



Castilla-La Mancha

Cuenca, 20 de febrero de 2019

URBANISMO.- MDYL/jva

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 1/2019

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2019 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 5.7. - EXPTE. 80/18. Proyecto de "CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN DE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS", promovido por D. JOSÉ LUIS GONZÁLEZ ALFARO, dentro del término municipal de SISANTE (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Sisante de 24 de septiembre de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 214, de 2 de noviembre de 2018.
 - Las Noticias de Cuenca, de fecha semana del 9 al 15 de noviembre de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de diciembre de 2018.

3. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 29 de enero de 2019, notificado en la misma fecha.
4. Informes municipales de fechas 19 de diciembre de 2018, 29 de enero de 2019 y 7 de febrero de 2019 relativos, a las siguientes cuestiones:

 Castilla-La Mancha REGISTRO UNICO Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
21 FEB. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
181443	

AYUNTAMIENTO DE SISANTE
Plaza Dr. Fernández Turégano 1
16700 SISANTE
(CUENCA)

- a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR.
 - d) Acreditación del interés económico y social de la actuación para el municipio.
5. Certificado municipal de fecha 17 de diciembre de 2018 donde se establece que los terrenos vinculados están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
 6. Declaración responsable de actividad de fecha 29 de enero de 2019.
 7. Resolución aprobatoria de concesión de subvención de fecha 10 de abril de 2018.
 8. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en materia medioambiental de fecha 7 de febrero de 2019.
 9. Informe favorable de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 11 de enero de 2019.
 10. Solicitud de informe previo favorable de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Cuenca, de fecha 30 de enero de 2019, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP y emisión del citado informe por el Servicio de Turismo y Artesanía, de fecha 18 de febrero de 2019 según el cual, *"no es competente por razón de la materia para informar sobre la excepcionalidad o no de la ampliación de una nave para el almacenamiento y venta de productos fitosanitarios."*
 11. Informe del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural, de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 22 de junio de 2017, según el cual, *"al tratarse de obras, construcciones e instalaciones no relacionadas con el sector primario, no corresponde a esta Consejería emitir el informe previo solicitado."*
 12. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se realiza desde la red municipal.

Saneamiento.

La red de saneamiento conecta con la red de alcantarillado municipal.

Se dispondrá de un depósito enterrado (fosa séptica) exclusivamente para el almacenamiento de productos que por cualquier causa se produjera un derrame de los productos almacenados, no contaminen la red pública.

Suministro de energía eléctrica.

La parcela cuenta con suministro de energía eléctrica de la compañía Iberdrola, S.A.



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.

Se proyecta la construcción de la ampliación de la actividad de almacén de productos fitosanitarios.

Los terrenos vinculados a la actividad son las parcelas 317 y 356 del polígono 49 del término municipal de Sisante. Las parcelas tienen una superficie de 6.894,88 m²s y 2.245,51 m²s, respectivamente, por lo que se vincula una superficie total de 9.140,33 m²s.

El acceso a las parcelas se realiza desde un camino que conecta con la N-310.

La nave que se pretende construir es una ampliación de la nave principal existente para almacén de grano, a la que se halla adjunta otra nave destinada a la limpia de cereales.

Las dimensiones de la nave proyectada son 15 m de fachada y 10 m de profundidad, con una ocupación de 150 m².

Las superficies de las diferentes edificaciones ubicadas en la parcela son las siguientes:

- Nave principal	450,00 m ²
- Nave limpia	360,00 m ²
- Oficinas y tienda	120,00 m ²
- <u>Nave ampliación a construir</u>	150,00 m²
Superficie total construida en la parcela	1.080,00 m²

Por lo tanto, en la parcela existen edificaciones con una superficie construida y ocupada total de 930 m², que tras la ampliación proyectada de 150 m² pasará a ser de 1.080,00 m².

Las edificaciones existentes cuentan con sus respectivas licencias.

Se ha proyectado una construcción a continuación de la nave existente formada por una nave de estructura metálica, con pórticos biempotrados a dos aguas.

La altura de los pilares será de 6 metros con una pendiente en las vigas de los pórticos de un 30 % y una altura total de 8,5 m.

La cubierta estará formada por placas de chapa aislada tipo sándwich de 4 cm de espesor.

El cerramiento perimetral se llevará a cabo mediante paneles prefabricados de hormigón de 15 cm de espesor.

El firme de la nave se realizará con solera de hormigón armado sobre encachado de piedra.

Las edificaciones se sitúan a una distancia superior a 5 m a linderos y 15 m a eje de camino.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 9.140,39 m²s y la superficie total ocupada es de 1.080 m²c, lo que supone una ocupación de 11,82 %.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO COMERCIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.B) primer guion del RSR. Según este

precepto, se considera como Uso Comercial, los "Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca". Este Uso se desarrolla en el artículo 25 del RSR.

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

Según se expone en el proyecto:

Es prioritario completar las instalaciones con el fin de disponer del espacio necesario para llevar a cabo la actividad existente, con la creación de puestos de trabajo, debido a las mejoras que se pretenden ejecutar, ya que se trata de un proyecto financiado y que ha obtenido financiación de la ampliación.

El promotor desea realizar la ampliación debido a que las instalaciones existentes se le han quedado pequeñas y no puede almacenar la gran cantidad de productos que los clientes demandan, teniendo grandes dificultades puesto que el suministro se hace en épocas coincidentes en todos los agricultores y el servicio cuando se produce la demanda debe ser de exigencia inmediata. Además de la generación de puestos de trabajo que implican las nuevas instalaciones que se pretenden llevar a cabo.

Con esta ampliación de instalaciones la empresa conseguiría incrementar su capacidad de almacenamiento, y de esta manera pondría a disposición de sus clientes una mayor gama de productos y maquinaria para garantizar la correcta prestación de servicios y demanda que le realicen.

El uso de la instalación es comercial y servicios, se sitúa en una zona de suelo rústico debido a que al tratarse de una actividad tanto comercial como de servicios para el sector primario, es imprescindible disponer de unas instalaciones como la limpia de cereal donde se produce una gran cantidad de polvo y ruido de la maquinaria instalada, además de un espacio para almacenar la materia (cereal). En cuanto a la comercialización de los productos fitosanitarios y abonos, se necesita gran espacio debido a que en el almacenaje dichos productos tienen que estar clasificados por familias y categorías entre ellos, y la población no dispone de polígono urbano para este tipo de actividad.

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 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 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 4.570 m², no inferior por tanto al 50% de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, que prevén que se deberá "fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la



total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno."

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

II. SOBRE EL INFORME PREVIO Y VINCULANTE FAVORABLE SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE SUPERFICIE MÍNIMA DE LA FINCA Y 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 y porcentaje máximo de ocupación, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.

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

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

El tiempo transcurrido desde la aprobación de la Orden de 31/03/2003 y la experiencia que ha supuesto su aplicación, junto con los cambios normativos y sociales habidos en la región, 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). Asimismo, con fecha 29 de enero de 2019 se ha publicado en el DOCM la Orden 7/2019, de 15 de enero, 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.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO COMERCIAL, de acuerdo con lo previsto en los artículos 8 de la ITP y 11.4.b) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 25 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 8. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial.

1. *La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de establecimientos comerciales.*
2. *La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.*
3. *La superficie máxima ocupada por la edificación será de:*
 - *El 2% del total de la finca, en el caso de establecimientos comerciales.*
 - *El 5% en el caso de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.*
4. *Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto 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 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 artículo 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

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

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

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

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general,



de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996)..."

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

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.

3.- Con carácter general:

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

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

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

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

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

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la ampliación de una nave existente, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico.

2. Se trata de un uso comercial. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico, según informe municipal.
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 317 y 356 de polígono 49 lo que supone una superficie total vinculada de 9.140,39 m²s.
6. La superficie total ocupada por la edificación es de 1.080 m², lo que supone un porcentaje del 11,82 %.

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 la reducción de la superficie mínima de la finca y al incremento del porcentaje de ocupación de la actuación solicitada, en los términos indicados.

-. De acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención del pertinente informe/autorización por parte de la CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL, en materia medioambiental, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de Sisante. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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



Castilla-La Mancha

- 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.

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.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo.: María Dolores Yebra Llandres

