

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 14 de noviembre de 2022

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/DP

13740 TORRENUEVA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
10/11/2022



Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 10 de noviembre de 2022, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.2.2. - TORRENUEVA - Expediente 6/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACÉN DE APEROS, promovido por D. FRANCISCO JUÁN PATÓN, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 10, Parcela 35 y Polígono 14, Parcela 43, con acceso desde el camino público de Altamores.
- **Finca Registral:** 13085A010000350000BJ y 13085A014000430000BU
- **Suelo:** No Urbanizable según el P.D.S.U.
- **Superficie de la parcela:** 23.241 m²s
- **Superficie a construir:** 1.112,78 m²s, además ya existe construida una edificación de 90 m²s cuyo uso principal es ¿agrario?
- **Figura de Planeamiento Municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución realizado por D. David Navamuel Fernández. Ingeniero Agrónomo, y con Visado nº 112.465 de fecha 20/05/2019.
- **Breve Descripción del Uso:**

La nave, que servirá como almacén de aperos agrícolas, que se pretende ejecutar, tendrá forma rectangular con dimensiones de 55.00 m x 20.00m (medidos a ejes de pilares), 55.17 m. de longitud exterior y 20.17 de ancho exterior, y una superficie construida de 1.112,78 m².

Tanto los cerramientos de la nave como la cubierta serán prefabricados. Los cerramientos de placas alveolares prefabricadas de hormigón pretensado y la cubierta de panel sándwich de chapa prelacada en color (rojo teja para la cubierta), apoyado sobre correas de acero conformado, del tipo C.

La altura mínima interior será de 5.70 m. la altura de alero (parte baja de cubierta), será de 6.18 m. y la altura de cumbrera (máxima) será de 7.40 m.

La estructura estará formada por pórticos hiperestáticos con dinteles de perfil laminado en caliente IPE y HEB para los pilares. Se dota de elementos de rigidización para adaptarse a las necesidades de momentos flectores en la estructura.

La cimentación se proyecta a base de zapatas atadas en al menos una dirección. La estructura se empotrará en su base o punto de unión a la cimentación.

- **Presupuesto de Ejecución Material:** 122.566,43 €.

ANTECEDENTES:

0. Trámite de Información Pública del Expediente:

- DOCM nº 209, de 16/octubre/2020.
- Diario La Tribuna de Ciudad Real, de 16/ octubre/2020.

1. El expediente tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, solicitando Calificación Urbanística mediante Registro Electrónico de fecha 1 de febrero de 2021 (Entrada nº 243.200).

2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 8 de febrero de 2021.

3. Se aporta Informe Técnico Municipal de fecha 24 de septiembre de 2020 donde consta como más significativo:

PRIMERO. La finca tiene una extensión de 23.241 M2. m².

SEGUNDO. Las obras, construcciones e instalaciones previstas para proceder al siguiente uso APEROS DE USO AGRARIO ocuparían una extensión de 1.112,78 M2. m², con una distancia al dominio público y al resto de linderos de MAS DE 10 METROS A LINDEROS, Y 15 DE EJE DE CAMINO altura de volumen de 6,18 ALEROS, Y 7,40 A CABALLETE materiales PLACAS DE HORMIGON ALVEOLARES EN CERRAMIENTO Y PANEL SANDWICH EN CUBIERTA etc.



TERCERO. Vista la descripción de las características esenciales del uso excepcional solicitado y la justificación del modo en que se resolverá **la dotación de los servicios necesarios** y las repercusiones que se producirán en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes, quien suscribe entiende que los cambios que deberán realizarse serán los siguientes:

CUARTO. Considerando que el Plan de Delimitación de Suelo Urbano vigente en este municipio de Torrenueva establece el cumplimiento de las siguientes condiciones para la clase y categoría del suelo de los terrenos: **la solicitud es conforme a la ordenación urbanística vigente y el planeamiento aplicable.**

QUINTO. Sobre la **inexistencia de riesgo de formación de núcleo** de población debe decirse que, analizado el terreno, **NO SE PRODUCE CREACION DE NUCLEO URBANO, COMO PUEDE APRECIARSE EN PLANOS DE PROYECTO, Y LA DISTANCIA AL CASCO URBANO ES MUY SUPERIOR A LA MARCADA.**

4. Igualmente, se aporta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de sesión 28 de enero de 2021, donde se informa favorablemente el expediente de Calificación Urbanística atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza, rústica de los términos.
5. Transcurrido el período de Información Pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 28 de enero de 2021.
6. Igualmente, transcurrido el trámite de Audiencia concedido al promotor no han existido alegaciones.

INFORME:

Examinado el expediente, se Informa que:

- La Construcción proyectada requerirá Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras según se establece en el Artículo 37, Actos que requieren Calificación, del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística Otorgar la Calificación Urbanística Autonómica, según se establece en el Artículo 42 de la mencionada normativa.
- A la Calificación Urbanística de referencia le resultan aplicables lo que establecen:

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- El artículo 54 del TR/LOTAU, modificados con la Ley 8/2014, de 20 de Noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
- El Artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, mediante el que se establece que en los terrenos Clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán llevarse a cabo con las condiciones y requisitos establecidos en los Artículos correspondientes del Decreto 242/2004 del mencionado RSR/LOTAU los Usos globales y pormenorizados, así como sus Actividades, Actos y Construcciones asociadas que expresamente recoge el mencionado Artículo.
- El Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, relativo a los: “Requisitos Sustantivos para Usos y Actos adscritos al Sector Primario”, en relación directa con el Artículo 2.1.a) de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico. Asimismo, en su artículo 3 se establece: *“Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipología se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento”*.
- El Artículo 17, Requisitos administrativos, del Reglamento de Suelo Rústico, establece, entre otros, en su apartado a) *que las obras, construcciones e instalaciones previstas deberán contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la Resolución Favorable del correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y Autorización Ambiental Integrada”, habiéndose presentado los siguientes Informes Sectoriales y/o Resoluciones que se consideran determinantes para la viabilidad de la presente Calificación Urbanística:*
 - Informe Ambiental del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, de fecha 26 de mayo de 2022, relacionado con la consulta ambiental (Expte. CON-CR-21-5723) realizada por el Ayuntamiento de Torrenueva respecto de la Calificación Urbanística de referencia, donde consta como más significativo lo siguiente:

El proyecto y el uso al que se declara destinado no están incluidos en los anexos de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha ni en ninguno de los restantes supuestos contemplados en su artículo 6, por lo que no es necesario iniciar un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

Sin embargo, antes del inicio de las obras de construcción de la nave, el promotor debe proceder a la retirada de todos los residuos presentes en la parcela. Las condiciones en



las que se debe realizar dicha retirada se detallan en un requerimiento, que se hará llegar al promotor, emitido por la Sección de Residuos de este mismo Servicio.

- El Artículo 43. Procedimiento de calificación autonómica del Reglamento de Suelo Rústico, establece en su punto 9, “Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como el estudio de impacto ambiental, 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.”
- Existencia de riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población que determinan los Artículos 10 y 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU: Tanto en el Informe Técnico Municipal del Ayuntamiento como en el Documento Técnico del Proyecto de Ejecución de las Obras que Legitimará la Calificación Urbanística de referencia, queda acreditada expresamente la inexistencia del riesgo de Formación de nuevo Núcleo de Población.
- La Construcción proyectada cumple con las determinaciones del Artículo 16 del Reglamento del Suelo Rústico respecto a tener el carácter de aislada, retranqueo a ejes de caminos (15 m), número máximo de plantas (2) y altura máxima de la edificación (8,50 m), salvo en lo relativo a cumplimiento de los retranqueos a linderos, concretamente en cuanto a la exigencia de los 25,00 m que como mínimo exige el Artículo 2 de las Normas de aplicación en Suelo No Urbanizable del PDSU/Torrenueva.
- La Disposición Transitoria Segunda, Regulación del Suelo Rústico en Municipios con Planeamiento, del Reglamento del Suelo Rústico, en su punto 1 establece:

Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.

b) Cuando esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico, por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de especial protección en este Reglamento.



Los terrenos donde se ubican las construcciones proyectadas están calificados como no urbanizable según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no se encuentra adaptado al mencionado Reglamento de Suelo Rústico.

La parcela en cuestión no está incluida ni limita con ningún espacio natural protegido o zona sensible, ni consta la existencia en la misma de hábitats o elementos incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial creado por el artículo 91 de dicha Ley; así como tampoco de formaciones vegetales que están consideradas tipos de hábitat de interés comunitario, conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, de ámbito estatal. Tampoco se observan afecciones al Dominio Público Hidráulico, a vías pecuarias o montes de utilidad pública, según el informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

Por lo tanto, le será de aplicación el régimen de suelo rústico de reserva del Reglamento de Suelo Rústico.

- En el artículo 2, Nivel general de prohibición del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se establece que” *la edificación se deberá retranquear 25,00 m a los linderos de la finca*”. No cumpliendo en este caso en uno de los linderos que se encuentra a 11m.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 1,00 Ha. en Suelo Rústico de Reserva, que se establece en el Artículo 4.1 para Obras, Construcciones e Instalaciones relacionadas con el Uso de Construcciones e Instalaciones adscritas al Sector Primario, de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, Construcciones e Instalaciones en Suelo Rústico

La superficie de la finca que exceda de la Mínima establecida, podrá no quedar vinculada legalmente a las Obras, Construcciones e Instalaciones y sus correspondientes Actividades o Usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

- La Construcción proyectada, cumple igualmente con la Ocupación Máxima permitida del 20%, establecida en el Artículo 4.3 de la mencionada ITP/Orden 4/2020/Suelo Rústico.



ACUERDO CPOTyU:

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda:

DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA A LA NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACÉN DE APEROS DE REFERENCIA, hasta que se:

- Acredite documental y fehacientemente la Actividad Agrícola a desarrollar por parte del promotor de la Calificación Urbanística solicitada, y a la que irá destinada la Nave a construir; ya que las características formales de ésta última, así como por la actividad que se viene desarrollando sobre la parcela 35 del polígono catastral 10, son más de tipo Industrial que Agropecuario.

- Especifique si se trata, o no, de la “Legalización” de la Nave Agrícola de referencia, o del estado parcial que en cuanto a ejecución se pudiera encontrar la misma a día de hoy, puesto que consultada la Sede Electrónica del Catastro se comprueba que pudieran estar comenzadas las obras de ejecución del inmueble, concretamente en cuanto a la cimentación y estructura del mismo.

- Aporte nuevo Informe Técnico Municipal en el que se haga referencia expresa al desajuste de la Nave Agrícola respecto del cumplimiento de los retranqueos a linderos, concretamente en cuanto a la exigencia de los 25,00 m que exige el Artículo 2 de las Normas de aplicación en Suelo No Urbanizable del PDSU/Torrenueva, relativo a Nivel General de Prohibición.

Desajuste que estaría relacionado directamente con la “Situación de Fuera de Ordenación” en la que quedaría la Nave por el mencionado incumplimiento, así como en cuanto a lo que al respecto de éste particular pudiera establecer el PDSU; por lo que también deberá quedar justificado el alcance de las obras que Legalmente se pueden ejecutar en Edificaciones no ajustadas a la correspondiente separación a linderos, como es el caso, debiendo tener en cuenta fundamentalmente que no se trata de la intervención sobre una edificación ya existente, sino de una obra nueva. Cuestiones técnicas éstas últimas que también deberá justificar el técnico redactor del Proyecto Básico y de Ejecución de la Nave Agrícola.

-Justifique expresamente, tanto en el Informe Técnico Municipal, como en el documento Técnico aportado, el precepto legal y/o reglamentario en base al que se puede admitir en la presente Calificación Urbanística que se vincule suelo procedente de dos



Polígonos Catastrales y de dos Parcelas diferentes y discontinúas, separadas como es el caso por el camino público de Altamores.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante la persona titular de la Consejería de Fomento o ante esta Delegación Provincial, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El recurso de alzada se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electrónica/KGU>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.

La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dado de alta en dicha plataforma.

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

Fdo. M^a del Mar Casero Expósito.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5^a Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es

