



Cuenca, 30 de diciembre de 2020

URBANISMO.- MDYL/jva

**AYUNTAMIENTO DE CAMPILLO DEL
ALTOBUEY**
Plaza Nueva 1
16210 CAMPILLO DE ALTOBUEY
(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 3.6. - EXPTE. 73/20. Proyecto para “NAVES PARA ALMACENAMIENTO Y MANIPULACIÓN DE ALMENDRA”, promovido por NAVALÓN AGROPECUARIA, S.L. dentro del término municipal de CAMPILLO DE ALTOBUEY (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 24 de julio de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 161, de 13 de agosto de 2020.
 - Las Noticias de Cuenca, semana del 7 al 13 de agosto de 2020.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 30 de noviembre 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 1 de diciembre de 2020.
4. Informe municipal de fecha 30 de noviembre 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 30 de noviembre de 2020, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Natural, Ambiental y Cultural).
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 29 de septiembre 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 1 de octubre de 2020, donde se establece que no se observan afecciones negativas estableciendo consideraciones que aquí se dan por reproducidas.
8. Informe del Servicio de Medio Rural de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de fecha 26 de agosto de 2020, donde se establece que no es necesario informe previo por esta Consejería.
9. Solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 25 de agosto de 2020.
10. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 27 de noviembre de 2020, para el Proyecto en cuestión (parcela 5018, polígono 533), en término municipal de Campillo de Altobuey (Cuenca), estableciendo consideraciones en relación con el abastecimiento de agua y el saneamiento.
11. Justificación de superación 8,5 metros de altura a cumbre.

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

Antecedentes.

La promotora del proyecto y propietaria de la finca donde se pretende ubicar esta instalación, dispone de una finca rústica, situada en el polígono 533 parcela 5018 de la localidad de CAMPILLO DE ALTOBUEY (Cuenca). La finca, de gran superficie, que además de esta parcela compone otras parcelas, está bajo un vallado común y engloba un conjunto de instalaciones ya realizadas (todas de la propiedad) además de extensiones de cultivos.

Se pretende con este proyecto solicitar licencias de construcción (y actividad) y posteriormente realizar la construcción de un conjunto de 3 naves para la manipulación y almacenaje de frutos de los cultivos agrícolas que se puedan plantar por la propiedad, especialmente almendra. Así como servir de almacén general para otro tipo de maquinaria. En el futuro se podría instalar algún tipo de máquina para el tratamiento y/o la manipulación de estos productos.

Objeto del proyecto.

El objeto del presente proyecto es el estudio, el planteamiento para la construcción de tres NAVES para la manipulación y almacenado de almendra, por lo que se diseñará la misma en función de la petición del promotor de la misma conforme a su gusto y necesidades, siguiendo y aplicando siempre la normativa vigente.



El uso que se le pretende dar es la manipulación de la almendra, su recepción en verde para posterior secado, también el almacenaje de la almendra seca y la manipulación de la almendra (descapotado, partido, etc). En cualquier caso, las actividades propias de la finca agrícola de la que tratamos.

Naturaleza del proyecto.

La construcción que se pretende realizar con este proyecto son 3 naves, independientes, separadas una de otra un mínimo de 3 metros de las siguientes características.

Nave 1:

Con una longitud de 60 metros y una anchura de 24,96 metros, una superficie construida de 1.498 metros cuadrados. Tal y como aparece en la documentación gráfica adjunta.

Esta nave será utilizada para la manipulación de productos del campo, principalmente almendra (limpieza, retirada de cáscara, etc). Inicialmente será una nave diáfana. Podrá ser utilizada para dejar maquinaria o contar con algún tipo de maquinaria u otro elemento para su manipulación.

La nave dispondrá de energía eléctrica y se realizará una instalación básica. No se proyectarán, inicialmente, aseos ni otros elementos ya que se dispone en la finca de ellos.

Se diseñará con estructura metálica y con un cerramiento perimetral de placas de hormigón alveolar. En cualquier caso, no será diseñado para soportar cargas horizontales, solo hará funciones de cerramiento de nave.

Nave 2:

Con una longitud de 25 metros y una anchura de 32 metros, una superficie construida de 799 metros cuadrados. Tal y como aparece en la documentación gráfica adjunta. Estará dividida en 4 estancias independientes con las mismas paredes que el exterior.

Esta nave será utilizada para el almacenamiento de productos del campo, principalmente almendras. Podrá contar con algún tipo de maquinaria u otro elemento para su manipulación.

La nave dispondrá de energía eléctrica y se realizará una instalación básica. No se proyectarán, inicialmente, aseos ni otros elementos. Las paredes se harán a base de placas de hormigón alveolar, podrá tener un muro de hormigón armado en partes bajas para evitar roturas de las placas por golpes.

Nave 3:

Con una longitud de 25 metros y una anchura de 16 metros, una superficie construida de 399,5 metros cuadrados.

Esta nave será utilizada para el almacenamiento temporal de productos del campo recién recogidos “en verde”, principalmente almendras. Será un almacenamiento temporal hasta su colocación en la nave almacén, inicialmente no estará llena ya que es un almacenamiento por variedades o productos y normalmente no coincidirán en el tiempo. La nave estará vacía la mayor parte del tiempo por lo que será susceptible de almacenar maquinaria de uso temporal en la época que esté vacía. Podrá contar con algún tipo de maquinaria u otro elemento para su manipulación.

La nave dispondrá de energía eléctrica y se realizará una instalación básica. No se proyectarán, inicialmente, aseos ni otros elementos.



Se diseñará con estructura metálica y con un cerramiento perimetral de placas de hormigón alveolar, podrá tener un muro de hormigón armado en partes bajas para evitar roturas de las placas por golpes.

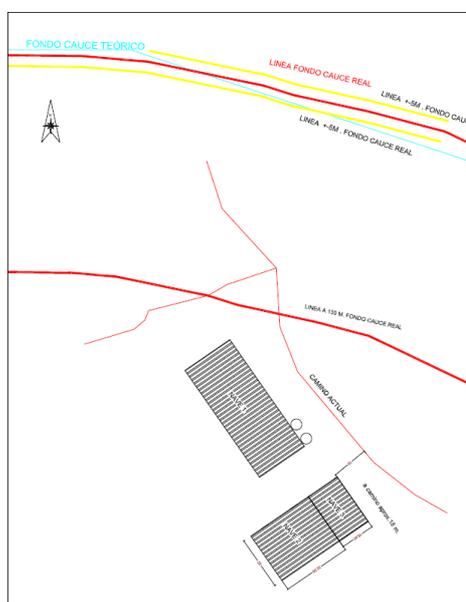
Emplazamiento.

La parcela donde se pretende ubicar las naves se encuentra en CAMPILLO DE ALTOBUEY (Cuenca), se encuentra dentro de una finca de mayor tamaño, vallada, que engloba a otras parcelas.

POLIGONO 533 PARCELA 5018

MUNICIPIO: CAMPILLO DE ALTOBUEY (Cuenca)

Y ocupa una extensión aproximada de 145 Has, 55 A, 49 Ca (1.455.549 m²) según catastro.



La altura al alero es de 8 metros y la altura a cumbre de 11,28 m la nave 1, y 10,10 m las naves 2 y 3.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 1.455.549 m²s y la superficie total ocupada es de 2.696,50 m²c, lo que supone una ocupación de 0,19 %.

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 Fo-





mento, 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 1,5 hectáreas 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

Uso	Sector primario
Emplazamiento	Polígono 533, parcela 5018
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, Ambiental y Cultural
Sup. parcela	1.455.549 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	1.455.549 m ²
Superficie construida	2.696,50 m ² (ocupada 2.696,50 m ²)
Ocupación	0,19 %
Altura máxima	>8,5 m a cumbrera (justificación necesidad instalación)
Retranqueos	> 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 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 (Natural, Ambiental y Cultural). 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.

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, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CAMPILLO DE ALTOBUEY. 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 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

