



Cuenca, 18 de junio de 2021

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE BARAJAS DE
MELO
c/ Plaza de la Constitución 1
16460 BARAJAS DE MELO
(CUENCA)

Asunto:

**Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 5/2021**

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

PUNTO 3.10.- EXPTE. 49/21. Proyecto para “NAVE COBERTIZO MAQUINARIA AGRÍCOLA”, promovido por D. ALEJANDRO GARCÍA MORALEJA dentro del término municipal de BARAJAS DE MELO (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 urbanística de fecha 19 de noviembre de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 88 y 90, de 10 y 12 de mayo de 2021.
 - Periódico Las Noticias de Cuenca, de 14 al 20 de mayo de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de junio de 2021.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 9 de junio de 2021.



4. Informe municipal de fecha 7 de junio de 2021 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - 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 y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 7 de junio de 2021, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (natural e infraestructuras).
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 18 de noviembre de 2020, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 16 de noviembre de 2020.
8. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 23 de abril de 2021, informando favorablemente el referido proyecto.
9. Autorización del Servicio de Obras de la Diputación Provincial de Cuenca de fecha 22 de abril de 2021 sobre afección a la carretera CUV-2002.
10. Informe de excepcionalidad de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de fecha 16 de marzo de 2021.

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 pretende la ejecución de una nave de planta rectangular de ciento sesenta metros cuadrados, dentro de un recinto protegido por el vallado de un área de parcela donde se asienta esta nave proyectada cuantificado en 1160 metros cuadrados. Todo ello con el objeto de disponer de un local que facilite las operaciones de cobertizo de la maquinaria y aperos de labranza de su explotación agrícola, permitiendo tenerla toda ella guardada y protegida en un mismo sitio, lo que facilitará mayor rapidez en el manejo de su maquinaria para la realización de labores y en definitiva una mayor competitividad de su explotación agraria.

La situación de la nave objeto de construcción es en el término municipal de: BARAJAS DE MELO.

Emplazamiento. - La nave estará emplazada, en la parcela nº 5509 del polígono 502 al sitio "Camino Pelegrín" del municipio de BARAJAS DE MELO (Cuenca).

Parámetros urbanísticos. - La nave que se proyecta construir es de planta rectangular con las siguientes dimensiones.





Ancho: 8.00 m.

Largo: 20.00 m.

La tipología y parámetros urbanísticos se resumen de la manera siguiente:

NAVE-ALMACEN

Actividad: AGRARIA

Superficie proyectada:

Total 160,00 m²

Útil 148,96 m²

Altura a alero: 4.00 m.

Altura a cumbrera: 5,76 m.

Cubierta: a un agua.

Pendiente de cubierta: 20 %

Nº de plantas: 1

Distancias a linderos:

La posición de la edificación será con los siguientes retranqueos:

A viales = 15 metros lineales con respecto al eje de camino Pelegrín (Lindero este).

A Lindero Oeste = 6,92 metros lineales (parcela 5508)

Resto linderos = superior en cualquier caso a 20 metros lineales.

VALLADO DE PARCELA:

Uso principal: PROTECCION DE NAVE AGRICOLA

Tipo de Vallado: VALLA INEGETICA, anclaje a suelo con postes metálicos hincados 50 centímetros

Actividad: AGRARIA

Superficie proyectada:

Total 1160,00 m²

Altura del vallado: 2,00 m.

Distancias a linderos:

La posición del vallado será con los siguientes retranqueos:

A viales: 5 metros lineales con respecto al eje de camino Pelegrín (Lindero este).

18 metros a arista de la CUV-2002 (lindero Norte)

A Lindero Oeste = retranqueo de 0,25 centímetros junto a linde de parcela 5508

Resto Sur = 18,50 metros lineales con parcela colindante por su aire Sur.



DE LA PARCELA:

Superficie total:

Parcela 5509 = 3345,00 m².

Coefficiente de ocupación en parcela:

Proyectada (Nave agrícola de 160 m²) 4,78 %.

Ocupación total en parcela: 4,78 %.

La parcela no cuenta con servicios urbanísticos.

La altura de la nave es inferior a 6 m a alero y 8,50 m a cumbrera.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 3.345 m²s y la superficie total ocupada es de 160 m²c, lo que supone una ocupación de 4,78 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

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

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 15.000 m² para Suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe no cumple el requisito de superficie mínima, de conformidad con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR, no obstante, dispone de informe de excepcionalidad de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 502, parcela 5509
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. parcela</i>	3.345 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	3.345 m ² (informe de excepcionalidad)
<i>Superficie ocupada</i>	160 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (4,78 %)
<i>Altura</i>	< 8,5 m a cumbrera y 6 m a alero





INFORME JURÍDICO

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 el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. 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 61 del TRLOTAU y 37.2 del RSR.

Que con fecha 23 de enero de 2020 se ha publicado en el DOCM 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, establece en su Art. 4.3. la superficie mínima de la parcela, por lo que la actuación no cumple el requisito sustantivo. Ahora bien, el art. 3.3.c), permite su excepcionalidad, no precisando informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al tratarse de un uso y actividad vinculado al sector primario.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR 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 el uso recogido en el Proyecto informado.

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).
- 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 COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): C5AFE7B4CF775AEB36B8D7