



Cuenca, 30 de diciembre de 2020

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE CAMPOS DEL
PARAISO

c/ Francisco Ruiz Jarabo 1
16555 CARRASCOSA DEL CAMPO
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 8/2020

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 30 de diciembre 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 3.5 - EXPTE. 71/20. Proyecto para “ALMACÉN DE USO AGRÍCOLA”, promovido por D. DAVID PRADEL ALBENDEA dentro del término municipal de CAMPOS DEL PARAISO (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 y calificación urbanística de fecha 2 de septiembre de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 215, de 26 de octubre de 2020.
 - La Tribuna de Cuenca, fin de semana del 17 y 18 de octubre de 2020.
 - Tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 1 de diciembre de 2020.

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 17 de diciembre de 2020.



4. Informe municipal de fecha 23 de diciembre de 2020 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 23 de diciembre de 2020, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 31 de julio de 2019, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

Asimismo, se aporta informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 23 de octubre de 2020, en el que se ratifica el informe de fecha 31 de julio de 2019.
7. Solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural de fecha 9 de octubre de 2020.
8. Solicitud realizada por parte del Ayuntamiento de Campos del Paraíso, de fecha 9 de octubre de 2020 a la Administración titular de la A-40.

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 una nave almacén agrícola en la parcela 1002 del polígono 502 del término municipal de Carrascosa del Campo, Campos del Paraíso (Cuenca).

La nave agrícola se proyecta para ser utilizada en la explotación agrícola del promotor, que está compuesta por cultivos herbáceos extensivos, principalmente.

La parcela se ubica en el paraje "Prado Lorenzo", al este del casco urbano de Carrascosa del Campo, y tiene una superficie total de 32.931 m², ocupada por uso principal agrario, con aprovechamientos de labor o labradío seco.

La definición geométrica de la nave es de 30 m de largo y 20 m de ancho, a dos aguas, con una altura a alero de 6,60 m y una altura a cumbrera de 8,60 m. La superficie total será de 600 m².

La nave se construirá con estructura metálica porticada. El cerramiento se realizará con muro de hormigón armado de 30 cm de espesor hasta los 3 m de altura, y a partir de esa altura se colocará un cerramiento de panel de hormigón pretensado.

La cubierta será de panel sándwich de 30 mm de espesor, color verde oliva, y tendrá una pendiente del 20%.

La edificación no cuenta con ningún servicio urbanístico.



Se supera la altura máxima a cumbrera de 8,60 m debido a la orografía del terreno que posee cierto desnivel en la parte posterior de la nave y ya que al cargar y descargar materias primas en el momento de bascular el camión es necesaria cierta altura.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 32.931 m² y la superficie total ocupada es de 600 m² lo que supone una ocupación de 1,82 %.

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 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).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 1 hectárea y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 502, parcela 1002
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. parcela</i>	32.931 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	32.931 m ²
<i>Superficie construida</i>	600 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (1,82 %)
<i>Altura alero</i>	6,6 m
<i>Altura máxima</i>	8,6 m a cumbrera
<i>Retranqueos</i>	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

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 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 60 y 61 del TRLOTAU y 37.2 del RSR, al tratarse de una edificación adscrita al sector primario con una altura a alero de 6,60 metros.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...*bastará 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".

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 y recogido en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN CULTURA Y DEPORTES** en materia de afección al patrimonio, y del **MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**, en materia de carreteras,, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CAMPOS DEL PARAISO. 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.

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





Castilla-La Mancha

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 444272CF30EBD8D1D1636A