



Cuenca, 15 de julio de 2020

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE VALDEOLIVAS
Plaza Nueva 2
16813 VALDEOLIVAS
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 2/2020

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2020 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 4.7.- EXPTE. 83/19. Proyecto Básico de "TALLER MECÁNICO", promovido por D. ANDRÉS FERNÁNDEZ TARAVILLA, dentro del término municipal de VALDEOLIVAS (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 9 de septiembre de 2019.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 17 de diciembre de 2019, notificado el 18 de diciembre de 2019.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 209 de 22 de octubre de 2019.
 - Diario digital "Voces de Cuenca" de fecha 23 de octubre de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 24 de febrero de 2020.

4. Resolución de Alcaldía de fecha 22 de junio de 2020 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 13 de diciembre de 2019, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo No Urbanizable Común (Suelo Rústico de Reserva).

6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 24 de junio de 2019, según el cual, no es necesario ser sometido al procedimiento reglado de Evaluación Ambiental el proyecto que nos ocupa.

7. Resolución de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, con fecha de registro de salida de 17 de febrero 2020, en la que informa favorablemente el proyecto.

8. Declaración Responsable del Cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 22 de junio de 2020.

9. Informe previo del Servicio de Industria y Energía de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 29 de junio de 2020, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP, en el que se indica que se considera adecuado el tamaño de la parcela propuesta.

10. Informe del Ayuntamiento de Valdeolivas, sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 8 de mayo de 2019, en el que informa que el proyecto:

“...pretende realizar la actividad de taller mecánico en el municipio de Valdeolivas (Cuenca), y dotar a la comarca de un servicio de utilidad pública.

Andrés Fernández Taravilla, no tiene ninguna propiedad salvo en la que pretende realizar la actividad para el arreglo y mantenimiento de todo tipo de vehículos.

Es un proyecto viable, innovador y necesario y con gran interés social puesto que será puesto en marcha por un joven emprendedor de la localidad que quiere permanecer en el municipio y poder fomentar la creación de empleo con la construcción de su taller, es una medida, en parte, de lucha contra la despoblación que ten necesaria es en nuestro municipio.

Además, también es importante comentar que el municipio de Valdeolivas (Cuenca), pertenece a los municipios de Castilla-La Mancha para la puesta en marcha de una



Inversión Territorial Integrada (ITI), con una densidad de menos de 5 (habitantes/km²), en concreto 4,23 (habitantes/km²).

Por lo tanto y debido a la situación del municipio y la comarca, puede considerarse que la actividad propuesta por Andrés Fernández Taravilla, como de interés público y social que dinamizará notablemente la actividad económica del municipio y de la comarca.”

11. Escrito de UFD Distribución Electricidad S.A., de fecha 14 de febrero de 2020, definiendo el punto de conexión y los trabajos necesarios en la red de distribución para atender a la provisión de servicio solicitada.
12. Resolución de Alcaldía, de fecha 9 de junio de 2020, por la que se aprueba la conexión a la red de abastecimiento domiciliario de agua potable y a la red de saneamiento en la parcela 1 del polígono 511 de la localidad de Valdeolivas.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

El objeto del proyecto es la construcción de un taller mecánico ubicado en la parcela 1 del polígono 511 del término municipal de Valdeolivas (Cuenca).

La finca tiene una superficie catastral de 5.271 m². Se sitúa al sur del casco urbano, con acceso directo desde su parte oeste por el camino del Cementerio y desde el sur por el camino viejo de la Peña del Perro.

La nave servirá para el arreglo y mantenimiento de las averías básicas, tanto de vehículos como turismos como tractores y máquinas agrícolas.

Se justifica la realización de esta actividad debido a que en el municipio de Valdeolivas ni en municipios inmediatamente cercanos, en la actualidad no existe un taller mecánico, por lo que más que una actividad industrial puede considerarse la actividad como un servicio público o de especial interés para el municipio.

La edificación tiene una superficie total de 408,24 m², diferenciando claramente dos partes, comunicadas mediante una puerta de dimensiones suficientes.

En la primera zona se desarrolla la actividad de taller mecánico, con una nave a dos aguas, de dimensiones 6,50 m de altura a alero y 8 m de altura a cumbre, con una longitud de 20,22 m de largo y 15,21 m de ancho. En su interior se instalará una zona de oficinas y servicios.

De forma anexa a la nave taller, y a modo de instalación complementaria, se ubicará un porche a un agua. Su dimensión será de 20,18 m de largo y 4,98 m de anchura.

La superficie útil total del taller es de 391,98 m², diferenciando lo siguiente:

- Oficinas y aseos: 26,74 (m²).
 - o Oficinas: 15,98 (m²).
 - o Aseo 1: 4,32 (m²).
 - o Aseo 2: 6,44 (m²).
- Superficie neta porche: 100,11 (m²).
- Superficie neta taller : 265,13 (m²).

Además, se realizará un acondicionamiento exterior de la parcela, mediante la pavimentación parcial de la misma para facilitar el acceso y estancia de vehículos.

La tipología constructiva a realizar es de pilar cercha metálica, adosado a la cimentación de hormigón armado de zapatas y vigas de atado, mediante plazas de anclaje, de tal manera que se garantice la estabilidad y a resistencia.

La cubierta estará formada por panel sándwich de 50 mm de espesor, apoyada sobre un entramado de correas y cerchas metálicas. Los cerramientos estarán formados a base de placas de hormigón pretensadas de 15 cm de espesor.

En cuanto a las redes de agua potable y saneamiento, se realizarán sendas conexiones a la red municipal.

En cuanto a la red eléctrica, se realizará una conexión a poste cercano en la parcela.

La superficie reforestación es de 2.635,50 m².

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 5.271 m²s y la superficie total ocupada es de 408,24 m²c, lo que supone una ocupación de 7,74 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.a), tercer guion, de la ITP (talleres de reparación de vehículos).

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

Según se expone en el proyecto, se justifica la realización de esta actividad debido a que en el municipio de Valdeolivas (Cuenca) ni en municipios inmediatamente cercanos, en la actualidad no existe un taller mecánico, por lo que más que una actividad industrial puede considerarse la actividad como un servicio público o de especial interés para el municipio.

El promotor no tiene ninguna propiedad a su nombre salvo en la que pretende realizar la actividad para el arreglo y mantenimiento tanto de vehículos como de maquinaria agrícola.

Además, la población del municipio ha ido bajando en los últimos años, pasando de los 259 habitantes en el año 2010 hasta los 195 habitantes del año 2017, lo que supone un descenso en la población de un 25%, de acuerdo al padrón municipal de habitantes.



Asimismo, el municipio de Valdeolivas pertenece a los municipios de Castilla-La Mancha para la puesta en marcha de una Inversión Territorial Integrada (ITI), con una densidad de menos de 5 (habitantes/km²), en concreto 4,23 (habitantes/km²).

Por lo tanto y debido a la situación del municipio y la comarca, puede considerarse la actividad propuesta como de interés público y social que dinamizará notablemente la actividad económica del municipio y de la comarca.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Industrial. Taller mecánico.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 511, parcela 1
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. parcela</i>	5.271 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	5.271 m ²
<i>Superficie reforestación</i>	2.635,50 m ²
<i>Superficie construida</i>	408,24 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (7,74 %)
<i>Altura máxima</i>	< 8,5 m a cumbre (8 m)
<i>Retranqueos</i>	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

INFORME JURÍDICO.

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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

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

En base al artículo 15.2 de Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se dictó 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 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.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.a), tercer guion, de la ITP (talleres de reparación de vehículos).

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).

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

1. La superficie mínima de la finca, así como su ocupación, para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras serán las necesarias y adecuadas a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

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.

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 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:

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

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

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ejecución de una nave, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.
2. Se trata de un uso industrial. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado en el informe del Ayuntamiento en el que califica la actividad *"...como de interés público y social que dinamizará notablemente la actividad económica del municipio y de la comarca ..."* y por otro del informe previo favorable de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de industria.
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 1 de polígono 511 que tiene una superficie total y vinculada de 5.271 m²s.
6. La superficie total ocupada por la edificación es de 408,24 m², lo que supone un porcentaje del 7,74 %.

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 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 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).
- 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.

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 COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme