

D^a CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 9 de julio de 2019, en relación con el punto octavo del orden del día, relativo a la **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA DESTINADA AL ALMACENAMIENTO DE APEROS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE REGADIOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL), EN EL POLÍGONO 139, PARCELA 36**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 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, 42.1 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **SUSPENDER** el otorgamiento de la calificación urbanística para la construcción de una nave almacén de uso agrícola en la parcela 36, del polígono 139, de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), promovida por D. Pedro Martín Oñate, por cuanto las construcciones, propuesta y existente en la parcela, no cumplirían los retranqueos establecidos en la normativa vigente, hasta que se aclare y/o corrija esta situación, así como la de no formación de núcleo de población, teniendo en cuenta las edificaciones de las parcelas colindantes y al frente del camino, según las observaciones que se realizan a continuación:

ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PROYECTO Y CONSIDERACIONES.

A continuación, se exponen los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios:

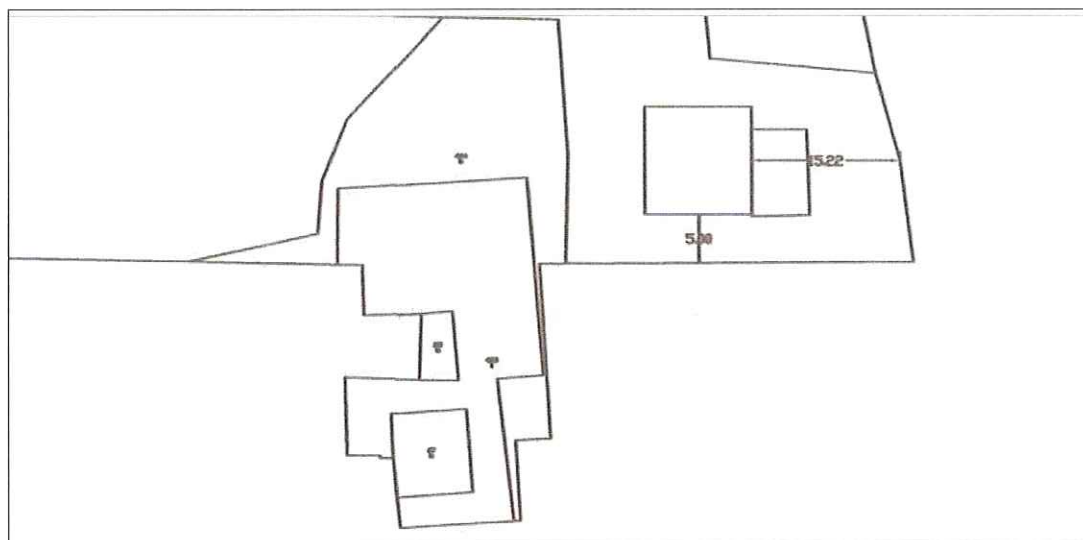
PROYECTO	PGOU	TRLOTAU, RSR, ITP
<i>Clasificación:</i> Suelo no urbanizable de especial protección zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas	<i>Clasificación:</i> Suelo no urbanizable de especial protección zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas	<i>Clasificación:</i> Suelo rústico no urbanizable de especial protección. Art. 47.2 y D.T. 4º1.1.b) del TRLOTAU
<i>Uso:</i> AGRÍCOLA Nave almacén de uso agrícola	<i>Usos permitidos:</i> AGRÍCOLA NN UU del PGOU	<i>Usos permitidos:</i> AGRÍCOLA Actos enumerados en el art. 54.1 TRLOTAU, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstas en la normativa que resulte aplicable. Art. 54.4 TRLOTAU y 12 RSR.
<i>Superficie parcela:</i> Cumple. 28.102,00m². Sup vinculada 28.102,00m².	<i>Superficie mínima parcela:</i> 15.000 m².	<i>Superficie mínima parcela:</i> 15.000 m². Art. 4.1 ITP



Ocupación: Cumple. Const total: 172 m ² Total ocupación 0,61% (172 m ² /28.102 m ²)	Ocupación máxima: ≤ 10%	Ocupación máxima: 10%. Art. 4.3 ITP
Altura máxima: Cumple. 6,00 m. de altura a cumbrera. 1 planta	Altura máxima: 2 plantas Máx. 8,50 m (cumbrera), excepto por caract. específicas uso	Altura máxima: Máx. 8,50 m (cumbrera)/2 plantas, excepto por caract. específicas uso (art. 16 RSR) (det. subsidiaria)
Retranqueos: 15,22 m a caminos 5 m a linderos de la finca	Retranqueos mínimos: 15 m a caminos 10 m a linderos de la finca	Retranqueos mínimos: 5 m. a linderos y 15 m. a eje de caminos o vías de acceso (art. 16 RSR) (det. subsidiaria)
Justificación no formación núcleo población	Justificación no formación núcleo población	Justificación no formación núcleo población: -Art. 10 RSR -Descripción e información gráfica entorno en radio de 2 km con edif. existentes. Art. 43.1.b) RSR -Informe motivado Ayto. Art. 43. 7 RSR

Si bien el informe del técnico municipal indica en este expediente que los retranqueos son de 5 metros a linderos, en las normas urbanísticas del plan general, aunque son algo confusas, cuando se hace referencia a los retranqueos para diferentes usos siempre se indican 10 metros a linderos, y así se recogen en otros informes municipales también de naves agrícolas.

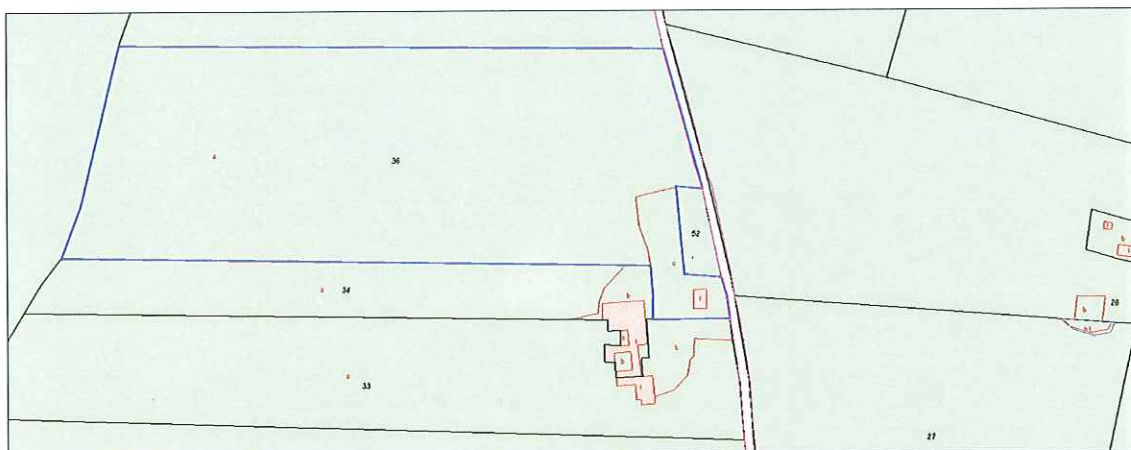
Por otro lado, se observa que la edificación propuesta, si bien tiene los 15,22 metros al camino, se adosa a la ya existente en la parcela que no cumple el retranqueo mínimo establecido (debe tener algo menos de 10 metros).



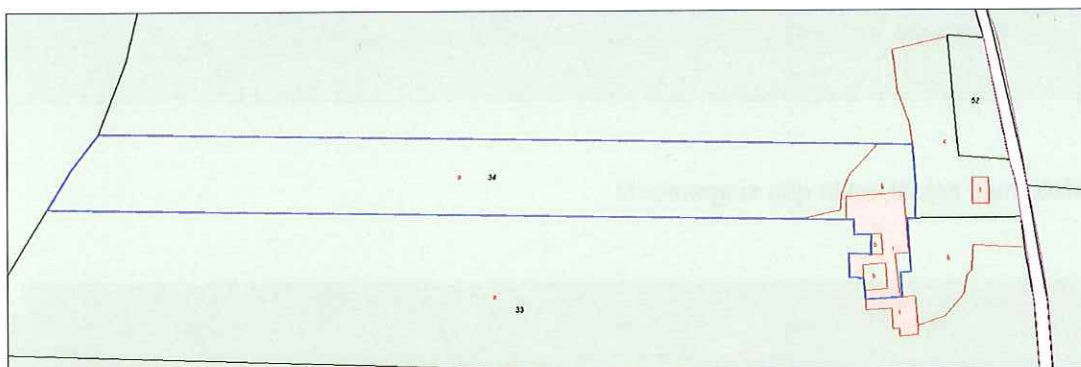
En cuanto a la no formación de núcleo de población, y en relación también con los retranqueos de las edificaciones, se observa que, además de alguna edificación al otro lado del camino de acceso, existen edificaciones en la parcela 33, colindante al suroeste, propiedad del



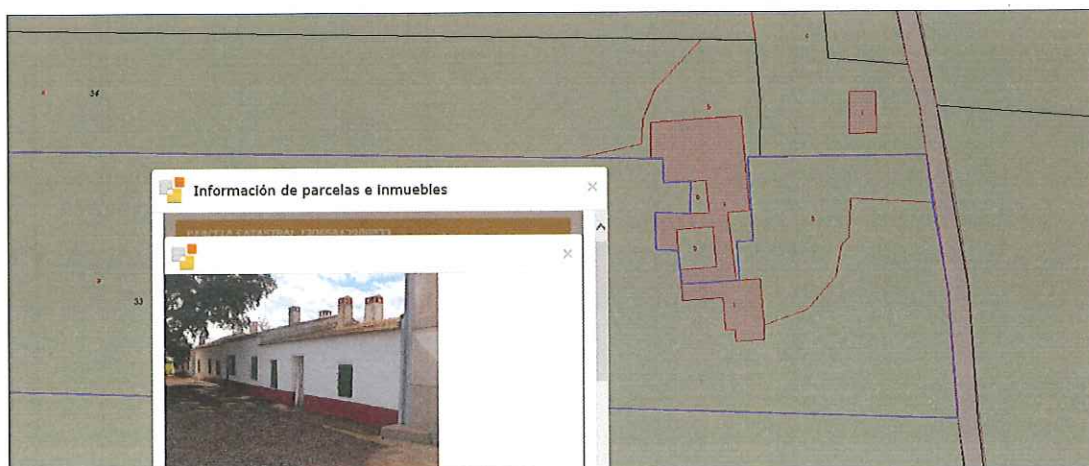
mismo titular según el proyecto presentado, que no cumplen los retranqueos con la parcela 36, objeto de la presente calificación, y que además se adosan a otras edificaciones existentes en la otra parcela colindante al sur, la 34, al parecer de distinta propiedad, y en donde estas edificaciones adosadas son viviendas, parece que de reciente construcción, según las diferentes ortofotos y la imagen de fachada que aparece en la información catastral».



Parcela 33, con las construcciones pegadas a linderos:



Parcela 34, con la-las vivienda-as igualmente adosada a las construcciones de la parcela 33:





Ortofoto del visor de catastro, en la que no aparecen las viviendas, aunque el catastro, en su representación sí las recoge:



Ortofoto más actual, en la que sí aparecen:





Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, los particulares podrán interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación, 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. Así mismo, el Ayuntamiento podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, o formular requerimiento previo ante la Consejería de Fomento, en idéntico plazo, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 46 y 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en Toledo a nueve de julio de dos mil diecinueve.

Vº Bº
EI PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



P.A. Fdo. José Antonio Carrillo Morente
Vicepresidente Primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo. Cristina Gómez Sánchez