

## ACTA Nº 2/2017

### COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 10:15 horas del día 25 de abril de 2017, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, asistiendo a la misma las siguientes personas:

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

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

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

**D<sup>a</sup>. Susana Zapata López**, representante en materia de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

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

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

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

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

**D<sup>a</sup>. Carmen Mota Utanda**, experta en urbanismo.

**D. Gonzalo Igualada Puerta**, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

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

También asisten:

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

#### SECRETARIA:

**D<sup>a</sup>. María Dolores Yebra Llandres**, Secretaria de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

## PONENTE:

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

No asisten:

## VOCALES:

D<sup>a</sup>. Belén Ruiz Sánchez, representante en materia de Educación de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

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

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

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

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

D<sup>a</sup>. Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo.

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

Con carácter previo al tratamiento del Orden del día, la Comisión, por unanimidad de los miembros presentes, expresa sus condolencias por el fallecimiento de la Consejera de Fomento, Dña. Elena de la Cruz Martín.

El Presidente de la Comisión informa del reciente nombramiento de Dña. Agustina García Élez como Consejera de Fomento.

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 1/2017 correspondiente a la sesión celebrada el día 14 de febrero de 2017, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

### PUNTO 2º.- EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES PROVISIONALES, PARA INFORME:

#### PUNTO 2.1 - EXPEDIENTE 1/17, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA LA MEMORIA DE "CERCADO PERIMETRAL DE PARCELA", PROMOVIDO POR D. JOSÉ HARO MOLINA EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 28 de febrero de 2017 tiene entrada en el registro de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras,

donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Segundo.-** Revisada la documentación remitida, por parte del Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial, con fecha 1 de marzo de 2017 se requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente.

**Tercero.-** El Ayuntamiento atiende el requerimiento con fecha 11 de abril de 2017 y 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 13 de febrero de 2017 y documentación complementaria.
2. Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección Provincial de Cuenca de fecha 24 de abril de 2017.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresos de esta Dirección Provincial.
4. Memoria de cercado de carácter provisional en parcela urbanizable.
5. Escrito del promotor de fecha 13 de marzo de 2017 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 17 de febrero de 2017, del siguiente tenor literal:

**“Asunto: Vallado en suelo urbanizable**

*El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D. José Haro Molina, consistente en: vallado de finca de carácter desmontable situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 3 "El Tejar", con referencia catastral 163A079004750000DGD (polígono 79 parcela 475) formula el siguiente***

### INFORME

**PRIMERO.-** Las obras que se pretenden realizar de construcción de realización del vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de su propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELO URBANIZABLE localización SECTOR 3 "El Tejar"**.

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

**TERCERO.-** Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 67. **El régimen del suelo urbanizable sin programar, dice**

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

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

../...

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

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

CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0,5280 Ha (5.280,00 m<sup>2</sup>)**, por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

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

SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, no habiéndose emitido a día de hoy.

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

### ESTUDIO TÉCNICO

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

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

La finca será la parcela 475 del polígono 79 del TM de Las Pedroñeras (Cuenca). Se cercará la parte urbanizable de la parcela, siendo que ésta tiene 5280 m2 dentro del Sector Urbanizable S-3 "El Tejar".

La parcela en la que se realizará la obra descrita tiene una superficie total de 9.771 m2. En total, la actuación supondrá un cercado perimetral de 260 metros de longitud, compuesta por postecillos galvanizados de 2 metros de altura y valla metálica de simple torsión.

El presupuesto aproximado es de:

- Valla metálica simple torsión 260 ml x 7 €/ml	1.820 €.
<b>TOTAL</b>	<b>1.820 €.</b>

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Que no se trate de usos residenciales.*

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

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

*6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará*

*supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.*

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

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

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

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

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

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

*b) Plano de emplazamiento.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ACUERDO FINAL

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

#### PUNTO 2.2.- EXPEDIENTE 2/17, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL "PROYECTO DE ACTIVIDAD DE VENTA DE REPUESTOS DEL AUTOMÓVIL", PROMOVIDO POR REPUESTOS SERCA S.L.U., DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fechas 29 y 31 de marzo de 2017, tiene entrada en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escritos remitidos por el Ayuntamiento de Cuenca (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Segundo.-** Revisada la documentación remitida, por parte del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, se comprueba que el expediente está completo.

La documentación es la siguiente:

1. Solicitud de licencia de fecha 8 de julio de 2016.
2. Licencia municipal de obra mayor de fecha 10 de julio de 1975 para ejecutar las obras de nave-almacén y acometida a la red de aguas y alcantarillado.
3. Informe favorable del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 1 de marzo de 2017.
4. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 3 de febrero de 2017, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento de Evaluación Ambiental.
5. Proyecto de Actividad de venta de repuestos de automóvil, de fecha mayo de 2016 y Modificado del Proyecto de Actividad, de fecha noviembre de 2016.
6. Contrato de arrendamiento entre Don José Serna Zaplana, en representación de LA MERCANTIL FACASER, S.L. (propietaria del local comercial y parte arrendadora) y Don Manuel Vergara Cerezo, en representación de REPUESTOS SERCA, S.L.U. (titular de la actividad y parte arrendataria), de fecha 1 de mayo de 2016, por el plazo de un año, renovable automáticamente a cuatro años más.
7. Escrito de D. Manuel Vergara Cerezo, en representación de la mercantil REPUESTOS SERCA S.L.U., de fecha 26 de agosto 2016, donde hace constar su compromiso de suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, sin derecho a indemnización, ante el requerimiento motivado de la administración municipal, así como a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones, y su renuncia a cualquier tipo de indemnización por el incremento de valor que pudiera generar la licencia.
8. Informe técnico de expediente de licencia municipal de acondicionamiento de local e instalación, apertura y funcionamiento de actividad para "venta de repuestos del automóvil", del Arquitecto del Servicio de Gestión y Disciplina de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, de fecha 18 de enero de 2016, favorable condicionado.
9. 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 de "venta de repuestos del automóvil", del Arquitecto del Servicio de Gestión y Disciplina de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, de fecha 22 de marzo de 2017.
10. Informe jurídico del Jefe de Servicio de Licencias de la Gerencia de Urbanismo de Cuenca de fecha 24 de marzo de 2017, en el que se aclara que las obras solicitadas no se encuentran expresamente prohibidas por el planeamiento urbanístico o sectorial vigente, cumpliendo los requisitos establecidos en el art. 18 del RDU. En dicho informe también se hace constar que *"la parcela se ubica en Suelo Urbanizable Programado sector 10 Palancares II, de Uso característico industrial, no existiendo Programa de Actuación Urbanizadora aprobado"*.
11. Informe jurídico del Jefe de Servicio de Licencias de la Gerencia de Urbanismo de Cuenca de fecha 31 de marzo de 2017, como continuación del escrito de fecha 24 de marzo de 2017, donde se aborda el hecho de que la edificación donde va a ser ubicada la actividad se encuentra dentro del régimen de fuera de ordenación, dado que el PGOU de Cuenca clasifica el suelo donde se ubica la edificación como Suelo Urbanizable sin Programa de



Actuación Urbanizadora aprobado. No obstante, se concluye que, atendiendo a la naturaleza de las obras a realizar y a lo establecido en el planeamiento vigente, *“las obras previstas tienen cabida dentro de las obras que pueden ser ejecutadas dentro de un edificio incluido dentro del régimen de fuera de ordenación. Del mismo modo tiene cabida el uso al que pretende ser destinada la edificación.”*

### ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del “Proyecto de Actividad de venta de repuestos se automóvil”, promovido por REPUESTOS SERCA S.L.U., así como el Modificado de dicho proyecto, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

#### **Objeto del Proyecto.**

El objeto del presente proyecto es la adecuación de local y licencia de actividad para Venta de repuestos de automóvil. Se actuará sobre un local ubicado en una edificación de tipología industrial, situado en la Carretera de Valencia nº 4 del término municipal de Cuenca (Ref. Catastral: 5838102WK7353G0001IZ). En el actual PGOU de Cuenca, esta parcela se clasifica como Suelo Urbanizable, por estar incluida en el ámbito del Sector 10 Palancares II, en el que el uso global previsto es el industrial, sin que en dicho Sector haya sido aprobado Programa de Actuación Urbanizadora alguno.

#### **Descripción del Proyecto.**

Se pretende la adecuación interior de la nave ya existente en la parcela citada, para desarrollar en su interior la actividad de venta de repuestos de automóvil. El local dispone de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento, suministro de energía eléctrica, suministro de telefonía y acceso rodado por vía pública.

Tal y como se ha expuesto en el informe municipal, las obras que pretenden ser ejecutadas consisten en el acondicionamiento interior para la nueva actividad, sin que dichas obras tengan la consideración de obra mayor, ni supongan un aumento de volumen, y cuyo objetivo es la adecuación del inmueble a la actividad que va a ser desarrollada.

Las obras de adecuación descritas en el proyecto consisten en:

- Sistema envolvente: Sustitución de un ventanal por una puerta seccional, y sustitución del peto de remate frontal de cubierta.
- Sistema de compartimentación: Sustitución de tabiques y carpinterías para adaptarse a la nueva actividad, de las mismas características que los existentes.
- Acabados: Sustitución de revestimientos, solados, alicatados y falsos techos.
- Instalación eléctrica: Adecuación de la instalación eléctrica al cumplimiento del Reglamento electrotécnico de baja tensión. La iluminación será del tipo led, y en la zona de almacenaje su activación será por sensores de presencia y movimiento.
- Instalación de fontanería y saneamiento: En uno de los aseos se eliminará uno de los inodoros. La instalación se realizará con tubería de cobre y PVC. Se mantendrá el sistema de producción de agua caliente sanitaria, consistente en un termo eléctrico, cambiando su ubicación actual a la zona del falso techo. Además, se realizará una comprobación e inspección de la red de saneamiento existente.

- Instalación de climatización: Actualmente existen varios sistemas combinados. En la reforma pretendida se reutilizarán la mayor parte de estos sistemas. Asimismo, se añadirá una bomba de calor en la zona de ventas y otra en el despacho, y se utilizará la caldera de gasóleo existente para calefacción por aire, reubicándola al fondo del local en cuarto al uso, y realizando una nueva red de conductos de chapa galvanizada.
- Instalación de ventilación: los aseos dispondrán de un sistema de ventilación forzada con salida a cubierta.
- Instalación de protección contra incendios: se crea una salida de emergencia a espacio exterior seguro, se instala un sistema de alarma y se complementan las instalaciones de protección contra incendios, según se establece en la normativa vigente.

Con esta adecuación, se consigue el cumplimiento de la normativa de aplicación en la materia.

### 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:*

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

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

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

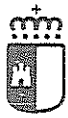
*2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."*

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

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

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

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



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

- Que no se trate de usos residenciales.

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

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

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

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

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

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

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

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

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

b) Plano de emplazamiento.

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

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

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

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

Que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el

de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

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

Por lo tanto, de acuerdo con todo lo expuesto, 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:

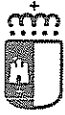
*"En cuanto a la primera de estas cuestiones (posibilidad de otorgar la licencia de instalación y apertura estando parte del edificio fuera de ordenación )hemos de reiterar la doctrina jurisprudencial que proclama que no es obstáculo para otorgar una licencia de apertura el hecho de que el edificio o 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. A saber:

1. Se trate efectivamente de suelo urbanizable sin programar. Sector 10 Palancares II, en el que el uso global previsto es el industrial, 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.
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. Escrito del promotor, de fecha 26 de agosto 2016, donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad de Cuenca la obligación de suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

#### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad, que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, 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 3º.- EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO, PARA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, SI PROCEDE:**

**PUNTO 3.1.- EXPTE 3/15. "PROYECTO DE DEPÓSITO DE TIERRAS LIMPIAS", solicitado por DON ÁNGEL FERNÁNDEZ CASTRO, en el municipio de VILLAR DE CAÑAS (Cuenca)**

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

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 7 de octubre de 2014.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 219, de 12 de noviembre de 2014.
  - Diario "La Tribuna de Cuenca" de fecha 7 de noviembre de 2014.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 29 de diciembre de 2014.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informes municipales de fechas 14 de octubre de 2014; 13 de noviembre de 2014; 10 de febrero de 2015; 11 de febrero de 2015 y 12 de febrero de 2015 relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
5. El certificado municipal referente a la categoría de suelo rústico, de fecha 21 de octubre de 2015, está referenciado al Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en 19 de junio de 2015. El citado Plan de Ordenación Municipal ha sido declarado nulo de pleno derecho conforme a la Resolución de 06/11/2015, de la Secretaría General de la Consejería de Fomento (publicada la parte dispositiva en el DOCM nº 34 de 19 de febrero de 2016). Por ello deberá aportar el certificado municipal, conforme al planeamiento vigente (Revisión de Normas Subsidiarias de 5-3-1992).

Certificado municipal de fecha 29 de marzo de 2017, donde se establece que la parte de la parcela 30 del polígono 510 vinculada a la actividad se clasifica como suelo no urbanizable común según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de marzo de 1992, o Suelo Rústico de Reserva según el TRLOTAU.

6. Resolución de 17 de julio de 2014 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, donde se concluye que no es necesario que el proyecto se someta a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental. Ahora bien, el promotor a la hora de ejecutar el proyecto deberá atender a las disposiciones que se recogen en dicho informe y que aquí damos por reproducidas. Únicamente transcribir aquí las siguientes:

3.- Medidas complementarias y compensatorias.

*"Sin perjuicio de las medidas preventivas y correctoras contempladas por el promotor en el documento ambiental, las cuales se consideran vinculantes con el contenido de esta resolución....sólo se autoriza el depósito de tierras limpias en la superficie correspondiente al recinto 3 de la parcela 30 del polígono 510 del término municipal de Villar de Cañas,*

según la clasificación del SIGPAC a fecha de emisión de esta resolución, es decir, sobre una superficie de 4,2246 hectáreas correspondientes en su totalidad a tierras de labor.”

7. Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 19 de diciembre de 2014 por la que se informa favorablemente el proyecto que nos atañe.
8. Con fecha 19 de noviembre de 2015 se remitió escrito al ayuntamiento de Villar de Cañas, en los siguientes términos:

*“En relación con el expediente 3/15, remitido a esta Consejería, para el trámite de solicitud de calificación urbanística, referido al proyecto de **“ACTIVIDAD DE DEPÓSITO DE TIERRAS LIMPIAS EN LA PARCELA 30 DEL POLÍGONO 510”**, solicitado por D. ÁNGEL FERNÁNDEZ CASTRO, en VILLAR DE CAÑAS (Cuenca), pongo en su conocimiento que se ha publicado en el DOCM nº 147 de fecha 29 de julio el Acuerdo de 28/07/2015, del Consejo de Gobierno, por el que se inicia el procedimiento para la ampliación del Espacio Protegido Red Natura 2000 Laguna del Hito (ES0000161) y de la modificación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural de la Laguna Hito, y se establece un período de información y participación pública.*

*En dicho Acuerdo, y en lo que aquí nos interesa, se acuerda lo siguiente:*

*“5º) Establecer para este territorio un régimen preventivo de protección contemplado en los artículos 30. 32.5 y 56 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha y en la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.”*

*El artículo 32.5 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, precepto regulador de la Protección preventiva en una tramitación de Plan de Ordenación de Recursos Naturales, prevé lo siguiente:*

*“Durante la tramitación del procedimiento para declarar un espacio natural protegido, y en tanto se resuelve, no podrán realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física o biológica del espacio natural que dificulten o lleguen a hacer imposible la adecuada conservación de sus recursos naturales, siendo de aplicación, al efecto, el mismo régimen de protección establecido en el art. 30 para las zonas afectadas por la tramitación de un P.O.R.N.”*

*A su vez el artículo 30 dispone lo siguiente:*

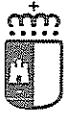
*“1. Durante la tramitación de un P.O.R.N. no podrán realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos del plan.*

*2. Iniciado el procedimiento para su aprobación, y hasta su entrada en vigor, no podrá otorgarse, por ninguna administración pública, autorización, licencia o concesión alguna que habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física o biológica sin informe favorable de la Consejería. La administración competente para otorgar aquéllas solicitará de la Consejería dicho informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de noventa días.*

*3. El citado informe será desfavorable cuando en el acto pretendido concurra alguna de las circunstancias referidas en el apartado 1 anterior, pudiendo en el resto de los casos establecerse las condiciones precisas para la defensa de los valores naturales, que deberán incorporarse a la resolución que adopte el órgano competente.”*

*Por otro lado, el citado artículo 56 establece lo siguiente:*





1. Con carácter previo a la autorización de las actividades que se relacionan en el anejo 2 de esta ley que pretendan realizarse en las Zonas Sensibles, así como de cualquier otro plan, programa o proyecto que sin tener relación directa con la gestión de la Zona Sensible o sin ser necesario para la misma pueda afectarla de forma apreciable, se requerirá la previa evaluación de sus efectos sobre los recursos naturales que, en cada caso, hayan motivado su designación o declaración.

2. En estos casos, el órgano sustantivo solicitará al organismo autonómico competente, la emisión de un informe sobre las repercusiones de la acción sobre los recursos naturales objeto de protección en la Zona Sensible.

3. En función de los efectos negativos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona Sensible, el informe del Organismo Autónomo se emitirá en alguno de los sentidos siguientes:

a) Si apreciara que la acción pretendida no puede tener repercusión negativa sobre los valores naturales o estimara que los efectos negativos de la acción pueden evitarse mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión en la resolución.

b) Si considerara que los efectos negativos de la acción pueden ser significativos requerirá la previa evaluación del impacto ambiental de la actividad, de acuerdo con lo regulado por la legislación específica de esta materia.

c) Si estimara que la realización de la acción pretendida es incompatible con los fines de la Zona Sensible, informará motivadamente de tal circunstancia al órgano sustantivo para la denegación de la autorización, licencia o concesión de que se trate.

4. El plazo para emitir el informe a que se refiere este artículo será de un mes, y en todo caso, se hará público.

5. Este informe suplirá a los requeridos por los artículos 10 y 11 cuando las actividades que los motiven afecten exclusivamente a una Zona Sensible.

6. Las autorizaciones, licencias o concesiones otorgadas por cualquier administración prescindiendo o desviándose del procedimiento señalado en este Capítulo se considerarán actos nulos de pleno derecho.

7. Si para alguna actividad de entre las señaladas en el apartado 1 de este artículo no estuviera previsto por la normativa sectorial aplicable su previo sometimiento a autorización administrativa, el régimen de evaluación de actividades se concretará en una autorización ambiental de la Consejería competente en medio ambiente. El plazo para emitir la citada autorización será de dos meses, y la falta de resolución en plazo tendrá efectos desestimatorios."

De acuerdo con lo expuesto, hasta el momento en el que se emita/n el/los correspondiente/es informes por parte de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, no puede ser otorgada la previa calificación urbanística solicitada.

Por lo tanto, pongo en su conocimiento que una vez nos sea/n remitido/os dicho informe/es por parte de ese Ayuntamiento se procederá a elevar el expediente al conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca."

9. El Ayuntamiento de Villar de Cañas con fecha 4 de febrero de 2017 atiende el requerimiento, solicitando la continuación de la tramitación del expediente de calificación urbanística, aportando: por un lado la copia de la solicitud de los informe o autorizaciones a

la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca y por otro, una copia del informe emitido por la citada Dirección Provincial de fecha 27 de enero de 2017, del siguiente tenor literal:

*"Recibida solicitud de informe de afección a Red Natura 2000, referido a la actividad de depósito de tierras limpias en la parcela 30 del polígono 510, solicitado por D. Ángel Fernández Castro, en Villar de Cañas – Cuenca.*

*Vista la Ley 9/1999, de conservación de la naturaleza y demás normativa autonómica de declaración de espacios naturales protegidos, el Decreto 82/2005, por el que se designan 36 zonas de especial protección para las aves y se declaran zonas sensibles y la Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006 por la que se adopta la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea y resolución de 21/01/2016, de la DG de Política Forestal y Espacios Naturales, por la que se da trámite de información pública la propuesta de ampliación de la zona especial de conservación (ZEC) y zona de especial protección de aves (ZEPA) del espacio Natura 2000 Laguna de El Hito, este Servicio **INFORMA***

*Que dicho proyecto cuenta con Declaración de Impacto Ambiental positiva, de acuerdo con la Resolución de 17/07/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto: Depósito de tierras limpias a ejecutar en el paraje Cañada de las Ánimas, situada en el término municipal de Villar de Cañas (Cuenca), cuyo promotor es Ángel Fernández Castro. Expediente: PROCU-14-0397, donde dicho proyecto fue valorado desde el punto de vista de las competencias de este Servicio."*

10. Con fecha 17 de febrero de 2017 la Dirección Provincial de Fomento de Cuenca recaba el pertinente informe a la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, en el que se transcribe el mentado escrito de 19 de noviembre de 2015 y se solicita: ... *"Que con fecha 4 de febrero de 2017, el Ayuntamiento de Villar de Cañas remite un escrito en el que solicita la continuación de la tramitación del expediente de calificación urbanística, adjuntando una copia de la solicitud de informe a la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura en Cuenca y copia del informe recibido de fecha 31 de enero de 2017 (se adjuntan copias de los citados escritos).*

*Por todo lo expuesto, como quiera que se indicaba que no cabía otorgar la previa calificación urbanística hasta el momento en que se emitiera el pertinente informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, y puesto que el Ayuntamiento ha remitido un informe de esa Consejería, se solicita, si el informe aportado es el requerido, tanto por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural de la Biodiversidad, como de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y, en cualquier caso, se informe si la actividad de depósito de tierras limpias a ubicar en el polígono 510, parcela 30, del municipio de Villar de Cañas, y cuyo promotor es D. Ángel Fernández Castro, es viable conforme al Decreto 57/2016, de 4 de octubre, por el que se amplía la Zona de Especial Protección para Aves (ZEPA) ES0000161 Laguna de El Hito y se realiza la propuesta a la Comisión Europea para su declaración como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), y en su caso, procede o no, continuar con la tramitación de la calificación urbanística.*

11. La Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca con fecha 1 de marzo de 2017 emite el informe solicitado en los siguientes términos:

*"Recibida solicitud de viabilidad por parte de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, referido a la actividad de depósito de tierras limpias en la parcela 30*

*del polígono 510, solicitado por D. Ángel Fernández Castro, en Villar de Cañas- Cuenca. Vista la Ley 9/1999, de conservación de la naturaleza y demás normativa autonómica de declaración de espacios naturales protegidos, el Decreto 82/2005, por el que se designan 36 zonas de especial protección para las aves y se declaran zonas sensibles y la Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006 por la que se adopta la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea y resolución de 21/01/2016, de la DG de Política Forestal y Espacios Naturales, por la que se da trámite de información pública la propuesta de ampliación de la zona especial de conservación (ZEC) y zona de especial protección de aves (ZEPA) del espacio Natura 2000 Laguna de El Hito, Decreto 57/2016, de 4 de octubre, por el que se amplía la ZEPA ES0000161 Laguna de El Hito y se realiza propuesta a la Comisión Europea para su declaración como LIC, este Servicio **INFORMA:***

*Que dicho proyecto cuenta con Declaración de Impacto Ambiental positiva, de acuerdo con la Resolución de 17/07/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto: Depósito de tierras limpias a ejecutar en el paraje Cañada de las Ánimas, situada en el término municipal de Villar de Cañas (Cuenca), cuyo promotor es Ángel Fernández Castro. Expediente: PROCU-14-0397, donde dicho proyecto fue valorado desde el punto de vista de las competencias de este Servicio, y el cual no pone ninguna objeción para que el mismo se lleve a cabo en las condiciones indicadas en la citada Resolución.*

12. El Ayuntamiento de Villar de Cañas, con fecha 11 de abril de 2017 remite una Resolución de 29/3/2017, de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, por la que se amplía la vigencia de la Resolución de 17/07/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca, **sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto: "Depósito de tierras limpias a ejecutar en el paraje Cañada de las Ánimas", situada en el término municipal de Villar de Cañas (Cuenca), cuyo promotor es Ángel Fernández Castro. Expediente. PRO-CU-14-0397.** En ella se resuelve:

*"Ampliar la vigencia de la Resolución de 17/07/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto "Depósito de tierras limpias a ejecutar en el paraje Cañada de las Ánimas", situada en el término municipal de Villar de Cañas (Cuenca), cuyo promotor es Ángel Fernández Castro, Expediente PRO-CU-14-0397, durante dos años contados a partir del siguiente a la publicación de esta Resolución.*

*El disponer de este informe, no exime al promotor de contar con todas las autorizaciones administrativas o de otros organismos oficiales que fuesen necesarios para este tipo de actividad, de acuerdo con la legislación sectorial o específica.*

*Esta Resolución se hará pública a través del Diario Oficial de Castilla-La Mancha y la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, tal y como establece el artículo 47.3 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental".*

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

## ESTUDIO TÉCNICO.

El objeto del proyecto consiste en el establecimiento de una zona de vertido que de salida a las tierras, materiales rocosos y estériles que se generarán como consecuencia de las obras de desmonte a realizar en la comarca.

La zona de vertido se ubicará en parte de la parcela 30 del polígono 510, la cual se corresponde por lo autorizado en la resolución de 17 de julio de 2014 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca. Dicha parte de la parcela abarca una superficie de 4,22 hectáreas (de las 10,56 hectáreas totales de la parcela 30).

El depósito tendrá una capacidad de 168.800 m<sup>3</sup> con una altura media de 4 metros y máxima de 9 metros.

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

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

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

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

## INFORME JURÍDICO.

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

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

Para finalizar, y por lo respecta a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y en el artículo 38.1 del RSR, se prevé una superficie de replantación de 19.600 m<sup>2</sup>, que se llevará a cabo según se hace constar en el proyecto de acuerdo con las prescripciones contenidas en la consideración 3 (consideración donde se recogen las medidas complementarias y compensatorias) de la mencionada resolución de 17 de julio de 2014 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca.



### ACUERDO FINAL

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

### PUNTO 3.2.- EXPTE. 56/16. Proyecto de "AMPLIACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA RUJAMAR", promovido por la empresa RUJAMAR, S.L., dentro del término municipal de SAN LORENZO DE LA PARRILLA (Cuenca).

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

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

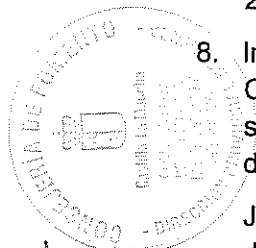
1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 15 de julio de 2016.

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

- D.O.C.M. nº 192, de 30 de septiembre de 2016.
- La Tribuna de Cuenca, de fecha 18 de septiembre de 2016.
- Tablón de edictos del Ayuntamiento.

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

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito con fecha de registro de salida de 26 de enero de 2017 y notificado en la misma fecha.
4. Certificado municipal de fecha 24 de enero de 2017 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
- Que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados, según la DSUO de San Lorenzo de la Parrilla, como Suelo Rústico de Reserva.
5. Informe municipal de fecha 25 de enero de 2017 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
6. Resolución de 24/02/2017, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se emite la autorización ambiental integrada de una ampliación de granja avícola de puesta en San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca), cuyo promotor es Granja Avícola Rujamar, SLU, y que incluye como anexo la declaración de impacto ambiental de las instalaciones.
7. Informe favorable de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 24 de abril de 2017.
8. Informe del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de la Consejería de Sanidad, de fecha 21 de noviembre de 2016, en relación con los aspectos sanitarios que deben ser tenidos en cuenta así como respecto a otras posibles alternativas de actuación. Requerimiento que no ha sido atendido por el Ayuntamiento.
- Justificación con documento complementario para el Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de la Consejería de Sanidad de fecha 11 de noviembre de 2016, estableciendo distancias y estudio de vientos al respecto.
9. Informe del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 23 de enero de 2017, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3 de la ITP, referente al porcentaje máximo de ocupación.
10. Notificación a los municipios colindantes afectados, según escritos de fecha 16 de septiembre de 2016 a: Cervera del Llano, Villares del Saz, Altarejos, Mota de Altarejos, La Parra de las Vegas, Villarrejo de Periesteban y Belmontejo.



11. Documentación justificativa de fecha mayo de 2009, septiembre de 2008 y febrero de 2012 del cumplimiento de la legislación relativa a actividades de servicios.
12. Notificación de informe FAVORABLE de fecha 28 de marzo de 2017 de la Confederación Hidrográfica del Júcar sobre el proyecto "ampliación de la granja avícola rujamar" en el término municipal de San Lorenzo de la Parrilla.
13. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

En estos momentos, ya cuenta con abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica. La ampliación de las instalaciones supone un incremento de esos servicios.

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

Documentación municipal donde se constata que la GRANJA AVÍCOLA RUJAMAR SLU recibe abastecimiento de la red de abastecimiento pública de agua de San Lorenzo de la Parrilla.

Además, señalar que la Confederación Hidrográfica del Júcar, en su notificación de informe de fecha 28 de marzo de 2017 establece que INFORMA FAVORABLEMENTE el proyecto de AMPLIACIÓN DE LA GRANJA AVÍCOLA RUJAMAR en el término municipal de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca), siempre y cuando no se superen los derechos con los que cuenta el Ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca), de 203.105 m3, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deban obtener de este Organismo.

#### **Saneamiento y Depuración.**

Justificación de fecha abril de 2016 de D. José Ángel Aranguren Cruz, como responsable de trazabilidad de residuos en la empresa GREMIOS COORDINADOS ARANGUREN SLU, sobre retirada de residuos.

Autorización de fecha 5 de abril de 2016 del Ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla para el vaciado de las fosas sépticas, que contienen las aguas residuales procedentes de los servicios y duchas, de las instalaciones de la Granja Avícola Rujamar, todo ello con el sello de GREMIOS COORDINADOS ARANGUREN SLU.

Resolución de 20 de agosto de 2013 de la Dirección General de Agricultura y Ganadería por la que se autoriza al transportista de subproductos animales no destinados al consumo humano WEEKWND 2000 SLU para transportar material de categoría 2 (estiércol).

Declaración responsable de D. Antonio Navarrón como representante de la mercantil WEEKEND 2000 SLU como que la sociedad es la responsable de retirar toda la gallinaza de la explotación GRANJA AVÍCOLA RUJAMAR, SLU para uso exclusivo de abono de sus tierras, de fecha 30 de diciembre de 2012.

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

En lo referente al abastecimiento de energía eléctrica, se aporta documentación justificativa sobre la disponibilidad de servicio, en concreto factura de UniEléctrica de fecha 16 de enero de 2017 para Granja Avícola Rujamar, SLU en Cm del Charcazo, s/n.

14. Documentación aportada por el Ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla sobre las licencias existentes de la instalación que a continuación se describen:

- Licencia municipal de fecha 19 de diciembre de 1986 para el ejercicio de la actividad granja avícola comprendida en la reglamentación de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Licencia municipal de fecha 22 de septiembre de 2008 para ampliación y modernización del centro de clasificación en la granja avícola sita en el polígono 502, parcelas 290, 292, 293, 294, 295 y 296 de esta localidad.
- Licencia municipal de fecha 31 de enero de 2012 para construcción de nave para alojamiento de aves de puesta en las fincas sitas en el polígono 502, parcelas 293, 294, 295 y 296 de esta localidad.
- Licencia municipal de fecha 17 de abril de 2012 para la apertura de la actividad destinada a EXPLOTACIÓN AVÍCOLA con emplazamiento en el polígono 502 parcelas 290, 292, 293, 294, 295 y 296 de esta localidad.

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

### ESTUDIO TÉCNICO

La empresa Granja Avícola Rujamar es una industria agroalimentaria situada en San Lorenzo de la Parrilla desde sus inicios en 1984 y que desarrolla su actividad en el sector avícola, dedicándose a la producción y comercialización de huevos, incluyendo las fases de clasificación, envasado y distribución para su consumo.

Por todo ello, y a partir de 2002 donde la sociedad experimenta una gran ampliación de su negocio, la empresa cuenta con instalaciones de alta tecnología donde alberga a sus gallinas ponedoras, así como una planta de fabricación de piensos para el autoconsumo, y un centro de clasificación y embalaje del huevo.

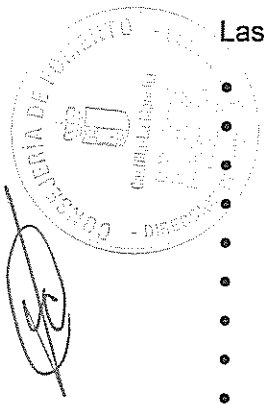
Se trata de una ampliación de capacidad de la explotación actualmente en funcionamiento. Se pretende optimizar los medios de producción y los parámetros productivos de las aves, aprovechando los medios de que actualmente se disponen, como personal, construcciones, instalaciones, conducciones, servicios de electricidad, etc., haciendo a la explotación más competitiva para el mercado global en el cual quiere competir.

Las edificaciones existentes son las que se exponen a continuación:

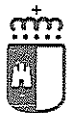
- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| • Fábrica de pienso y usos varios.    | 585 m2    |
| • Fábrica de pienso y usos varios.    | 728 m2    |
| • Nave A.                             | 1.835 m2  |
| • Nave B.                             | 1.835 m2  |
| • Nave C.                             | 1.835 m2  |
| • Centro de envasado y clasificación. | 1.820 m2  |
| • Nave de cartonaje.                  | 965 m2    |
| • Oficinas.                           | 225 m2    |
| • Casa del granjero.                  | 158,77 m2 |

Todas ellas ascienden a una superficie construida existente de 9.986,80 m2.

La ampliación que se pretende realizar, a modo de resumen comprende las siguientes edificaciones:







	Superficie	altura alero
• 3 naves de puesta. Naves D, E y F. cada una de	2.867,78 m <sup>2</sup>	10 m
• 2 naves de recría. Nave de recría 1 y nave de recría 2.	4.230,44 y 2.606,05	
• 1 almacén de residuos no contaminantes.	234,95	
• 1 edificio de oficinas.	480	8 m
• Ampliación de centro de clasificación existente.	420	6,7 m
• 1 depósito de agua con una nave en su parte superior.	814,10	
• Ampliación de fábrica de piensos existente, en parte de la nave a una altura de 19 m.		

Todas ellas ascienden a una superficie construida proyectada de 17.388,88 m<sup>2</sup>, con lo cual, la suma de las existentes más las proyectadas asciende a una superficie total construida de 27.375,68 m<sup>2</sup>.

El emplazamiento de las parcelas se encuentra ubicado en el paraje denominado Cerrillo Cabaña, en el término municipal de San Lorenzo de la Parrilla, a una distancia inferior a 500 m del perímetro del núcleo urbano, siendo las parcelas las siguientes:

- Polígono 603: parcela 415 y parcela 417.
- Polígono 502: parcelas 229, 230, 260, 266, 267, 268, 269, 271, 272, 273, 274, 275, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296 y 1020.

Todas ellas ascienden a una superficie total de 121.679 m<sup>2</sup>.

Con estos datos, el porcentaje de ocupación asciende al 22,50 %.

Descrita a grandes líneas la instalación, debido a la naturaleza y finalidad de la actividad se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR. En este sentido indicar que el artículo 2.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (legislación básica) define a la actividad agraria como "el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderas y forestales."

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

Esta norma, en su artículo 4 apartados 1 y 3 establece que para este Uso que la superficie mínima de la finca será la de 1 hectárea en Suelo Rústico de Reserva (como es el caso que nos ocupa) y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 10%.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe no cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento (supera el porcentaje de ocupación y, por tanto, se tramita el informe previo y vinculante sobre la excepcionalidad al requisito), ya que se vincula una superficie de 121.679 m<sup>2</sup> y la superficie ocupada por las edificaciones asciende a 27.375,68 m<sup>2</sup> lo que se traduce en un % de ocupación por la edificación del 22,50 %.

## INFORME JURÍDICO.

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

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 60. g) del TRLOTAU y 37 del RSR. Al superar la altura alero los 6 metros en algunas edificaciones.

Asimismo varias edificaciones tienen una altura a cumbrera superior a los 8,5 m. que se justifica por las características específicas derivadas de su uso.

El TRLOTAU 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 del 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 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 SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.b) y 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 por la edificación.

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

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

3. *Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*
  - a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
  - b) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
  - c) *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto*

de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

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

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

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

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor

creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996 )...".

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 máximo. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico ya que, al tratarse del proyecto de la ampliación de las instalaciones existentes, precisa su ubicación en terrenos contiguos a las actuales instalaciones, al compartir procesos y líneas de producción y disponer de las infraestructuras necesarias (saneamiento, abastecimiento, electricidad, etc.), así como por la tipología constructiva específica que precisa.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos, por un lado, de lo manifestado por el Ayuntamiento al afirmar en su informe que es "...de interés general del municipio la calificación urbanística propuesta por razones de localización de una actividad con repercusión laboral importante", y por otro del informe previo favorable del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas a la instalación son del Polígono 603: parcela 415 y parcela 417; del Polígono 502: parcelas 229, 230, 260, 266, 267, 268, 269, 271, 272, 273, 274, 275, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296 y 1020.

Las parcelas pertenecen al municipio de San Lorenzo de la Parrilla y tienen una superficie total de 121.679 m<sup>2</sup>s, de las cuales se vincula la totalidad.

6. La superficie ocupada por la edificación es de 27.375,68 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 22,50 %.

### 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, por unanimidad, acuerda que el informe sea favorable al aumento del porcentaje de ocupación por la edificación de la actuación solicitada, en los términos indicados.

- De acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para los usos y

características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado **condicionando su eficacia** a la obtención del pertinente informe por parte de la **CONSEJERÍA DE SANIDAD**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de SAN LORENZO DE LA PARRILLA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

**PUNTO 3.3.- EXPTE. 83/16. PROYECTO DE “PARQUE EÓLICO VILLANUEVA DE LA JARA 1 Y SU LÍNEA DE EVACUACIÓN (20 KV)”, PROMOVIDO POR “ENERGÍA EÓLICA CEFIRO S.L.”, EN VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA).**

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

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

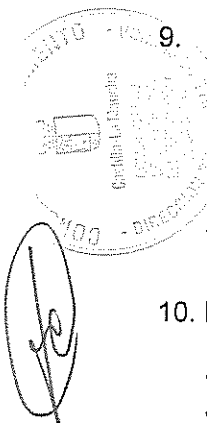
1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 27 de octubre de 2016.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 21, de 31 de enero de 2017.
  - Periódico “VOCES DE CUENCA” de 20 de enero de 2017.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de abril de 2017.

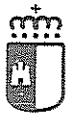
3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación a la interesada de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 13 de marzo de 2017.
4. Informe municipal, técnico de fecha 13 de marzo de 2017, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 13 de marzo de 2017, donde se establece que los terrenos donde se ubica el parque eólico son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
6. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 12 de enero de 2017.
7. Resolución de 11/04/2016, de la Dirección General de Industria, Energía y Minería, de autorización administrativa previa y construcción del parque eólico de 5000 kw de potencia nominal, y de su infraestructuras auxiliares y de evacuación, denominado Villanueva de la Jara 1, solicitadas por Energía Eólica Cefiro, SLU ubicado en el término municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca).

Resolución de 3 de abril de 2017 de la Dirección General de Industria, Energía y Minería de Autorización Administrativa de construcción del proyecto denominado "anexo de modificación del proyecto parque eólico "Villanueva de la Jara 1" y su línea de evacuación (20 KV) término municipal de Villanueva de la Jara – Cuenca – Castilla La Mancha", solicitada por Energía Eólica Cefiro, SLU.

8. Acuerdo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas de fecha 21 de diciembre de 2015 (expediente P15-0067) autorizando la instalación definitiva del denominado "Parque Eólico Villanueva de la Jara 1".
9. Informe autorizable con condiciones de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 23 de junio de 2015 al anteproyecto del Parque Eólico y su línea de evacuación, así como informe autorizable con condiciones de fecha 29 de septiembre de 2015 a la prospección arqueológica y propuesta de control y seguimiento arqueológico del proyecto Parque Eólico y su línea de evacuación. Informe de Autorización de Intervención Arqueológica de la misma Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 11 de abril de 2016.
10. Resolución de 11 de junio de 2015 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto "Parque Eólico de Villanueva de la Jara 1 y su línea de evacuación", situado en el término municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca), cuyo promotor es Energía Eólica Cefiro, SLU.
11. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar de obras de establecimiento de parque eólico en zona de policía de varios cauces innominados, en término municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca), proyecto Parque Eólico Villanueva de la Jara1 y su línea de evacuación". Autorización de prórroga de 6 meses de fecha 19 de diciembre de 2016.







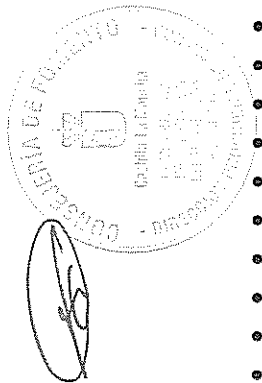
12. Resolución 27 Marzo de 2017, de la Dirección Provincial de Fomento en Cuenca, por la que se AUTORIZA el reacondicionamiento del acceso existente en el P.K. 54+850, margen izquierda, de la carretera CM-220 y cruce aéreo de la LAT en el P.K. 54+730 de dicha carretera en el T.M. de Villanueva de la Jara (Cuenca) para realizar las obras del proyecto "Parque Eólico Villanueva de la Jara 1 y su línea de evacuación (20 kV) en el T.M. de Villanueva de la Jara – Cuenca".

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

### ESTUDIO TÉCNICO.

Tal y como obra tanto en el Proyecto la instalación eléctrica se emplaza en los siguientes terrenos del término municipal de Villanueva de la Jara:

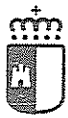
- Polígono 7, parcela 9004.
- Polígono 7, parcela 333.
- Polígono 7, parcela 334.
- Polígono 7, parcela 339.
- Polígono 7, parcela 338.
- Polígono 7, parcela 337.
- Polígono 7, parcela 341.
- Polígono 7, parcela 343.
- Polígono 7, parcela 9003.
- Polígono 7, parcela 356.
- Polígono 7, parcela 355.
- Polígono 7, parcela 354.
- Polígono 7, parcela 353.
- Polígono 7, parcela 349.
- Polígono 7, parcela 352.
- Polígono 7, parcela 350.
- Polígono 7, parcela 9002.
- Polígono 7, parcela 381.
- Polígono 7, parcela 380.
- Polígono 7, parcela 382.
- Polígono 7, parcela 383.
- Polígono 7, parcela 384.
- Polígono 7, parcela 385.
- Polígono 7, parcela 386.
- Polígono 7, parcela 406.
- Polígono 7, parcela 400.
- Polígono 7, parcela 401.
- Polígono 7, parcela 402.
- Polígono 7, parcela 9005.
- Polígono 7, parcela 60.
- Polígono 7, parcela 420.
- Polígono 7, parcela 59.
- Polígono 7, parcela 53.
- Polígono 7, parcela 52.



- Polígono 7, parcela 54.
- Polígono 7, parcela 9006.
- Polígono 7, parcela 3.
- Polígono 7, parcela 2.
- Polígono 7, parcela 421.
- Polígono 16, parcela 9001.
- Polígono 16, parcela 220.
- Polígono 16, parcela 221.
- Polígono 16, parcela 222.
- Polígono 16, parcela 223.
- Polígono 16, parcela 9002.
- Polígono 16, parcela 17.
- Polígono 16, parcela 16.
- Polígono 16, parcela 15.
- Polígono 16, parcela 22.
- Polígono 16, parcela 13.
- Polígono 16, parcela 12.
- Polígono 16, parcela 11.
- Polígono 17, parcela 236.
- Polígono 17, parcela 9004.
- Polígono 17, parcela 181.
- Polígono 17, parcela 9010.
- Polígono 17, parcela 246.
- Polígono 17, parcela 247.

Las características de la instalación según la Resolución de 3 de abril de 2017 de la Dirección General de Industria, Energía y Minería de Autorización Administrativa de construcción del proyecto denominado "anexo de modificación del proyecto parque eólico "Villanueva de la Jara 1" y su línea de evacuación (20 KV) término municipal de Villanueva de la Jara – Cuenca – Castilla La Mancha", solicitada por Energía Eólica Cefiro, SLU, son:

- **Peticionario:** ENERGÍA EÓLICA CEFIRO, S.L.
- **Parque eólico "Villanueva de la Jara 1":** 2701/0721-M1.
- **Ubicación de la instalación:** Término municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca).
- **Potencia total:** 4,37 MW.
- **Coordenadas UTM aerogeneradores (ETRS 89):** AEG1 (X: 591.377 Y: 4.364.075), AEG2 (X: 591.151 Y: 4.364.356).
- **Características:** Instalación de 2 aerogeneradores, uno, AEG1, AL STOM ECO122 de velocidad de giro variable de 2.700 kW de potencia nominal, con rotor de 122 m de diámetro y 89 m de altura de buje sobre torre metálica tubular; otro, AEG2, ALSTOM ECO80 de velocidad de giro variable de 1.670 kW de potencia nominal, con rotor de 80 m de diámetro y 70 m de altura de buje sobre torre metálica tubular. Incluyen generadores asíncronos trifásicos, transformadores de 3.200 kVA y 1.750 kVA 0.69/20 Kv respectivamente y sistemas de orientación y control.



Línea interior de interconexión, subterránea, a tensión nominal 20 kV, con dos tramos:

Tramo 1, entre aerogeneradores, de 462 m de longitud aproximadamente.

Tramo 2, del aerogenerador AEG2 al centro de protección y medida y control, de 331 m de longitud aproximadamente.

Centro de protección, medida y control con transformador de 50 kVA. (Edificio anexo a los futuros centros de protección medida y control de los parques eólicos Villanueva de la Jara 2 y Villanueva de la Jara 3)

Línea de evacuación, a tensión nominal 20 kV, formada por:

Primer tramo subterráneo, de 24 m de longitud aproximadamente.

Subida a aéreo con protección contra sobretensiones.

Tramo aéreo de 1.675 m de longitud aproximadamente y 15 apoyos metálicos. (Apoyos preparados para compartir con las líneas de evacuación de los Parques eólicos Villanueva de la Jara 2 y Villanueva de la Jara 3).

Bajada a subterráneo con protección contra sobretensiones y seccionable.

Segundo tramo subterráneo de entrada a SET Villanueva de la Jara, propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica, SAU., de 62 m de longitud aproximadamente.

Torre de medición.

- **Presupuesto total de ejecución material:** 1.613.243,31 €.
- **Finalidad:** Producción de energía eléctrica mediante generación eólica y su posterior transformación y evacuación.

### INFORME JURÍDICO.

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

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

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

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, según se desprende del certificado municipal de 13 de marzo de 2017. De todo lo expuesto hasta el

momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

Superficie objeto de replantación, la determinada en la Declaración de Impacto Ambiental mentada.

### ACUERDO FINAL

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

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

Por último, desde el Servicio de Medio Ambiente se hace constar que, si bien por su parte no existe inconveniente alguno en relación con el proyecto objeto de estudio, expone que la lógica ambiental determina que, una vez realizada una obra con un impacto tan significativo como un parque eólico, el aprovechamiento de la energía debería ser el máximo posible o, al menos, aquel que se especificó en la documentación original, lo cual deberá ser tenido en cuenta para futuras tramitaciones.

**PUNTO 4º.- EXPEDIENTES EN SUELO RÚSTICO, PARA INFORME PREVIO Y VINCULANTE SOBRE EXCEPCIONES DE SUPERFICIE DE LA FINCA Y SUPERFICIE MÁXIMA OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN, SI PROCEDE:**

**PUNTO 4.1. - EXPTE. 91/16. Solicitud de D. JOSÉ MARÍA PACHECO IZQUIERDO, relativa a la CONSTRUCCIÓN DE NAVE-ALMACÉN AGRÍCOLA, situada en el polígono 63, parcela 320, del término municipal de LAS PEDROÑERAS, de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y**

**Urbanismo sobre superficie de la finca y superficie máxima ocupada por la edificación.**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

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

1. Escrito del Ayuntamiento de Las Pedroñeras, de fecha 21 de diciembre de 2016, 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. El escrito viene acompañado de una Memoria Técnica justificativa para autorización de nave destinada a uso agrícola.
2. Escrito del Ayuntamiento de fecha 1 de febrero de 2017, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 30 de diciembre de 2016, aportando documentación técnica del promotor en el que indica:
  - Ciertas justificaciones sobre el carácter excepcional.
  - Justificación sobre las características de la construcción, entre ellas la no superación de los 6 m. de altura a alero de la misma.
3. Escrito del Ayuntamiento de fecha 6 de marzo de 2017, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 3 de febrero de 2017, aportando documentación técnica del promotor en el que indica las causas de excepcionalidad sin perjuicio de la existencia de otras dos fincas de su propiedad que cumplen con la superficie mínima:

- La parcela 81 del polígono 81 (11.725 m<sup>2</sup>) está muy alejada del núcleo urbano, a más de 7 Km. Por lo que no reúne la condición de cercanía al núcleo urbano. La parcela actualmente está cultivada de viñedo y olivar.
- La parcela 5 del polígono 41 (10.779 m<sup>2</sup>) se encuentra más alejada del núcleo urbano que la parcela propuesta, mientras la parcela propuesta dista entre 100-480 m al núcleo urbano, la presente parcela se ubica a más de 1.100 m. del núcleo.

Por otro lado, para llegar desde el centro urbano a la parcela se debe cruzar la N-301 con el consiguiente peligro que representa el continuo cruce con maquinaria pesada de esta carretera, así como la vulnerabilidad a los robos por su mayor lejanía.

Además, la parcela propuesta posee condiciones de cultivo y aprovechamiento agrícola peores que la alternativa, por su menor superficie, su forma irregular y su suelo de peor calidad. La parcela alternativa también tiene la característica de situarse en una zona de riesgo de inundación en periodo de lluvia, lo que dificultaría la ubicación aquí de la construcción.

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

la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

### ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave destinada a uso agrícola, que se ubicaría en el polígono 63, parcela 320 del término municipal de Las Pedroñeras, que tiene una superficie de 2.994 m<sup>2</sup>, según catastro. La nueva nave agrícola tendría una superficie ocupada de 400 m<sup>2</sup> (16m x 25m), y cuenta con un volado frontal con una superficie ocupada de 100 m<sup>2</sup> (16m x 6,25 m), por lo que la superficie total construida es de 450 m<sup>2</sup> y la superficie total ocupada es de 500 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es del 16,70 %.

El solicitante cultiva aproximadamente 15 Ha de ajos, de las cuales obtiene una producción de 150.000 kg. Para poder almacenar estos kg de producción una vez se ha secado el producto, necesita una superficie mínima de 450 m<sup>2</sup>, motivo por el cual se solicita una ocupación de la parcela de 16,70 %, ya que no dispone de ningún otro terreno donde poder realizar el almacenamiento.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la memoria técnica aportada, las razones técnicas y de interés social y económico, que se exponen a continuación:

1. El solicitante tiene como actividad principal la agricultura, vinculada al sector del cultivo, almacenaje y manipulación del ajo.
2. La actividad agrícola relacionada con el cultivo del ajo constituye la principal actividad económica del municipio, generando numerosos puestos de trabajo directos e indirectos vinculados a actividades auxiliares, como construcción, mecánica, hostelería, servicios fitosanitarios, abonos y comercio en general. Favorecer la implantación de construcciones vinculadas al sector es siempre necesario.
3. En los últimos años la mecanización del cultivo del ajo y su manipulación en almacén ha llevado al pequeño productor a necesitar mayor superficie para desarrollar su actividad tanto de almacén en nave como de espacio exterior para secado.
4. El solicitante no dispone de ningún otro espacio de su propiedad donde poder realizar la actividad. Las parcelas rústicas propiedad del solicitante son de superficie menor a una hectárea, dedicadas en su mayoría al cultivo de la vid, más alejadas del núcleo urbano y con peores accesos, lo que las hace inadecuadas para la actividad del solicitante.
5. El desarrollo futuro de la actividad del solicitante le obliga a realizar la construcción de un modo urgente para no ver mermada su capacidad de producción y en consecuencia su posición en el sector económico.
6. Se debe considerar la no existencia de suelo urbano industrial disponible en el polígono industrial. Tampoco se encuentran parcelas en venta en las áreas zonales Z5 (Talleres y almacenes) de suelo urbano que reúnan las condiciones necesarias. En otras áreas del municipio tampoco se encuentran en venta parcelas de dimensiones similares a la propuesta que permitan la implantación de este tipo de actividad.
7. La ubicación de la parcela cercana al núcleo urbano permite el acceso a las redes de suministro eléctrico y de agua potable.
8. La ubicación de la parcela alejada más de 100 metros del núcleo urbano evita las molestias ocasionadas por la actividad sobre áreas de usos residenciales; ruidos, emisión de polvo en

- suspensión, ocupación de la calzada para carga y descarga, tránsito de vehículos pesados y otras derivadas de la actividad agrícola.
9. La parcela próxima al núcleo de población facilita el desplazamiento de trabajadores ocasionales y fijos a las instalaciones. La parcela cuenta con buen acceso desde el casco urbano así como desde los principales caminos rurales.
  10. Las dimensiones de la parcela la hacen que tenga poca rentabilidad para cultivarla pero la hacen idónea para actividades de almacenaje y manipulación del producto cultivado.
  11. La implantación de la construcción de forma aislada favorece los procesos de secado natural, la correcta ventilación de los productos almacenados sin tener que recurrir a sistemas mecánicos con el consiguiente ahorro energético y menor impacto sobre el medio ambiente.
  12. Es de señalar que la actividad a desarrollar no tiene impacto medioambiental negativo para la flora o la fauna de la zona.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**2. Los derechos anteriores comprenden:**

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

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

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

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

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

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

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

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

social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

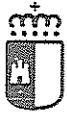
Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la ordenación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

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

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

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

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



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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico mejorando su explotación agraria.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación es la parcela 320, del polígono 63 del término municipal de Las Pedroñeras con una superficie de 2.994 m2.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 500 m2, lo que supone un porcentaje del 16,70 %.

### ACUERDO FINAL

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

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

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

**PUNTO 4.2. - EXPTE. 3/17. Solicitud de D. ALEJANDRO VILLANUEVA GONZÁLEZ, relativa a la CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA ALMACÉN DE APEROS, situada en el polígono 507, parcelas 5134, 5135, 5136, 5137, 5138, 5139 y 5141, del término municipal de BELINCHÓN, 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 Belinchón, de fecha 20 de enero de 2017, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, adjuntando el proyecto básico y de ejecución de nave para almacén de aperos.
2. Escrito de fecha 15 de febrero de 2017 del Ayuntamiento, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 23 de enero de 2017, aportando escrito y documentación anexa del promotor: un anexo complementario al proyecto, solicitud única de la PAC 2016 y un escrito justificando la excepcionalidad del siguiente tenor literal:

"...

*La obra a realizar no es otra que una nave agrícola, la cual dará servicio a mis necesidades como agricultor. Entiéndase almacén de granos y maquinaria. Para que Vd. entienda mi situación y la necesidad que tengo de realizar la nave, le explico: En 2015 me quede sin empleo y decidí hacerme cargo de la pequeña explotación familiar, ya que en este pueblo no hay muchas más opciones. En este momento estoy intentando modernizar y ampliar esta actividad para que sea un medio de vida a medio plazo y no tener que emigrar en busca de trabajo a otras provincias ya que aquí está mi casa y mi familia (casado y con dos niñas muy pequeñas).*

*Ahora mismo toda la maquinaria de la que dispongo se encuentra al aire o desperdigada en casa de parientes y amigos. Esta situación no se puede alargar mucho tiempo por las razones que Ud. entenderá.*

*Con respecto a la situación concreta de la nave (adjunto plano proyecto del arquitecto). La zona escogida es la que tengo (no tengo muchas propiedades) que mejor pienso se adapta a mis necesidades ya que históricamente es una zona dedicada por su terreno improductivo cercanía al pueblo y disposición general a eras que antiguamente se empleaban para almacenar algún apero, trillar y amontonar el grano. Como entenderá ahora no se trilla...pero el grano es necesario almacenarlo bajo techo para vender en el momento más oportuno...y la maquinaria actual es más delicada. En esta zona se disponen varias naves de este tipo. Le adjunto foto de la situación actual de esta era. De hecho parte de mi dinero que pedí recapitalizar del paro lo invertí en una de estas eras con idea de poder hacer una nave posteriormente. El momento es ahora ya que se pondrán en marcha planes de subvención para este tipo de instalaciones que en mi caso resulta vital.*

*Por otro lado debido a la oleada de robos que sufrimos los agricultores y que en algunos casos hacen imposible el aprovechamiento de estas instalaciones aconsejan que la situación de la nave no sea en medio del campo y aislada.*

*Adjunto copia de documentación, fotos y planos que considero pueden servir para avalar esta solicitud."*



3. Escrito de fecha 7 de marzo de 2017 del promotor, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 17 de febrero de 2017, aportando:, anexo I de la solicitud de ayudas a la creación de empresas por jóvenes agricultores, apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias y a determinadas inversiones en materia de regadío de fecha 18 de agosto de 2016 y un escrito justificando la excepcionalidad del siguiente tenor literal:

*"En relación con el expediente 3/17, con fecha de salida 17 de febrero de 2017 y nº 178658, yo, Alejandro Villanueva González, informo que de las parcelas de mi propiedad, la que se encuentra en el polígono 507, parcela 73, de una superficie de 1,6 Ha. se encuentra a 1,6 km. del núcleo urbano de Belinchón oculta tras unos cerros lo que hace imposible su control y vigilancia, cosa que en estos tiempos la hacen muy vulnerable a robos y actos vandálicos. Esta situación hace que no sea posible dotarla de los servicios de agua y electricidad, imprescindibles para las tareas de mantenimiento y arreglo de maquinaria entre otras cosas. Además, es una buena tierra para el cultivo de cereales.*

*Este es el motivo por el que considero que la parcela 5139, junto con las 5134, 5135, 5136, 5137, 5138 y 5141 del polígono 507, es el lugar apropiado para la construcción de la nave almacén de aperos que tanto necesito, ya que no tiene otra utilidad al ser un erial y estar cerca del pueblo, por lo que es más fácil de controlar y está en una zona en la que hay otras naves dedicadas al mismo uso que disponen de agua y electricidad."*

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

### ESTUDIO TÉCNICO

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de un almacén de aperos, que se ubicaría en el polígono 507, parcelas 5134, 5135, 5136, 5137, 5138, 5139 y 5141 del término municipal de Belinchón, que tienen una superficie de 6.662 m<sup>2</sup>, según catastro. El almacén tendría una superficie construida y ocupada de 600 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje de ocupación del 9,01 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la documentación aportada por el promotor.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, a la hora de establecer los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se

pretendan implantar en el suelo rústico, así como los usos y actividades a los que éstas últimas se destinen, dispone que la superficie mínima que deberán tener las fincas, así como la superficie máxima ocupada por las edificaciones, serán concretadas a través de una Instrucción Técnica de Planeamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. *Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o*

*económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*

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

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

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

**2. Los derechos anteriores comprenden:**

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

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

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

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

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

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

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

ocurriendo- en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

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

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

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

Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos.



Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

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

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

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico, se trata de una mejora de la explotación agraria y consta una solicitud de ayuda financiera.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. Las fincas vinculadas a la instalación son las parcelas 5134, 5135, 5136, 5137, 5138, 5139 y 5141 del polígono 507 del término municipal de Belinchón, con una superficie de 6.662 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 600 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 9,01 %.

#### **ACUERDO FINAL**

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

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

En cualquier caso, en la concesión de la licencia municipal, deberá comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos. Significar que, visto el Proyecto presentado, resulta que, entre otros parámetros, debe tenerse en cuenta lo establecido en el art. 54.3 a) del TRLOTAU en cuanto al riesgo de formación de núcleo de población.

**PUNTO 4.3. - EXPTE. 5/17. Solicitud de D. JOSÉ ANTONIO PÉREZ RAMÍREZ, relativa a la CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA EXPLOTACIÓN PORCINA DE CEBO Y ALMACÉN AUXILIAR, situada en el polígono 8 parcela 60, del término municipal de ALIAGUILLA, 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. Solicitud del Ayuntamiento de Aliaguilla de fecha 2 de febrero de 2017, a instancias de D. José Antonio Pérez Ramírez solicitando informe favorable para la construcción de una nave para explotación porcina de cebo y almacén auxiliar, en el polígono 8, parcela 60, perteneciente al término municipal de Aliaguilla. Todo ello solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
2. Informe previo favorable del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 12 de diciembre de 2016, del siguiente tenor literal:

**"INFORME SOBRE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE PARA EXPLOTACIÓN PORCINA DE CEBO Y ALMACÉN AUXILIAR EN EL T.M. DE ALIAGUILLA (CUENCA)**

**Consideraciones:**

*Con fecha 2 de noviembre de 2016 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Aliaguilla, solicitando de Informe Previo para la **construcción de una explotación porcina de cebo de 1.471,68 m<sup>2</sup> y un almacen de 25 m<sup>2</sup> cuyo promotor es D. José Antonio Pérez Ramírez, con N.I.F: 73566026C.***

*Según el proyecto presentado por el promotor, la nave se ubicará en la parcela 60 del polígono 8 del T.M. de Aliaguilla (Cuenca), cuya superficie es de 1 hectárea, 16 áreas y 80 centiáreas (**11.680 m<sup>2</sup>**); por tanto la superficie construida supondrá una **ocupación de la parcela del 12,84 %.***

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

*Con fecha 25 de noviembre de 2016 se recibe escrito del Ayuntamiento de Aliaguilla justificando el interés social y económico que para el municipio tiene la actividad propuesta, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.*

### **Conclusión:**

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

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

3. Escrito del Ayuntamiento de fecha 6 de marzo de 2017 aportando documentación justificativa del promotor, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 3 de febrero de 2017, aportando la justificación en base a:

- El propietario ha tenido que adquirir una parcela de dimensiones suficientes para albergar una explotación porcina, que sea posible localizar agua subterránea y que cumpla con la Legislación de ordenación de explotaciones porcinas manteniéndose con un mínimo de 1.000 m de distancia de otras explotaciones porcinas.
- Es una zona de parcelas de pequeñas dimensiones.
- Se trata de suelo no urbanizable sin protección específica.

Además, incorpora una pequeña aclaración sobre la superficie de parcela, la superficie a ocupar por la edificación y la no afección de la vía pecuaria colindante.

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

### **ESTUDIO TÉCNICO**

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de una nave

destinada a explotación porcina de cebo y almacén auxiliar, que se ubicaría en el polígono 8, parcela 60 del término municipal de Aliaguilla, que tiene una superficie de 11.680 m<sup>2</sup>, según catastro. La nueva nave tendría una superficie construida y ocupada de 1.499,56 m<sup>2</sup> (102,4 m x 14,4 m + 5 m x 5 m). Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es del 12,84 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indican en la documentación aportada las razones técnicas de su elección.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

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

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

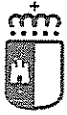
El tiempo transcurrido desde la aprobación de la Orden de 31/03/2003 y la experiencia que ha supuesto su aplicación, junto con los cambios normativos y sociales habidos en la región, merecen modificar la Orden mencionada y cuyo objetivo principal es posibilitar las obras, construcciones e instalaciones,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

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

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

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

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



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

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

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 una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico y dada la tipología constructiva específica que precisa.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado en el informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación es la parcela 60, del polígono 8 del término municipal de Aliaguilla con una superficie de 11.680 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 1.499,56 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 12,84 %.

### ACUERDO FINAL

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

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

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

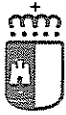
**PUNTO 4.4. - EXPTE. 6/17. Solicitud de D. GUSTAVO FERNÁNDEZ LÓPEZ, relativa a la CONSTRUCCIÓN DE ALMAZARA ARTESANAL Y TIENDA DE PRODUCTOS AGROALIMENTARIOS, situada en el polígono 509, parcela 5033, del término municipal de TEBAR, de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de 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. Solicitud de D. Gustavo Fernández López, de fecha 23 de noviembre de 2016, al Ayuntamiento de Tébar, solicitando licencia para la construcción de una almazara artesanal y tienda de productos agroalimentarios, en el polígono 509, parcela 5033, perteneciente al término municipal de Tébar.





2. Escrito del Ayuntamiento de Tébar, de fecha 1 de febrero de 2017, solicitando el informe previsto en la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
3. Informe previo favorable del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 17 de febrero de 2017, del siguiente tenor literal:

**"INFORME PREVIO SOBRE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA ALMZARA ARTESANAL EN EL POLÍGONO 509, PARCELA 5033 DEL T.M. DE TEBAR (CUENCA)**

**Consideraciones:**

Con fecha 20 de enero de 2017 hace entrada en esta Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca un escrito del Ayuntamiento de Tébar, solicitando de Informe Previo para la **construcción de una Almazara artesanal y tienda de productos agroalimentarios de 319,87 m<sup>2</sup>** cuya promotor es **D. Gustavo Fernández López**, con N.I.F: 04607022F.

Según el proyecto presentado por el promotor, la nave se ubicará en la parcela 5033 del polígono 509 del T.M. de Tébar (Cuenca), cuya superficie es de 19 áreas y 73 centiáreas (**1.973 m<sup>2</sup>**) según datos del SigPac (fecha de vuelo 06/2015); por lo que la superficie construida supondrá una **ocupación de la parcela del 16,21 %**.

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

Con fecha 13 de enero se recibe por vía telemática escrito del Ayuntamiento de Tébar donde se expresa de forma clara la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas por la Orden en cuanto a la superficie mínima y porcentaje de ocupación ya que **la actividad a desarrollar es de interés económico y social relevante para el municipio**, tal y como se indica en el art. 3 punto 3 de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, modificada por la Orden 01/02/2016 de la Consejería de Fomento.

**Conclusión:**

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

parcela), se considera **ADECUADO** el tamaño de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación.

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

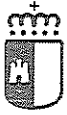
4. Escrito del Ayuntamiento de Tébar de fecha 28 de febrero de 2017, atendiendo el requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de Fomento, de fecha 8 de febrero de 2017, aportando documentación justificativa del promotor, en la que indica:
- El municipio de Tébar no dispone de polígono industrial, ni suelo urbano con aptitud específicamente industrial.
  - La parcela es propiedad del promotor, siendo esta la única de que dispone.
  - Mercado inmovilista en el municipio.
  - Existe cierta distancia con respecto al centro del casco urbano.
  - Existe informe previo emitido por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural que considera ADECUADO el tamaño de la parcela y el porcentaje ocupado.
  - Inexistencia de posibilidades de emprender en Tébar.
  - Buena comunicación con la Autovía Madrid-Valencia. Una ubicación distinta a esta no atraería la clientela necesaria para el mantenimiento viable del negocio.
  - Marcado carácter social, de creación y consolidación de empleo y de efecto multiplicador en cuanto a la potenciación de la comercialización de productos agroalimentarios de calidad en esta provincia.
  - Edificación de pequeño tamaño y carácter artesanal que no desvirtúa el carácter rural del suelo.
  - La normativa urbanística de Tébar es de hace 30 años, es decir, de 1.986.
  - Se tratará de una almazara de dos fases, por lo que no existirá generación de alpechín.
  - Los únicos residuos líquidos que se generan son aguas de lavado y limpieza de las instalaciones.
  - Se trata de una iniciativa novedosa que puede llevar consigo en el municipio motivación al nacimiento y desarrollo de otras complementarias.

Además, incorpora justificación aclaratoria sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación de la edificación a ejecutar.

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

### **ESTUDIO TÉCNICO**

Según la documentación presentada nos encontraríamos con la construcción de un edificio que se



proyecta para albergar una pequeña industria de elaboración de aceite de oliva, dotada de una tienda anexa para venta al público de una parte de su producción, así como de otros productos alimentarios. Incluye los siguientes elementos:

- Recinto destinado a elaboración de aceite.
- Zona destinada a envasado y almacenamiento del aceite.
- Zona destinada a tienda.
- Zona destinada a oficina y archivo.
- Una zona destinada a patio de recepción.

La edificación se ubicaría en el polígono 509, parcela 5033 del término municipal de Tébar, que tiene una superficie de 1.973 m<sup>2</sup>, según catastro. La nave tendría una superficie construida de 470,35 m<sup>2</sup> y ocupada de 319,87 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, el porcentaje de ocupación es del 16,21 %.

En cuanto a la justificación de la excepcionalidad, se indica en la justificación aportada y antes especificada las razones técnicas y de interés social y económico.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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 (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) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

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

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

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

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

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

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

3. *Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*
  - a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
  - b) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
  - c) *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*



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

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

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

**2. Los derechos anteriores comprenden:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

periódicamente en conocimiento de la Comisión el grado de cumplimiento de los aspectos condicionados que se hubieran incluido en las licencias o calificaciones otorgadas.”

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

**FECHA DE LA CPOTU:** 22 de diciembre de 2016

**PUNTO 5.1- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. EXPTE. 11/16. Proyecto de “LEGALIZACIÓN DE CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA, CERRAMIENTOS Y CUBIERTA, Y DOCUMENTACIÓN PARA LA TERMINACIÓN DE LA OBRA DE BAR-RESTAURANTE Y CASA RURAL COMPARTIDA”, promovido por D. ENRIQUE PANADES LÓPEZ, dentro del término municipal de ZAFRILLA (Cuenca).**

**ACUERDO FINAL**

*De acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad:*

- *La aprobación de la variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del art. 10 del RSR.*
- *Otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de ZAFRILLA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.”*

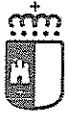
El Ayuntamiento de Zafrilla, con fecha 29 de marzo de 2017, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, remite la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística 11/16:

- Resolución de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 22 de diciembre de 2016.
- Resolución de la Alcaldía de fecha 20 de marzo de 2017:

**RESUELVO**

**PRIMERO.** Conceder Licencia de obras a ENRIQUE PANADES LÓPEZ, para la realización de “Legalización de cimentación, estructura, cerramientos y cubierta y documentación para la terminación de la obra BAR – RESTAURANTE Y CASA RURAL COMPARTIDA” en el Inmueble rústico en construcción situado en Parcelas 21 y 22 del Polígono 11 de Zafrilla (Cuenca), de esta localidad, y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

a) Las obras se ajustarán en su ejecución al proyecto técnico y a la Memoria presentados junto con la solicitud y a las Normas de planeamiento vigentes en la localidad. Así mismo deberá respetar lo establecido en el Plan/estudio de seguridad.



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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una construcción, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico y que se trata de una mejora de la explotación agraria.
2. Se trata de un uso del sector primario. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado en el informe previo favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación es la parcela 5033, del polígono 509 del término municipal de Tébar con una superficie de 1.973 m<sup>2</sup>.
6. La superficie ocupada por la edificación es de 319,87 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 16,21 %.

### ACUERDO FINAL

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

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

En cualquier caso, en la concesión de la licencia municipal, deberá comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos. En particular las condiciones de no formación de nuevo núcleo de población (artículos 54.3 TRLOTAU y 10 RSR).

**PUNTO 5º.- Dar cuenta a la CPOTU, del seguimiento de las calificaciones urbanísticas condicionadas.**

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

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



b) La presente licencia está condicionada, tal como indica el informe favorable de Calificación Urbanística emitido por la Consejería de Fomento, a la fijación por parte de este Ayuntamiento de Zafrilla del importe de seis mil ochocientos noventa y seis euros con treinta y tres céntimos, 6.896,33 €, correspondiente al 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar en total en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística. Tal como viene reflejado en el Art. 64.3 del TRLOTAU y Art. 33 del RSR. El ingreso de la cuantía del canon de participación municipal ha de hacerse efectivo en la cuenta bancaria correspondiente del Ayuntamiento de Zafrilla, sin el abono de la mencionada cuantía la presente licencia de obras quedaría sin efecto.

c) No se fija cuantía alguna de a modo de garantía dado el grado de ejecución de obra ya realizada.

d) El interesado deberá tramitar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les ha otorgado calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR).

#### PUNTO 6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

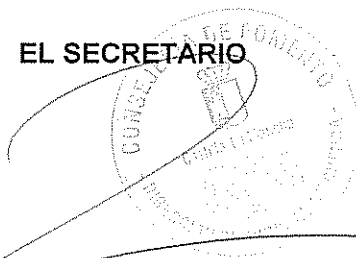
Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las 11:15 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretaria de la Comisión.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE



P.A: EL VICEPRESIDENTE  
Fdo.: José Ignacio Benito Culebras

EL SECRETARIO



Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme

