



Cuenca, 18 de junio de 2021

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE TARANCÓN
Plaza del Ayuntamiento 1
16400 TARANCÓN
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 5/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 18 de junio de 2021 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 3.8.- EXPTE. 42/21. Proyecto de “EJECUCIÓN PARA AMPLIACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL DE ALMACENAMIENTO DE FERRALLA”, promovido por HORMIGONES Y FERRALLAS TARANCÓN, S.L., dentro del término municipal de TARANCÓN (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 3 de marzo de 2020.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según certificado municipal de fecha 20 de mayo de 2021.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 49 de 12 de marzo de 2021.
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, del 23 de febrero de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 19 de mayo de 2021.

4. Informe de Alcaldía de fecha 20 de mayo de 2021 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:



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

5. Certificado municipal de fecha 20 de mayo de 2021, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

6. Informe de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 25 de mayo de 2020, por el que se establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de evaluación ambiental reglado.

7. Informe a la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico de fecha 14 de abril de 2021.

8. Informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento de fecha 20 de julio de 2020 en relación a la afección a la CM-200:

“Tras estudio in situ de la zona y el tramo de carretera afectado, la obra solicitada (construcción de ampliación de nave industrial existente afectando a la margen izquierda de la carretera CM-200 a la altura del p.k. 34+300) se encuentra a una distancia superior los treinta (30) metros medidos desde la arista exterior de la explanación de la carretera CM-200, quedando, por tanto, dicha obra solicitada fuera de las zonas de afección dedicha carretera. Al estar fuera de las zonas de afección de la carretera, no se requiere autorización por parte de esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.”

9. Informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento de fecha 17 de junio de 2021 en relación a la afección a la CM-200 a las edificaciones existentes.

10. Resolución de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha de fecha 13 de agosto de 2020, de autorización para construcción de nave industrial en las parcelas 2,3 1001 y 1028 del polígono 507, situada en la margen derecha de la Autovía A-3, p.k. 82+300 aproximadamente, en el entorno del enlace con la autovía A-40 y con la carretera CM-200.

“AUTORIZAR por lo que a la carretera se refiere, la ejecución de los trabajos referenciados en el Asunto con las siguientes condiciones:

CONDICIONES PARTICULARES:

1. Obras que se autorizan: **“La construcción de nave industrial para almacenamiento de ferralla”** en las parcelas 2-3-1001-1028 del polígono 507, situadas en la M.D de la autovía A-3, P.K. aproximado 82+300, en el término municipal de Tarancón, provincia de Cuenca, según *“Proyecto de ejecución para ampliación de nave industrial de almacenamiento de ferralla”* presentado junto con la solicitud de autorización y suscrito por el Ingeniero Industrial Carlos Cuenca Arroyo, colegiado N°12.676, en fecha 22 de junio de 2020”.





2. La autorización se concede considerando según se describe en la Memoria del Proyecto, apartado 1.4.2.-USOS DEL EDIFICIO, que “La finalidad de la nave será el de almacén de ferralla y acero propia para el desarrollo de la actividad del promotor”, no autorizándose para cualquier otra actividad, en especial cualquiera que pudiera suponer un cambio de uso del actual camino de acceso a las instalaciones del promotor cuya titularidad corresponde a esta Administración

11. Informe de fecha 16 de junio de 2021 a la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que establece:

“Actualmente, existe una nave industrial ubicada en la parcela 1028 del polígono 507 del Término Municipal de Tarancón, de referencia catastral 16212A507010280000KO y ampliación de esta que se ubica en la parcela 2 del polígono 507 con referencia catastral 16212A507000020000KI.

Vista la documentación aportada por el interesado sobre el asunto de referencia y visto el informe de la sociedad concesionaria del tramo, con la conformidad de la Unidad de Carreteras en Cuenca, esta Demarcación de Carreteras INFORMA:

Las edificaciones existentes se encuentran por detrás de la línea de limitación a la edificabilidad de la Autovía A-3 de acuerdo al artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (B.O.E. 234, de 30 de septiembre de 2015).

Por parte de esta administración el único expediente tramitado, desde 2.003, en relación con las parcelas objeto de este expediente ha sido el mencionado anteriormente de ampliación de nave industrial en las parcelas 2-3- 1001-1028 del polígono 507, situadas en la margen derecha de la Autovía A-3 p.k. 82+300 aproximadamente, en el entorno del enlace con la CM-200, T.M. de Tarancón. Provincia de Cuenca. De fecha agosto de 2.020”.

12. Informe favorable de fecha 2 de julio de 2020 del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible a la excepción de la superficie mínima.
13. Justificación en proyecto de las necesidades de la actividad para superar la altura de 8,5 metros a cumbre.
14. Según establece el proyecto la parcela dispone de abastecimiento de agua, energía eléctrica y vertido de aguas residuales a fosa séptica.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

ANTECEDENTES:

La sociedad HORMIGONES Y FERRALLAS TARANCON S.L. es una pequeña empresa la cual se dedica a la fabricación de hormigones y montaje de ferrallas para la construcción. Las instalaciones que posee, se encuentran ubicadas en Ctra. CM-200 Horcajo de Santiago, km 2,5 de la localidad de Tarancón, con una importante implantación y presencia en la zona, fruto del desarrollo de la actividad citada desde el año 2001, siendo el primer titular PRALO S.L., llamándose posteriormente también CAMUNAS Y ARTEMO S.L, realizándose actualmente cambio de titularidad a HORMIGONES Y FERRALLAS TARANCON S.L.



El establecimiento industrial cuenta con Calificación Urbanística de fecha 24-02-2003 para la construcción de nave para ampliación de industria promovida por PRALO S.L., antiguo titular, con una superficie de 848,75 m2, en las fincas 1,3 y 1001 del polígono 507 del término municipal de Tarancón, con una superficie total de 17.159 m2.

Se pretende acometer una nueva mejora y ampliación de la industria consistente en la ampliación de la nave existente para la actividad que se desarrolla, siendo concretamente para el almacenamiento de ferrallas. Además, mediante el presente proyecto se pretende solicitar y actualizar la licencia de calificación urbanística reflejando pequeñas ampliaciones realizadas desde el año 2003 hasta la fecha.

OBJETO:

El presente Proyecto se redacta con la finalidad de reflejar tanto el diseño de ampliación de nave, como el resultado de las mediciones obtenidas para la posterior ejecución de la misma.

El emplazamiento y parcelas vinculadas donde se va a realizar la actuación es en Parcelas 2-3-1001-1028, del Polígono 507 del término municipal de Tarancón.

Referencia Catastral:

Parcela 2 Polígono 507: 16212A507000020000KI

Parcela 3 Polígono 507: 16212A507000030000KJ

Parcela 1001 Polígono 507: 16212A507010010000KR

Parcela 1028 Polígono 507: 16212A507010280000KO

La superficie total vinculada es de 22.404 m2, según documento técnico de medición y delimitación.

En las parcelas indicadas se desarrollan las actividades indicadas de fabricación de hormigones y elaboración de ferrallas para la construcción, disponiéndose diferentes construcciones e instalaciones para el desarrollo de la actividad.

El establecimiento industrial, cuenta con los diferentes servicios e instalaciones para el correcto funcionamiento de la actividad, mediante la dotación de agua, electricidad y evacuación a fosa séptica.

La industria nace como una central dosificadora de hormigón, disponiéndose de las instalaciones necesarias para la fabricación del mismo y posteriormente se ejecuta nave para el montaje de ferrallas para la construcción, a partir de acero suministrado a taller, comprendiendo el corte, doblaje, soldado y atado. Actualmente se dispone de las siguientes instalaciones:

- PLANTA HORMIGON.
- OFICINAS HORMIGONES.
- CASETA ALMACEN.
- PORCHE.
- NAVES FERRALLA.
- NAVE FERRALLAS.
- AMPLIACION NAVE 1.





- AMPLIACION NAVE 2.
- OFICINAS.

- Nave Industrial Ferrallas:	849 m ² .
- Ampliación 1 Nave:	506 m ² .
- Ampliación 2 Nave:	138 m ² .
- Oficinas:	66 m ² .
- Oficinas Hormigones:	50 m ² .
- Caseta Almacén:	35 m ² .
- Porche:	115 m ² .

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA AMPLIACIÓN:

El tipo de edificación proyectada como ampliación y colindante a la Nave existente, es una nave de forma rectangular con una sola planta sobre la rasante, de dimensiones exteriores 33,00 m y 16,50 m. Estas medidas dan como resultado de ampliación de 545 m² de superficie total construida. La Nave que se proyecta totalmente diáfana y exenta de dependencias interiores.

La estructura general de soporte de los dinteles será a base de perfiles metálicos HEB220 e IPE270 de perfil, según planos. Sobre ellos se colocarán las correas metálicas tipo ZF para las partes a dos aguas y sobre las mismas la cubierta de chapa metálica prelacada.

Los cerramientos estarán formados por muros de placa alveolar hasta la cota 3,60. El resto del cerramiento lateral hasta la cota 8.00 m, se efectuará con chapa prelacada. La nave dispondrá de un portalón de una hoja corredero de 6,00 m de luz y 5,00 m de alto.

PARAMETRO URBANISTICO	NORMATIVA	PROYECTO
Posición de la Edificación	Aislada	Aislada
Límites Edificación	Según plano 2. Emplazamiento y Afecciones	
Número de plantas	=< 2 plantas	-
Altura máxima edificable	=< 8,5 m a cumbre (en uso industrial a justificar)	9,25m.* A ejecutar 9,25 m *Ejecutada
Superficie mínima finca (Art.7 ITP) (menos de 5.000 hab)	3 hectáreas	2,24 Has EXCEPCIONALIDAD
Superficie máxima ocupada (Art. 7 ITP y mod Art.3 Orden 01/02/2016)	<20%	Total: 2.304 m ² 10,26%
Ambito y Tipología Edificatoria	Actividades industriales y productivas de titularidad privada	Actividad industrial de titularidad privada

*Altura superada como motivo de la necesidad de funcionamiento.

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

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la



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

Esta norma, en su artículo 7.2 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 3 hectáreas y el porcentaje máximo de ocupación será el 20% de la superficie total de la finca.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Uso Industrial
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 507, parcelas 2, 3, 1001 y 1028
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. parcela</i>	22.404 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	22.404 m ²
<i>Superficie ocupada</i>	2.304 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (10,26 %)
<i>Altura</i>	>8,5 m a cumbrera (justificación técnica) y > 6 m a alero

INFORME JURÍDICO

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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

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

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 11.262 m², coincidente por tanto con el 50,27 % de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR.

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

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

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.

La citada instrucción fue aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, 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.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.4.a) de la ITP y 11.4.a) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 23 del RSR.

Establecido el Uso de la instalación, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Artículo 7. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial.

2. La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:

a) Actividades industriales y productivas.

b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación de vehículos.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 20% del total de la finca en suelo rústico de reserva y el 10% en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

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

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 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.

El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

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

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

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

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

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

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

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





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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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





nivel acentuado de pobreza y exclusión, elevado índice de ruralidad, desempleo, declive económico.

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al incluirse como parte del proyecto de ampliación de la actividad.
2. Se trata de un uso industrial. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos del informe previo favorable del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación son las parcelas 2, 3, 1001 y 1028 de polígono 507 que tiene una superficie total y vinculada de 22.404 m²s.

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, en los términos indicados.

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

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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



que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- Iniciar el correspondiente expediente sancionador, en su caso, al tratarse de una legalización.

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE núm. 167, de 14 de julio), Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del presente acto.

Sin perjuicio a lo anterior, se podrá, previamente, dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en virtud de lo dispuesto en el Art. 44.2 y 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses desde la presente notificación, en cuyo caso, según lo establecido en el art. 46.6 de la referida Ley, el plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente realizado.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme