uso ganadero porcino queda prohibido en unas distancias de 5km desde el límite de suelo urbano y urbanizable de uso residencial Villanueva de la Jara y de 4 km desde el límite de suelo urbano de Casas de Santa Cruz y dentro de un polígono cerrado de 6 km con la siguiente georeferenciación: (Ver plano de situación de dicha banda- Anexo 1 de Normas Urbanísticas)

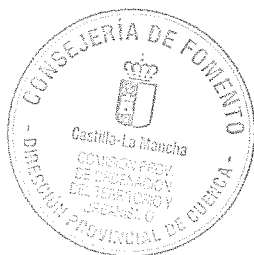
- X = 577809.9400 Y = 4369177.8721
- X = 600077.1624 Y = 4369177.8721
- X = 600077.1624 Y = 4362907.9000
- X = 577809.9400 Y = 4362907.9000



Artículo 258. Requisitos urbanísticos del sector primario (OE)

1. Edificaciones relacionadas con la actividad agrícola y ganadera:

- a) Condiciones de la parcela y la edificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4 y 5 de la ITPLOTAU y de lo establecido en la RSR, se establecen las siguientes:
- Superficie mínima parcela: 10.000 m².
 - Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.
 - Superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca.
 - Altura máxima permitida (altura de cumbrera según RSR): 8,50 m medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
 - Separación mínima a eje de caminos: 15 m.
 - Separación mínima a lindes de parcela: 5 m.
 - Número máximo de plantas: dos (baja más uno).
 - No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm de altura y, en cualquier caso, deberán cumplir la separación mínima a lindes de parcela.
 - Se deberá evitar el riesgo de formación de núcleo de población, de acuerdo con el artículo 250.
 - Las nuevas edificaciones destinadas al uso específico de cultivo del champiñón se situarán a una distancia mínima de ser ubicadas a más de 500 m del límite de suelo clasificado como urbano o urbanizable. Las existentes dentro de este radio a la entrada en vigor del presente POM deberán adecuar sus condiciones estéticas y sanitarias en pro de una correcta integración con el paisaje periurbano. Se permitirán, en estas edificaciones, las obras recogidas en el artículo 6.3 b)



- Las actividades relacionadas con el uso ganadero porcino deberán de situarse a una distancia de 5 km del límite de suelo urbano y urbanizable de uso residencial del Villanueva de la Jara y a una distancia de 4 km del límite de suelo urbano de Casas de Santa Cruz. Deberán de emplazarse fuera de un polígono cerrado de 6km de anchura con la siguiente georreferenciación UTM 30 ETRS 89 (Ver plano de situación de dicha banda- Anexo 1 de Normas Urbanísticas)

- X = 577809.9400 Y = 4369177.8721
- X = 600077.1624 Y = 4369177.8721
- X = 600077.1624 Y = 4362907.9000
- X = 577809.9400 Y = 4362907.9000

- b) Se deberá garantizar el servicio y operatividad de los caminos rurales y redes de distribución de agua, electricidad, etc. existentes y que den servicio a las explotaciones agrícolas y ganaderas.
- c) Se mantendrá, en la medida de lo posible, la distribución y reordenación de la propiedad en cuanto a superficies mínimas de cultivo, estructura y configuración de las fincas, considerando los aspectos técnicos necesarios para que se dé continuidad a los sistemas de producción agraria existentes.
- d) En virtud del artículo 19.4 del RSR, la Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer, con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en estas normas. El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

2. Almacenes vinculados a explotación forestal, silvícola y cinegética:

- a) Condiciones de la parcela y la edificación:
 - Superficie mínima parcela: 15.000 m².
 - Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.
 - Superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca.
 - Altura máxima permitida (altura de cumbrera según RSR): 8,50 m medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
 - Separación mínima a eje de caminos: 15 m.
 - Separación mínima a lindes de parcela: 5 m.
 - No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos y, en cualquier caso, deberán cumplir la separación mínima a lindes de parcela. Los vallados para actividades con fines cinegéticos irán regulados por su normativa específica.
 - Se deberá evitar el riesgo de formación de núcleo de población, de acuerdo con el artículo 250.

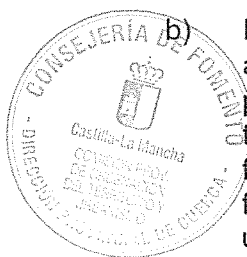




3. Otras construcciones diferentes de las enunciadas en los números anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías:

- a) Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a su fin, con características propias de él y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. Se autorizarán mediante licencia municipal pudiendo el Ayuntamiento recabar previo informe del órgano de la Consejería competente en materia de agricultura.

No obstante, cuando las instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se exigirá la autorización previa a la licencia y se cumplirán los requisitos urbanísticos correspondientes, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificadas mediante el informe del órgano citado en el párrafo precedente.



- b) En virtud del artículo 19.4 del RSR, la Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer, con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en estas normas. El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

4. DOCUMENTACIÓN:

Se presenta Memoria Informativa, Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas, que relacionan los objetivos de la Modificación Puntual y las propuestas a introducir en el documento del POM.

También se aporta Documento de Refundición, que incluye Normas Urbanísticas, recogiendo todas las modificaciones que implica la presente modificación puntual en el POM de Villanueva de la Jara.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Villanueva de la Jara es el Plan de Ordenación Municipal Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 18 de febrero de 2014 y dos modificaciones puntuales aprobadas con fechas 29 de abril de 2016 y 7 de julio de 2017, respectivamente.

La modificación planteada en cuanto al objeto de la reducción de las distancias de 200 m. y de 150 m. a 10 m. no está debidamente justificada, de conformidad con el artículo 10 del RSR, y las consideraciones indicadas en el informe de la Consejería de Sanidad.

En cuanto al informe emitido por la Agencia del Agua no resulta procedente ya que el instrumento urbanístico no incide sobre los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas a los que se refiere la Ley 12/2002, como se infiere del objeto de la modificación que se refiere a ajustes propios de ordenanzas relativos a la ordenación, por lo que no tiene carácter preceptivo.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes que constan en el expediente, 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:

Primero: dejar sobre la mesa la regulación de las distancias de los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población, por falta de motivación.

Segundo: aprobar la reducción de distancias de las naves de cultivo de champiñón de 1000 m. a 500 m.

Tercero: aprobar la nueva regulación relativa al sector ganadero porcino.

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 6.- Expedientes de Autorizaciones Provisionales, para informe:

PUNTO 6.1.- EXPEDIENTE 13/18, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA “LICENCIA DE APERTURA DE RESTAURANTE EN CTRA. AL-CÁZAR 16 (ESTACIÓN DE SERVICIO)”, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL CUADRELLI BARRIGA, S.L., EN LA LOCALIDAD DE CUENCA.



Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 31 de octubre de 2018 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Cuenca donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 27 de mayo de 2016 y documentación complementaria, por el promotor D. Víctor Manuel Román Herrero.
2. Memoria valorada de fecha mayo de 2016.



3. Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección Provincial de Cuenca, de fecha 21 de noviembre de 2016.
4. Informe del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 9 de septiembre de 2016, en el que se indica que no es necesario ser sometido a un procedimiento reglado de E.I.A.
5. Contrato de arrendamiento de fecha 1 de mayo de 2.018 donde queda demostrada la provisionalidad, según la estipulación octava el contrato finaliza el 1 de mayo de 2.019 sin prórroga ni demora alguna.
6. Informe técnico de expediente de licencia municipal de instalación, apertura y funcionamiento de actividad del Arquitecto del Servicio de Gestión y Disciplina de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, de fecha 27 de septiembre de 2016, favorable con condiciones.
7. Informe técnico sobre cumplimiento de las condiciones de provisionalidad establecidas en el Art. 18 del Decreto 34/2011, Reglamento de Disciplina Urbanística, para la actividad, del Arquitecto del Servicio de Gestión y Disciplina de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, de fecha 7 de febrero de 2017. En dicho informe se aclara que no se ejecutan obras, que la actuación no dificulta la ejecución del planeamiento urbanístico o sectorial vigente, cumpliendo los requisitos establecidos en el art. 18 del RDU, así como también se hace constar que la edificación se incluye en *"Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado"*.
8. Decreto del Vicepresidente del Área de Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 9 de octubre de 2018, por el que se autoriza la subrogación de Don Roberto Martínez Barriga, quien actúa en representación de la mercantil CUADRELLI BARRIGA S.L., en la tramitación del expediente de licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional para "Restaurante" sito en Carretera de Alcázar nº 16, respecto del anterior promotor D. Víctor Manuel Román Herrero.
9. Escrito del promotor de fecha 9 de agosto de 2018 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
10. Informe jurídico Jefe de Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, de fecha 25 de octubre de 2018, donde se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional, se hace saber:
 - Se trate efectivamente de suelo urbanizable sin programar.
 - La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
 - Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
 - No impiden la ejecución del planeamiento.
 - No se trata de usos residenciales.

- Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
- No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ESTUDIO TÉCNICO

La actividad objeto del presente proyecto consiste en un Bar-Restaurante sin ambientación musical. Donde se servirán distintos tipos de bebidas y refrescos así como cafés e infusiones. También se servirán en el local comidas tales como platos elaborados, bocadillos y ensaladas...

La actividad se ubicará en la Estación de Servicio (gasolinera) situada en la Carretera Alcázar, nº 16, ya construida, y con licencia actual concedida de servicio de Gasolinera y tienda en su interior.

El negocio se instala en el edificio propio de la gasolinera, el edificio se construyó para albergar bar-restaurant, tienda para despachar productos varios y como servicio de gasolinera.

Actualmente el local tiene licencia de gasolinera y de tienda, solicitando mediante esta memoria, la actividad de bar-restaurant, aprovechando las instalaciones existentes, y sin realizar ninguna reforma interior.

El edificio consta de una única planta sobre rasante, elevada 90 cm. del terreno, está aislado, no teniendo ninguna edificación colindante con ella. La planta es de forma rectangular, matados en chaflán las dos esquinas de la fachada principal.

El interior del local se encuentra separado la zona de bar-restaurant de la zona de tienda mediante mamparas metálicas de aluminio y cristal.

Los datos de la parcela son:

- Referencia catastral: 3242003WK7334A0000HZ.

- Superficie: 16.652 m2 de suelo.

- Cuenta con las infraestructuras de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y acceso rodado por vía pública.

Según contrato de arrendamiento de fecha 1 de mayo de 2.018, ambas partes convienen y estipulan la configuración del local a efectos identificativos y con superficies aproximadas según Anexo I del citado contrato.

El local arrendado y objeto de esta autorización provisional dispone de dos zonas, una de bar-cafetería y otra de restaurante. La zona de cafetería tiene dos ambientes configurados de la siguiente forma: barra con taburetes altos y zona de mesas bajas para restauración, la cocina cuenta con un acceso directo a la barra.

Los baños se accede desde un distribuidor común con la gasolinera y consta de una baño de caballeros, un baño de señoras y un aseo adaptado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO





Primero.- La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en los artículos 18 y 32 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

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

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

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

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

b) Plano de emplazamiento.

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

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

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

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

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



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

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

Segundo.- Ahora bien, de la documentación que conforma el expediente remitido, y en especial de lo recogido en los informes municipales, se desprende que la nave donde se pretende ubicar las instalaciones se encuentra dentro del régimen de “Fuera de Ordenación”. Como consecuencia de esta circunstancia, lo que procede llegados a este punto, es examinar si este hecho puede afectar al sentido del presente informe y por ello al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

Sobre este particular, indicar que es reiterada la jurisprudencia del Tribunal Supremo, donde se afirma que las limitaciones impuestas a los edificios declarados fuera de ordenación, afectan a la licencia de obra y no a la licencia de actividad. Es decir, que es permisible autorizar usos en edificios fuera de ordenación si esos usos son admisibles. Ahora bien, las obras que ello conlleve, deberán sujetarse a las limitaciones existentes en este régimen jurídico.

Sirva de ejemplo de esta jurisprudencia, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1990, donde se establece lo siguiente:

“En cuanto a la primera de estas cuestiones (posibilidad de otorgar la licencia de instalación y apertura estando parte del edificio fuera de ordenación) hemos de reiterar la doctrina jurisprudencial que proclama que no es obstáculo para otorgar una licencia de apertura el hecho de que el edificio o el local en el que la actividad haya de establecerse esté fuera de ordenación y sujeto por tanto a las limitaciones que impone el artículo 60 de la Ley del Suelo EDL 1992/15748 ; pues una cosa es que el edificio esté fuera de ordenación y sujeto como tal a las limitaciones del aludido artículo, y otra muy diferente que el inmueble no pueda utilizarse (sentencias de 22 de junio de 1972, 17 de diciembre de 1974, 13 de junio de 1980, 24 de enero de 1986, dos de 5 de junio de 1987, 12 de enero de 1988 y 7 de marzo de 1989, entre otras) siendo por consiguiente permisible autorizar usos en un edificio fuera de ordenación, si esos usos son admisibles.”

Tercero.- En base a lo expuesto, debe estudiarse si en nuestro caso el Uso está permitido, y en el caso de que el Uso estuviese permitido, si las obras que se requieren (con independencia de su carácter de provisional) se encuentran incluidas o no dentro de las obras que no pueden ejecutarse en edificaciones declaradas “Fuera de Ordenación”.

Respecto de la cuestión del Uso, según se concluye en el informe técnico municipal, el proyecto y el resto de documentación presentada son conformes con el planeamiento vigente y la normativa sectorial de aplicación.

Es decir, que en el caso que nos ocupa y según el informe técnico municipal, cabe la posibilidad de conceder la licencia solicitada.

Por lo tanto el primer presupuesto objeto de análisis, que el Uso sea admisible y se encuentre permitido por el planeamiento, concurre en el presente caso.

Procede ahora, analizar si las obras que deben ejecutarse, pueden llevarse a cabo en un edificio “Fuera de Ordenación”.

Sobre este particular, según se indica en el informe jurídico municipal, el artículo 8.1.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cuenca, en lo que ahora nos atañe, establece lo siguiente:

“8.1.4. Edificios fuera de ordenación.

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora, si no estuviera prevista una acción programada. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes Normas en lo que resulten de posible aplicación.

...

En dichos edificios no se podrán realizar obras de aumento de volumen existente y, en caso de demolición, las edificaciones de nueva planta deberán ajustarse íntegramente al contenido de las presentes Normas.

...

Las construcciones existentes a la entrada del presente Plan General podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas, aunque resulten disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que aquéllas hubieran de ser expropiadas. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.”

Por otro lado, y respecto del régimen de “Fuera de Ordenación”, y en lo aquí nos interesa, los artículos 24.2.d) del TRLOTAU y 85.2 del RDU disponen lo siguiente:

El primero de los preceptos dispone que:

“2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

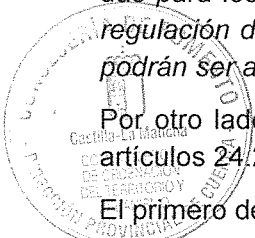
d) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento..., así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.”

El artículo 85.2 del RDU prevé que:

“La inclusión de un inmueble en el régimen del fuera de ordenación previsto en el presente artículo, hará que éste se rija por lo señalado al efecto en el correspondiente planeamiento, pudiéndose realizar únicamente en el mismo obras justificadas de seguridad e higiene, y en ningún caso de consolidación, refuerzo o rehabilitación. Dicha situación se hará constar en el Registro de la Propiedad por parte de la Administración competente con arreglo a la legislación hipotecaria.”

A la vista de lo recogido en estos preceptos y en el PGOU vigente en Cuenca, así como a la naturaleza de las actuaciones a ejecutar, puede concluirse que las mismas se encuentran permitidas tanto por la normativa municipal, como por la autonómica.

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





1. Se trate efectivamente de suelo urbanizable sin programar sin que en dicho Sector haya sido aprobado Programa de Actuación Urbanizadora alguno.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen. Se justifica la temporalidad, un año la vigencia del contrato de arrendamiento, finaliza el 1 de mayo de 2019.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.



ACUERDO FINAL

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

Punto 7.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la Calificación Urbanística, si procede:

PUNTO 7.1.- EXPTE. 21/18. Proyecto de Ejecución de “NAVE ALMACÉN Y TALLER MECÁNICO”, promovido por la mercantil OT ALCAHUZ, S.L., dentro del término municipal de INIESTA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado

como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

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

1. Solicitud de licencia municipal con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Iniesta de 25 de julio de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 188, de 27 de septiembre de 2017.
 - Las Noticias de Cuenca, de fecha semana del 4 al 10 de agosto de 2017.
 - Tablón de Edictos del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 31 de octubre de 2017.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación a la interesada de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 4 de abril de 2018, notificado en día 5 de abril de 2018.
4. Informes municipales de fechas 27 y 29 de noviembre y 18 de diciembre 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.
 - d) Inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial, que pueda acoger la actividad que se pretende implantar.
5. Certificado municipal de fecha 26 de junio de 2018 referente a que, en cuanto a la clasificación del suelo, a los terrenos les es de aplicación la ordenanza de suelo rústico “N5 Suelo Agrícola o Forestal”, con las afecciones que le corresponden por estar cerca de una carretera y estar afectado por una zona arqueológica.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 6 de julio de 2018, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto al procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Informe de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 4 de mayo de 2017, autorizable con condiciones.
8. Autorización de intervención arqueológica de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 3 de julio de 2017.
9. Declaración Responsable de la promotora de fecha 18 de diciembre de 2018.
10. Notificación a los municipios colindantes afectados por la actividad industrial, según certificado municipal de fecha 30 de mayo de 2018.





11. Solicitud de informe al Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, de fecha 31 de octubre de 2018, respecto de la carretera CM-311.
12. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Abastecimiento de agua.

El agua se canalizará desde la red municipal, consta autorización de la empresa responsable de fecha 26 de junio de 2017.

Saneamiento y Depuración.

Se dispondrá una fosa séptica con depuradora individual con filtro biológico y sistema de reutilización del agua para el riego de la parcela.

Suministro de energía eléctrica.

Las instalaciones contarán con suministro eléctrico (enganche a la red eléctrica y se ha instalado un poste con el transformador correspondiente). Se aporta documentación de Iberdrola y el certificado de instalación eléctrica de baja tensión.

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 presente Proyecto tiene por objeto la ejecución de una Nave Almacén-Taller Mecánico principal, oficina y espacios auxiliares que se utilizarán para almacenaje y reparación de camiones necesarios para la explotación de la actividad.

La obra se sitúa en el polígono 65 – parcelas 334 y 335 – con referencias catastrales 16118A065003340000IX (10.635 m2) y 16118A065003350000II (5.359 m2); por lo tanto, la superficie total de la parcela vinculada a la edificación es de 15.994 m2.

La superficie a construir estará formada por tres módulos de forma rectangular regular, de 1.408,50 m2 en planta baja y 160,50 m2 en planta primera. Por tanto, la superficie ocupada asciende a 1.408,50 m2, siendo el porcentaje de ocupación del 8,80 %.

La altura a cumbrera asciende a 9,26 m., superando los 8,50 m. establecidos en el RSR, aportando una justificación técnica referente a la necesidad de *“una altura mínima de 7,20 metros, en su punto más bajo; al tratarse de almacenes que deben permitir la entrada de camiones de gran tonelaje y la manipulación de sus mercancías”*.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) del RSR, y artículo 2.4.a de 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).

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento

sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

En este sentido, indicar que la Instrucción Técnica de Planeamiento, en su artículo 7, establece para el uso industrial, para el caso de talleres de reparación de vehículos, una superficie mínima de 1,5 hectáreas (15.000 m²) y un % máximo de ocupación del 10%.

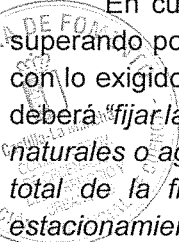
Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que se vincula una superficie total de 15.994 m², con una superficie ocupada de 1.408,50 m², con lo cual, el porcentaje de ocupación es del 8,80 %.

La superficie objeto de reforestación se fija en 8.705 m², que supera el 50 % de la superficie vinculada de la finca.

INFORME JURÍDICO.

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

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



En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 8.705,00 m², superando por tanto el 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 TR LOTAU 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 TR LOTAU 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 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE FOMENTO** en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de INIESTA. 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 7.2.- EXPTE. 47/18: "PROYECTO TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES EN EXTERIOR CONSISTENTE EN ENLACE BACKHAUL DE FIBRA ÓPTICA", PROMOVIDO POR ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS S.L. (INFOSHOP GRUPO) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

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

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

- 1.- Solicitud de licencia de obra y calificación urbanística de fecha 16 de octubre de 2017.

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

- D.O.C.M. nº 199, de 10 de octubre de 2018.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" de fecha semana del 28 de septiembre al 4 de octubre de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de noviembre de 2018.

3.- Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de fecha 13 de septiembre de 2018.

4.- Informe de alcaldía de fecha 16 de noviembre de 2018 en el que se informa sobre las siguientes cuestiones:

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

5.- Certificado municipal de fecha 7 de septiembre de 2018, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como suelo rústico de reserva (clave SRR-60) y como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental (clave SRNUEP-51), de infraestructuras (clave SRNUEP-55) y cultural (clave SRNUEP-51).

6.- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 22 de diciembre de 2017, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

7.- Declaración responsable de fecha 8 de noviembre de 2018.

8.- Resolución de 24/10/2018, de la Dirección General, de Política Forestal y Espacios Naturales, por la que se aprueba la ocupación de terrenos en la vía pecuaria denominada Colada del Camino de Quintanar del Rey a Villalgordo del Júcar, en el término municipal de Quintanar del Rey, provincial de Cuenca, con destino a conducción subterránea de fibra óptica, cuyo beneficiario es Albacete Sistemas y Servicios, SL.

9.- Resolución de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 26 de septiembre de 2018, en materia de patrimonio cultural, autorizable con condiciones.

10.- Resolución de 22 de enero de 2018, de la Dirección Provincial de Fomento en Cuenca, por la que se autoriza el cruce de conducción de fibra óptica con carretera CM-3124 por dentro de la obra de fábrica existente en el P.K. 24+410, en el T.M. de Quintanar del Rey (Cuenca). Se aporta, asimismo, concesión de Prórroga de Autorización de cruce de la citada Resolución, de fecha 31 de julio de 2018.

11.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 26 de marzo de 2018, en el que se concluye lo siguiente:

"...dado que la actuación prevista no se localiza en zona de policía, ni supondrá incremento respecto a la demanda hídrica ni a los vertidos, se informa que no cabe pronunciamiento





por parte de este Organismo respecto a lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.”

- 12.- Notificación, de fecha 25 de octubre de 2018, de la concesión de licencia de uso común especial del bien de dominio público municipal, para efectuar la instalación de infraestructura de telecomunicaciones en exterior consistente en enlace backhaul de fibra óptica en el municipio de Quintanar del Rey, según acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 18 de octubre de 2018.

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



ESTUDIO TÉCNICO

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

Para ello es necesario ejecutar la infraestructura mediante la tipología constructiva de cableado directamente enterrado, conforme a NORMA UNE 133100-3:2001, por parcelas que pertenecen al municipio de Quintanar del Rey.

El presente proyecto presenta tres trazados:

Los tres trazados quedan unidos, dentro del municipio de Quintanar del Rey (Cuenca) en el punto común PUNTO INICIO 0+000.

Se describen seguidamente cada uno de los trazados, incorporando una tabla donde se incluyen las referencias catastrales por donde discurre el trazado y datos de los puntos de inicio y final de cada uno de ellos.

- **TRAZADO 1:** Que parte desde el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca) en el PUNTO INICIO 0+000 conforme a planos, en dirección a CASASIMARRO (Cuenca). Este trazado tiene su punto final T1 en el límite del término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca) que será lindante con del límite del término municipal de Alarcón (Cuenca), que según el trazado diseñado se interpone entre los términos municipales de Quintanar del Rey y Casasimarro.

TRAZADO T1:	Desde PUNTO INICIO 0+000 a PUNTO FINAL T1 (Dirección CASASIMARRO)
REFERENCIA CATASTRAL	Todas las referencias catastrales dentro del término municipal de QUINTANAR DEL REY (Cuenca)
	16183A027090010000MQ - Polígono 27 Parcela 9001 CNO CASASIMARRO A TARAZONA.
	16183A001090010000MM - Polígono 1 Parcela 9001 CNO CASASIMARRO C. GUIJARRO
CLASE	RÚSTICO
USO PRINCIPAL	AGRARIO - CAMINO
PUNTO DE INICIO	
LATITUD	39°20'21.9"N
LONGITUD	1°59'14.0"W
PUNTO FINAL T1	
LATITUD	39°21'15.0"N
LONGITUD	2°00'22.4"W

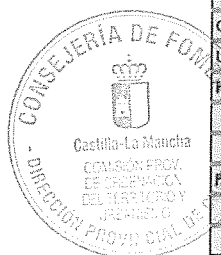
- **TRAZADO 2:** Que parte desde el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca) en el PUNTO INICIO 0+000 conforme a planos, en dirección a Quintanar del Rey (Cuenca). Este trazado tiene su punto final T2 en el casco urbano de Quintanar del Rey (Cuenca), conectando con la red de fibra óptica municipal que se está instalando ya en el casco urbano del propio municipio, siendo también promotor ALBACETE SISTEMAS Y SERVICIOS, S.L.

TRAZADO T2:	Desde PUNTO INICIO 0+000 a PUNTO FINAL T2 (Dirección QUINTANAR DEL REY)
REFERENCIA CATASTRAL	Todas las referencias catastrales dentro del término municipal de QUINTANAR DEL REY (Cuenca)
	16183A026090040000MD - Polígono 26 Parcela 9004 CNO MONTE MOZAS.
	16183A035090010000MU - Polígono 35 Parcela 9001 CNO MONTE MOZAS.
	16183A028090040000MB - Polígono 28 Parcela 9004 CNO CASASIMARRO A QUINTANAR.
	16183A031090020000MW - Polígono:31 Parcela:9002 Paraje:CNO DEL MOLINO Z.
	16183A031090040000MB - Polígono 31 Parcela 9004 EJE DE LA MANCHUELA.
	16183A031090020000MW - Polígono:31 Parcela:9002 Paraje:CNO DEL MOLINO Z.
CLASE	RÚSTICO
USO PRINCIPAL	AGRARIO - CAMINO
PUNTO DE INICIO	
LATITUD	39°20'21.9"N
LONGITUD	1°59'14.0"W
PUNTO FINAL T2	
LATITUD	39°20'25.1"N
LONGITUD	1°56'00.2"W

- **TRAZADO 3:** Que parte desde el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca) en el PUNTO INICIO 0+000 conforme a planos, en dirección a TARAZONA DE LA MANCHA (Albacete). Este trazado tiene su punto final T3 en el límite del término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca) que será límite con el límite del término municipal de Tarazona de la Mancha (Albacete).



TRAZADO T3:	De PUNTO INICIO 0+000 a PUNTO FINAL T3 (Dirección TARAZONA DE LA MANCHA)
REFERENCIA CATASTRAL	Todas las referencias catastrales dentro del término municipal de QUINTANAR DEL REY (Cuenca)
	16183A026090050000MX - Polígono 26 Parcela 9005 CAMINO
	16183A026090070000MJ - Polígono 26 Parcela 9007 CNO CASA HERREROS.
	16183A026090020000MK - Polígono 26 Parcela 9002 CNO CASASIMARRO A TARAZONA.
	16183A025090010000MJ - Polígono 25 Parcela 9001 CNO CASASIMARRO A TARAZONA
	16183A033090090000ME - Polígono 33 Parcela 9009 CNO ESCOBOSAS QUINTANAR.
	16183A024090050000MG - Polígono 24 Parcela 9005 CNO CASASIMARRO A TARAZONA.
	16183A022090010000MK - Polígono 22 Parcela 9001 CNO CASA DON FELIPE.
	16183A022090050000MI - Polígono 22 Parcela 9005 CNO CASASIMARRO A TARAZONA.
	16183A021090090000MY - Polígono 21 Parcela 9009 CNO CASASIMARRO A TARAZONA.
CLASE	RÚSTICO
USO PRINCIPAL	AGRARIO - CAMINO
PUNTO DE INICIO	
LATITUD	39°20'21.9"N
LONGITUD	1°59'14.0"W
PUNTO FINAL T3	
LATITUD	39°18'04.3"N
LONGITUD	1°57'00.2"W



El presente proyecto tiene como objetivo garantizar la conexión de más de 100 Mbps a la red en la localidad de Quintanar del Rey.

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

En general, la obra consistirá en una red de fibra óptica subterránea que deberá cumplir con la Norma UNE-133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones-Parte 1: Canalizaciones subterráneas.

Además, la red pretende realizar interconexión interurbana con otras localidades limítrofes, por lo que deberá cumplir la Norma UNE-133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones-Parte 3: Tramos Interurbanos.

Toda la obra del presente proyecto afecta únicamente al término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca).

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

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

Se colocarán hitos de señalización en puntos singulares y en empalmes de cables u otros

elementos pasivos o activos.

Se deberán ejecutar cruces subterráneos en los encuentros con la carretera CM-3124 y la vía pecuaria “Colada del camino de Quintanar del Rey a Villalgordo del Júcar”.

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

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

Esta norma, en su artículo 11.1 establece que para elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, la superficie mínima será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda instalar, no estableciendo % máximo de ocupación alguno. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.



INFORME JURÍDICO

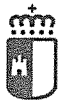
El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes,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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en suelo rústico no urbanizable de especial protección, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.4 del TRLOTAU y 37.2 del RSR, al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU. Este precepto establece que *“previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:...*

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

ACUERDO FINAL

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



el Proyecto informado.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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



PUNTO 7.3.- EXPTE. 63/18. Proyecto Básico y de Ejecución de “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, promovido por D. PEDRO OLMEDA MORATALLA, dentro del término municipal de VARA DE REY (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 10 de agosto de 2018.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 6 de noviembre de 2018, notificado en la misma fecha.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 181 de 14 de septiembre de 2018.
- Periódico “Las Noticias de Cuenca”, del 14 al 20 de septiembre de 2018.

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

4. Informe de Alcaldía de fecha 6 de noviembre 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 31 de octubre de 2018, donde se establece que los terrenos vinculados son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras.



6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 11 de septiembre de 2018, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

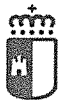
7. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 15 de noviembre de 2018.

8. Solicitud de informe a la Diputación Provincial de Cuenca de fecha 13 de diciembre de 2018 en relación a la afección a la carretera CUV-8242.

9. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 20 de abril de 2018, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP.

10. Documentación aportada por el Ayuntamiento de fecha 14 de diciembre de 2018, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 8 de noviembre de 2018, aportando determinada documentación adjuntada por el promotor:

- El promotor no cuenta con otras parcelas para la ejecución de una nave agrícola, necesaria en su actividad, para la guarda de la maquinaria agrícola que posee.
- En la parcela objeto de proyecto no cuenta con posibilidad de adquirir ninguna de la parcelas colindantes, ya que está delimitada por la carretera de Vara de Rey a Villar de Cantos, un camino público y las parcelas 18 y 20 del polígono 508 de Vara de Rey, cuyos propietarios no tienen intención de venta de las parcelas, y aunque las vendiesen la parcela total no superaría la superficie de 10.000 m².



- El promotor cuenta con una explotación de almendros y la nave almacén a construir se destinará a la guarda de la maquinaria agrícola necesaria para dicha explotación. En la memoria del proyecto se aportó justificación de los ingresos agrícola que posee el promotor mediante la declaración de la Renta.
- Se solicita la exención de cumplimiento de la normativa, para poder construir en suelo rústico una nave almacén agrícola para almacenamiento de maquinaria agrícola por necesidades de la explotación agraria del promotor, y dada la proximidad a la vivienda habitual del promotor, por razones de seguridad de sus propiedades. En Vara de Rey existe mucha actividad agrícola y no se dispone de un polígono industrial, así mismo, es la única parcela que el promotor puede destinar para la construcción de una nave para tales efectos.



La parcela donde se pretende construir el almacén, cumple con las condiciones de no formación de núcleo de población, y por su ubicación próxima al núcleo urbano y junto a la carretera de Villar de Cantos, permiten que se reduzca el riesgo de robos de la maquinaria agrícola, algo frecuente en el municipio.

- La parcela está situada en una zona con naves ya edificadas por lo que no se varía orden paisajístico y urbanístico de la zona.
- La única actividad económica relevante existente en el municipio es la actividad agrícola, por lo que se considera que es necesario la autorización de la este tipo de construcciones para no impedir el despoblamiento de los núcleos rurales. El promotor del almacén cuenta con una explotación de almendros y para su mantenimiento da trabajo a 2-3 habitantes del municipio en diferentes épocas de año, lo cual justifica el interés económico y social de ejecutar el almacén objeto de proyecto.

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 construcción de una nave agrícola para el almacenamiento de útiles y de maquinaria agrícola en Polígono 508, Parcela 19 de Vara de Rey (Cuenca), y cuyo promotor es D. Pedro Olmeda Moratalla con D.N.I. 4.573.973-D, acometiéndose en el mismo desarrollo de los distintos planos y documentos necesarios a tal fin.

La parcela donde se va a edificar tiene la condición de suelo rustico. La superficie ocupada por la nave a construir es de 200 m² por lo que la ocupación de la parcela sería del 7,15 % de la parcela. Esta ocupación es inferior al 10 % de la parcela, pero la superficie de la parcela es inferior a 10.000 m².

	NNSS	I.T.P.	Edificación
Parcela mínima	10.000 m2	10.000 m2	2.798 m2
Ocupación máxima	10 %	10 %	7,15 %
Nº plantas	2 planta	-	1 planta
H cornisa	-	-	4,80 m
Retranqueo linderos	-	5,0 m	> 5 m
Retranqueo caminos	-	15 m	> 15 m
H cumbrera	-	8,5 m	6,17 m

La actividad que se le va a dar a la construcción situada en el polígono 508, parcela 19 de Vara de Rey (Cuenca) es el almacenamiento de maquinaria agrícola. Dicho uso está ligado a la parcela donde se ubicara la nave. Este uso, adscrito al sector primario está permitido en suelo rústico según el artículo 54 de la LOTAU.

No existe riesgo de formación de un núcleo de población ya que la nave se encuentra aislada dentro de su parcela y en las parcelas colindantes.

La construcción indicada en este proyecto cumple con todo lo indicado en cuanto a condiciones de emplazamiento, morfológicas y topológicas en suelo rústico según el PDSU.

Se indica que nave objeto de proyecto no precisa de la obtención de los recursos de suministro de agua potable y energía eléctrica, al tratarse de una nave destinada al almacenamiento de útiles y de maquinaria agrícola. Así mismo, se indica que la nave almacén a construir no realiza ningún tipo de vertidos de aguas residuales.

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

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

Según se expone en el proyecto, la ejecución de la nave se proyecta en la parcela 19 del polígono 508 porque es cercana a la explotación del promotor, al suelo urbano y de fácil acceso.

INFORME JURÍDICO.

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico no urbanizable de especial protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54 y 61 del TR LOTAU y 37 del RSR.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. *Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*

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

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

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

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

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

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

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

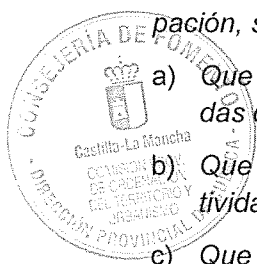
Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico, según 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 19 de polígono 508 que tiene una superficie total y vinculada de 2.798 m²s.
6. La superficie total ocupada por la edificación es de 200 m², lo que supone un porcentaje del 7,15 %.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto:

-. De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca de la actuación solicitada, 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, 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 **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE en materia de protección cultural y de la DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA** en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VARA DE REY. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

PUNTO 7.4.- EXPTE. 64/18. Proyecto de “LEGALIZACIÓN DE NAVES Y AMPLIACIÓN DE 6 NAVES PARA CULTIVO DE CHAMPIÑÓN”, promovido por CHAMPIÑONES LA RETAMOSA, SOC. COOP. CLM, dentro del término municipal de LEDAÑA (Cuenca).

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



administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

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

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 26 de julio de 2018.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 5 de noviembre de 2018.

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

D.O.C.M. nº 161 de 17 de agosto de 2018.

- Periódico “La Manchuela al día”, de 9 de agosto de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 3 de octubre de 2018.

4. Informe de Alcaldía de fecha 5 de noviembre 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 4 de diciembre de 2018, donde se establece que los terrenos vinculados son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras y Suelo Rústico de Reserva.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 23 de agosto de 2018, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental para la legalización de las naves existentes.

Solicitud de informe al Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 12 de diciembre de 2018, sobre si es necesario un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental para la solicitud de ampliación propuesta.

7. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 6 de agosto de 2018.



8. Solicitud de informe por afección a la CM-3124 (eje de la Manchuela) a la Dirección Provincial de Fomento de fecha 30 de noviembre de 2018.
9. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 27 de junio de 2018, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP.
10. Documentación aportada por el Ayuntamiento de fecha 14 de junio de 2018, emitiendo informe sobre la excepcionalidad de la actividad.
11. Notificación a los Ayuntamientos colindantes de Villagarcía del Llano, Iniesta, Cenizate, Villamalea, El Herrumblar de fecha 7 de septiembre de 2.018, con contestación de no afección por parte de los Ayuntamientos de Cenizate (17 de septiembre de 2.018) y El Herrumblar (26 de septiembre de 2.018).

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

ESTUDIO TÉCNICO.

ANTECEDENTES: La actividad dispone de la oportuna calificación urbanística otorgada en la C.P.U. 3/03 de fecha 18 de junio de 2.003.

Las instalaciones se ubican en las fincas 74 y 80 del polígono 11 del término municipal de Ledaña, con una superficie de 30.718 m² y con una superficie construida de 127,96 m² para nave y tres invernaderos de 347 m² cada uno (1.041 m²), en total 1.168,96 m².

SOLICITUD ACTUAL:

1. Legalización de naves de uso agrícola existentes en la parcela. Se pretende adaptar la superficie vinculada a la superficie catastral existente, así como las superficies ocupadas existentes otorgadas en la anterior C.U. de junio de 2.003 y legalizar las construcciones edificadas posteriormente sin la pertinente C.U.

El objeto de la presente memoria es describir las características constructivas de las edificaciones que Champiñones La Retamosa Soc. Coop. De CLM posee en la parcela 80 del polígono 11 del Catastro (anteriormente parcelas 74 y 80) del T.M. de Ledaña y que se destinan al cultivo de champiñón.

Las naves están situadas en la citada parcela 80 del polígono 11 del T.M. de Ledaña, con una superficie de 31.363 m². Y en ella se han llevado a cabo diferentes construcciones a lo largo de los últimos años, necesarias para llevar a cabo la actividad de cultivo de champiñón.

Construcciones efectuadas:

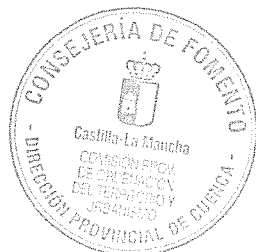
AÑO 2.001 (Calificación Urbanística):

Nave:





Cuadro de superficies	
	Superficie Construida
Sala de carga y descarga	67,08 m ²
Aseo	3,06 m ²
Sala de manipulación	30,03 m ²
Cámara frigorífica	22,79 m ²
Calefacción	5,00 m ²
Total	127,96 m²



Invernaderos:

Superficie Construida	Según Calificación Urbanística	Según Catastro/Realidad
Invernadero nº 1	347,00 m ²	363,00 m ²
Invernadero nº 2	347,00 m ²	363,00 m ²
Invernadero nº 3	347,00 m ²	363,00 m ²
Total	1.041,00 m²	1.089,00 m²

AÑO 2.003 (sin Calificación Urbanística):

Nave 311,06 m2.

Caseta 32 m2.

Almacén 12 m2.

Transformador: 11 m2.

Cuarto calderas 33 m2.

Invernaderos:

	Superficie Construida
Invernadero nº 4	330,00 m ²
Invernadero nº 5	330,00 m ²
Invernadero nº 6	330,00 m ²
Invernadero nº 7	330,00 m ²
Invernadero nº 8	330,00 m ²
Total	1.650,00 m²

RESUMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Invernadero nº 1	347 m ²
Invernadero nº 2	347 m ²
Invernadero nº 3	347 m ²
Invernadero nº 4	330 m ²
Invernadero nº 5	330 m ²
Invernadero nº 6	330 m ²
Invernadero nº 7	330 m ²
Invernadero nº 8	330 m ²
Nave-Almacén	439 m ²
Transformador	11 m ²
Almacén	12 m ²
Cuarto de Calderas	33 m ²
Caseta pozo	32 m ²
TOTAL	3.218 m²



JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA:



	PLANEAMIENTO	ITP	MEMORIA
USO PRINCIPAL	– Agrícola.	– Agrícola.	– Naves para cultivos de champiñón
ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA	– 7,0 m.	– 8,5 m.	– 6,0 m
EDIFICABILIDAD MÁX	– 2%	– 10%	– 10,46 % (Excepcional por el órgano competente)
ALTURA MÁXIMA DE CERRAMIENTOS VERTICALES	– 7,0 m	–	– 6,0 m
RETRANQUEO MÍN. A LINDEROS	– 4 m	– 5 m	– >5 m
RETRANQUEO MÍN. A CAMINOS	– 4 m	– 15 m	– >15 m
PARCELA MÍNIMA	– 30.000 m ²	– 15.000 m ²	– 31.363 m ²

2. Proyecto de Ejecución para Ampliación de 6 salas para cultivo de champiñón, almacenaje y servicios adjuntos.

El objeto de la presente memoria es la construcción de 6 salas para cultivos de champiñón, almacén y servicios adjuntos, con una superficie construida de 1.868 m².



SUPERFICIE EDIFICACIONES PROYECTADAS

USO	SUP. CONST.
ZONA CULTIVOS	1.600,00 m ²
ZONA NAVE	238,00 m ²
TOTAL SUPERFICIES	1.838,00 m²

SUPERFICIE EDIFICACIONES EXISTENTES

SUPERFICIE CONSTRUIDA	3.218 m²
------------------------------	----------------------------

SUPERFICIE PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA	31.363 m²
------------------------------	-----------------------------

Ocupación PROYECTADA	5,86 %
-----------------------------	---------------

Ocupación EXISTENTE ACTUALMENTE	10,26 %
----------------------------------------	----------------

Ocupación TOTAL	16,12 %
------------------------	----------------

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA:

	PLANEAMIENTO	ITP	MEMORIA
USO PRINCIPAL	– Agrícola.	– Agrícola.	– Naves para cultivos de champiñón
ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA	– 7,0 m.	– 8,5 m.	– 6,0 m
EDIFICABILIDAD MÁX	– 2%	– 10%	– 16,12 % (Excepcional por el órgano competente)
ALTURA MÁXIMA DE CERRAMIENTOS VERTICALES	– 7,0 m	–	– 6,0 m
RETRANQUEO MIN. A LINDEROS	– 4 m	– 5 m	– >5 m
RETRANQUEO MIN. A CAMINOS	– 4 m	– 15 m	– >15 m
PARCELA MÍNIMA	– 30.000 m ²	– 15.000 m ²	– 31.363 m ²

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.c) de la ITP y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

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

Según se expone en el proyecto, la ejecución de esta construcción supone la modernización de la actividad del sector primario. Las construcciones se proyectan en la parcela 80 del polígono 11 porque la explotación del promotor ya se encuentra allí ubicada y en funcionamiento.

INFORME JURÍDICO.

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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

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

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

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

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



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

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

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

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.c) de la ITP y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

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

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

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

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

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

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


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 porcentaje de ocupación. A saber:

- 
1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de unas naves, donde el promotor ampliará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.
 2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico, según 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 80 de polígono 11 que tiene una superficie total y vinculada de 31.363 m²s.
 6. La superficie total ocupada por la edificación será de 5.056 m², lo que supone un porcentaje del 16,12 %.

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 de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de las **CONSEJERÍAS DE FOMENTO, en materia de carreteras, DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de protección cultural y **DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL**, en materia de medio ambiente, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LEDAÑA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

Al tratarse de una legalización, la tramitación del pertinente expediente sancionador, en su caso.



Punto 8.- 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 8.1.- EXPTE. 41/18. Solicitud de D. ABEL PAGE CRESPO relativa al proyecto de ejecución de "ALMACÉN AGRÍCOLA", situado en el polígono 511, parcela 6, del término municipal de ALBALATE DE LAS NOGUERAS 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 Albalate de las Nogueras, con fecha de entrada 2 de agosto 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.
2. Escritos de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fechas 3 de agosto, 13 de septiembre y 30 de octubre de 2018, efectuando requerimientos sobre documentación técnica, así como justificaciones exhaustivas en relación a la excepcionalidad.
 3. Escrito del Ayuntamiento de Albalate de las Nogueras, con fecha de registro de 11 de septiembre de 2018, aportando Resolución de Alcaldía, de fecha 11 de septiembre de 2018, sobre el interés socioeconómico, en el que se manifiesta lo siguiente:

“Visto que en la localidad de Albalate de las Nogueras, su principal fuente de recursos y actividad económica proviene de la agricultura. Se trata de un municipio situado en una zona despoblada y deprimida, en la que existen escasos recursos económicos y de empleo, por lo que la actividad agrícola constituye una fuente de elevado interés social y económico.

Es por lo que, de conformidad con el Art. 3.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento,
RESUELVO:

PRIMERO.- Considerar la justificación de la parcela mínima y ocupación máxima, de conformidad con el contenido del Art. 3.3 de la instrucción Técnica de Planeamiento, que dispone: *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...*”

4. Escritos del Ayuntamiento de Albalate de las Nogueras, con fecha de registro 25 de octubre y 23 de noviembre de 2018, aportando documentación técnica aclaratoria.
 - a. Anexo técnico.
 - b. Informe técnico municipal de fecha 30 de agosto de 2018.
 - c. Notificación de concesión de licencia de la edificación existente en la parcela, de fecha 11 de octubre de 2007.
 - d. Resolución de concesión de ayuda para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias.
 - e. Contrato de arrendamiento por 20 años (prorrogables), a contar desde el día 1 de mayo de 2017, de fecha el 14 de octubre de 2016. Incluye en las condiciones particulares la autorización para ampliación de nave agrícola.
 - f. Documentación justificativa del promotor en relación a la excepcionalidad, en la que se indica que:
 - Se trata de una mejora de explotación agraria, reconocida como tal por la Consejería competente en materia de agricultura. Ampliación de la actividad.
 - Las condiciones impuestas por la orden 03/06/2016 de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural respecto a la titularidad de la parcela (promotor o familiar de primer grado de consanguinidad del promotor) y la documentación acreditativa de la propiedad (escrituras debidamente registradas) han reducido las

posibilidades de ubicación y vinculación de más superficie a la parcela donde se pretende edificar.

- Se trata de una actuación financiada en el marco de las submedidas 6.1 y 4.1 del Programa de Desarrollo Rural de Castilla-La Mancha 2014-2020.

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 6 del polígono 511 del T.M. de Albalate de las Nogueras, cuya superficie es de 2.739 m². Se proyecta la construcción de una nave adosada a otra nave ya existente, con una superficie total de 258,50 m², que se suman a los 500 m² de la nave existente. Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 758,50 m², y el porcentaje de ocupación es del 27,69 %.

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

El promotor, para llevar a cabo las distintas labores de su explotación, cuenta con diversa maquinaria y equipamiento, no disponiendo de un lugar apropiado para su ubicación y conservación. A lo que se añade el no disponer de un lugar adecuado para la conservación de materias primas, algunas de ellas de carácter perecedero, hasta su utilización.

Debido a los inconvenientes descritos anteriormente, ha decidido llevar a cabo la construcción de una nave agrícola en la finca agrícola arrendada para tal fin, ya que dispone de autorización expresa del propietario y un compromiso de duración del contrato de 20 años.

El promotor ha escogido la finca donde se pretende ejecutar la obra y la localización de la construcción en la misma, debido a la existencia de otro almacén agrícola en esta parcela y una solera de hormigón contigua a esta nave.

La nueva construcción debe aprovechar, en la medida de lo posible, la solera existente y el cerramiento y la estructura de la nave, con el fin de reducir costes.

En un municipio como Albalate de las Nogueras, que ha perdido más de 100 habitantes desde el año 2000, y en el año 2017 había 276 personas empadronadas parece más que evidente el interés social para una actividad como ésta, inocua. En cuanto al interés económico para el promotor, también es lógico que este almacén se proyecte junto al existente en la misma parcela, a fin de evitar costes de transporte (y ambientales) y dada la proximidad al núcleo urbano y mejorar la seguridad por robos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. *Los derechos anteriores comprenden:*

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 el informe del Ayuntamiento de Albalate de las Nogueras.
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 6, del polígono 511 del término municipal de Albalate de las Nogueras con una superficie de 2.739 m².
6. La superficie ocupada por la edificación es de 258,50 m², que se suman a los 500 m²c de la nave existente, por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 758,50 m², lo que supone un porcentaje del 27,69 %.

ACUERDO FINAL

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

urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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 Albalate de las Nogueras, debería tramitarla, como trámite previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

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

En cualquier caso, en la concesión de la licencia municipal, deberá comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos. Significar que, vista la documentación presentada, resulta que no se justifica, entre otros parámetros, el cumplimiento de las determinaciones respecto al riesgo de formación de núcleo de población establecido en el artículo 10 del Reglamento del Suelo Rústico, así como los retranqueos del art. 55.2. b) del TR LOTAU.

PUNTO 8.2.- EXPTE. 52/18. Solicitud de D. ALBERTO ARGUDO TOLEDO relativa al proyecto de "NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA", situado en el polígono 503, parcela 215, 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 17 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.
2. Escritos de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, de fecha 18 de octubre de 2018, efectuando requerimientos sobre documentación técnica, así como justificaciones exhaustivas en relación a la excepcionalidad.
3. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de fecha 20 de abril de 2018 donde se considera adecuado el tamaño de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación.
4. Escrito del Ayuntamiento de Motilla del Palancar, con fecha de registro de 13 de diciembre de 2018, aportando Informe de Alcaldía, de fecha 9 de agosto de 2018, sobre el interés socioeconómico, en el que se manifiesta lo siguiente:



“Que sobre lo dispuesto en el reglamento de suelo rústico, y más concretamente sobre el riesgo deformación de núcleo urbano, se indica queda justificada la no existencia de riesgo de formación de núcleo urbano.

Así mismo cabe informar que queda constatado en el expediente de su razón que dicha solicitud es conforme con la normativa urbanística municipal aplicable, y es conveniente a los intereses sociales y económicos para el desarrollo del municipio...”

5. Escrito del Ayuntamiento de Motilla del Palancar, con fecha de registro 13 de diciembre de 2018, aportando documentación técnica aclaratoria:

a. Anexo técnico y documentación justificativa en relación a la excepcionalidad:

- NO DISPONIBILIDAD DEL PROPIETARIO DE OTRAS PARCELAS DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES.

Tal y como se puede apreciar en la declaración de la P.A.C., el solicitante no posee parcelas cercanas al núcleo urbano. Las que poseen una superficie apta están muy alejadas lo cual facilita que se efectúen robos y dificulta realizar la actividad con normalidad, ya que se alargan los desplazamientos y aumenta el coste diario de la actividad.

- IMPOSIBILIDAD DE COMPRA DE PARCELAS COLINDANTES:

Se ha contactado con los propietarios colindantes en varias ocasiones, y se han negado a vender o arrendar su propiedad.

- INEXISTENCIA DE PARCELAS EN POLIGONO INDUSTRIAL.

En el municipio existe un polígono industrial el cual está agotado hace años y no existen parcelas disponibles en venta, así mismo tampoco existe ningún polígono agro-ganadero que facilite la dotación de suelo para este tipo de construcciones.

- OCUPACIÓN DEL SUELO:

Se trata de un suelo rustico de reserva siendo su superficie menor de la mínima que permite la norma. No obstante y amparado en la orden de la consejería de Fomento 01/02/2016, que añade un nuevo apartado, el tercero, al art. 3 de la Orden d 31/03/2003, donde indica que de forma excepcional y mediante informe Favorable de Ayuntamiento y de Consejería sería autorizable la edificación en una parcela menor a la mínima exigida.

Todas las administraciones solicitan un proyecto para realizar los correspondientes informes, por tanto dichos informes en caso de ser positivas, darán validez a esta justificación de ocupación de suelo.

Parcela 6.456 m2 Ocupación Nave.: 608,28 m2 Ocupación.: 9,42 %

- OTRAS JUSTIFICACIONES:

Se trata de una nave agrícola como primer uso, pensada además para poder desarrollar en el futuro cualquier tipo de actividad desarrollada con la plantación, producción y recolección del almendro ecológico así como todos los subproductos que de él se deriven.

El promotor es un joven agricultor y la realización de la nave es esencial para desempeñar la actividad, en la actualidad desarrolla su actividad en un inmueble de alquiler, situación que provoca que no se termine de asentare en el municipio y que no resulte económicamente viable su actividad a largo plazo, ya que la inexistencia de una gran oferta de naves en alquiler en el municipio conlleva a alquileres elevados para una actividad agrícola. De ahí la necesidad de la realización de un inmueble propio que se construirá con ayudas procedentes de las distintas administraciones. Este tipo de iniciativas son de gran interés económico para la población ya que garantiza puestos de trabajo y posibilita la creación de nuevos puestos a largo plazo.

La realización de esta construcción está ligada al interés social, ya que este tipo de iniciativas dan origen a otras de similares características, que se implementen unas con otras. Iniciativas que fijan población, de ahí el interés social en una provincia donde el despoblamiento es muy grande.

La ubicación elegida para la construcción de la nave viene motivada por la inexistencia de parcelas en un polígono industrial, y por la inexistencia de oferta pública de suelo para satisfacer estas iniciativas.

- CONCLUSIÓN:

Se estima que con lo expuesto anteriormente es suficiente para que la Administración se forme un juicio exacto de lo que se pretende realizar, y otorgue su excepcionalidad para desarrollar el proyecto de ejecución.

- b. Solicitud de concesión de ayuda para el apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias de fecha 8 de noviembre de 2018.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la 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 215 del polígono 503 del T.M. de Mottilla del Palancar, cuya superficie es de 6.456 m². Se proyecta la construcción de una nave, con una superficie total de 608,28 m². Por lo tanto, la superficie total construida y ocupada es de 608,28 m², y el porcentaje de ocupación es del 9,42 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, la misma se efectúa según se indica en la documentación presentada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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

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

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

Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.- Con carácter general:

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

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 Estimulo 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. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, con las características especificadas y en virtud de la solicitud de ayudas a las inversiones en explotaciones agrarias.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico según el informe del Ayuntamiento de Motilla del Palancar.
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 215, del polígono 503 del término municipal de Motilla del Palancar con una superficie de 6.456 m².
6. La superficie ocupada por la edificación es de 608,28 m², lo que supone un porcentaje del 9,42 %.

ACUERDO FINAL

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

Significar que si el acto precisara calificación urbanística, el Ayuntamiento de 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.

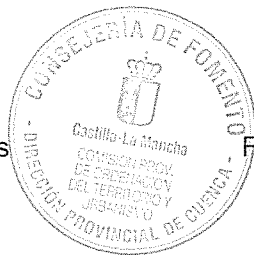
En cualquier caso, en la concesión de la licencia municipal, deberá comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos.

Punto 9.- Ruegos y preguntas.

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 VICEPRESIDENTE

Fdo.: José Ignacio Benito Culebras



LA SECRETARIA

Fdo.: M^a Dolores Yebra Llandres

