



Cuenca, 18 de junio de 2021

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE HORCAJO DE
SANTIAGO
Plaza de España 1
16410 HORCAJO DE SANTIAGO
(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 3.7 - EXPTE. 40/21. Proyecto para “LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE NAVE PARA USOS AGRÍCOLAS”, promovido por D. JOSÉ PABLO ROLDÁN GARCÍA dentro del término municipal de HORCAJO DE SANTIAGO (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 8 de abril de 2021.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 73, de 19 de abril de 2021.
 - Periódico digital Voces de Cuenca, de 8 de abril de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de mayo 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 18 de mayo de 2021.
4. Informe municipal de fecha 10 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 9 de abril de 2021, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 23 de abril de 2021, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 4 de mayo de 2020, informando favorablemente el referido proyecto.
- Asimismo, obra nueva solicitud de informe de fecha 9 de abril de 2021 referido al proyecto de legalización.
8. Solicitud de informe al Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento, de fecha 21 de mayo 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

Antecedentes

En el polígono 32, parcela 90, del municipio de Horcajo de Santiago se ubica un conjunto de naves para uso agrícola. La parcela tiene una superficie catastral de 34.434 m².

Existe una nave inicial (nave A) cuya Calificación Urbanística fue concedida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 26 de noviembre de 2004. Dicha nave quedaba vinculada a una parcela de 30.000,52 m².

Con la construcción de la nave A se construye también un pequeño edificio anejo par uso de oficina, así como una báscula. Dichas construcciones no se incluyeron en la calificación urbanística.

El POM de Horcajo de Santiago se aprueba definitivamente el 2007, y en sus documentos no refleja la ubicación de las construcciones existentes en el momento (nave, báscula y oficina).

Según el POM, la delimitación del Suelo Urbanizable atraviesa la parcela 90 del polígono 32, quedando parte de ella dentro del Sector 1. La superficie de la parcela que queda dentro del suelo rústico es inferior a la superficie vinculada a la calificación urbanística. La nave queda situada en suelo rústico, pero la oficina y la báscula quedan, en parte, dentro del sector 1.

Posteriormente a la aprobación del POM en la parcela se han construido otras edificaciones:

- Ampliación (nave B) de la nave inicial, que consiste en una nave idéntica a la anterior, adosada a ella por su fachada sureste, ubicada en parte en suelo rústico y en parte en suelo urbanizable.



Castilla-La Mancha

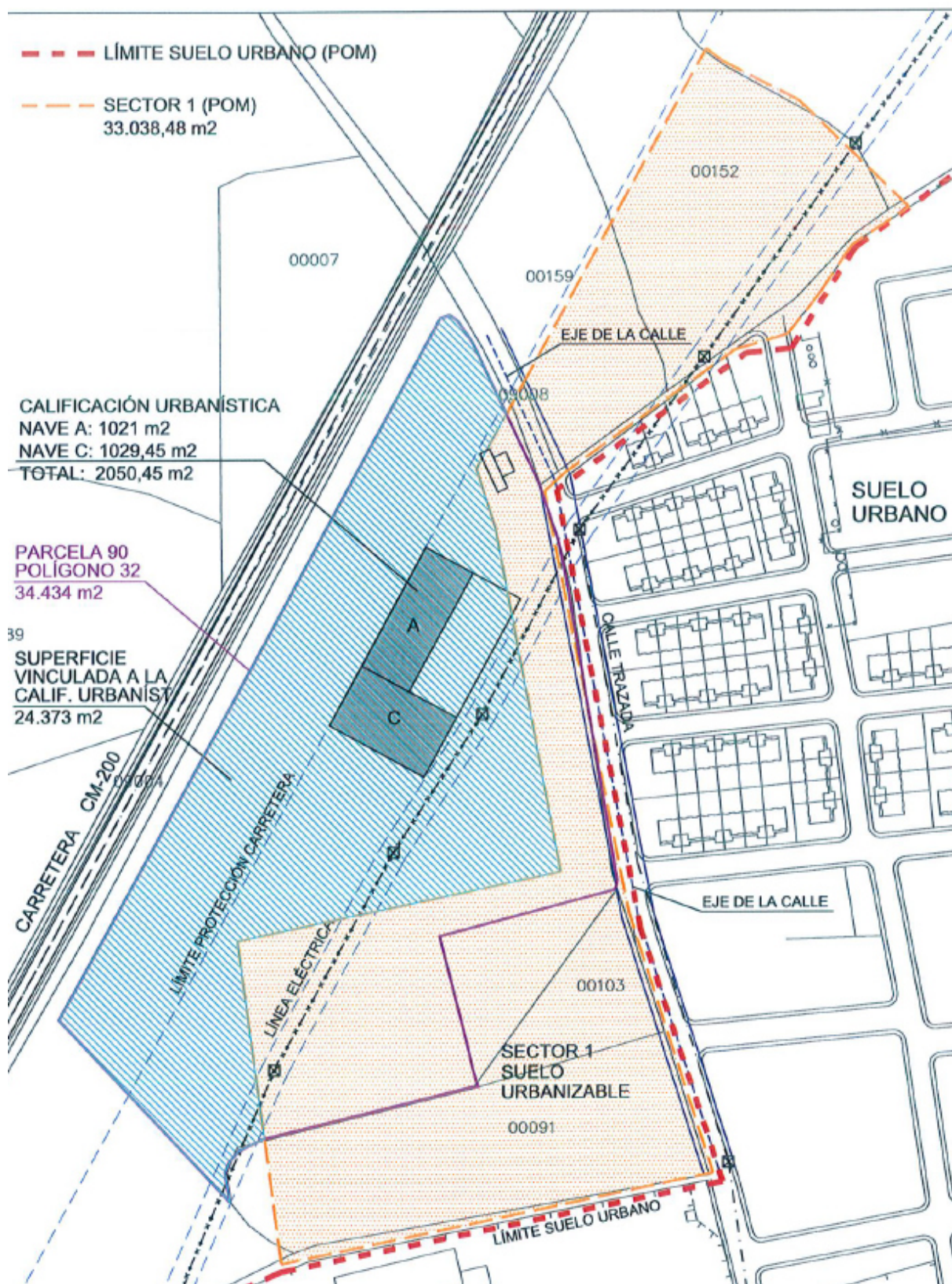
- Segunda ampliación (nave C), que consiste en una nave adosada a las dos anteriores por su fachada suroeste, ubicada en suelo rústico.

Se presenta proyecto de Legalización de ampliación de nave para usos agrícolas (Nave C).



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 5ACAC678E863B2556F69F5

SITUACIÓN DE PARTIDA PARA LA TRAMITACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
DEL PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE NAVE PARA USOS AGRÍCOLAS
(NAVES A+C)





Proyecto de Legalización

El citado proyecto se emplaza en el Polígono 32, Parcela 90 del Término Municipal de Horcajo de Santiago (Cuenca) que tiene una superficie catastral de 34.434 m², y en la que actualmente hay construcciones agrícolas, descritas en el apartado anterior.

Linda al Noroeste con la Carretera CM-200, al Sur con la parcela 100 y al Este con un camino de servicio por el que tiene el acceso.

La parcela está clasificada en parte como suelo rústico y en parte como suelo urbanizable, con las siguientes superficies:

PARCELA 90 POLIGONO 32	Superficie según medición
SUELO RÚSTICO	24.373,00 m ²
SUELO URBANIZABLE (SECTOR 1 POM)	10.061,00 m ²
TOTAL	34.434,00 m²

SUPERFICIE VINCULADA A LA CALIF. URBANÍSTICA	24.373,00 m²
---	--------------------------------

El presente proyecto consiste en la ampliación del conjunto existente con una nueva nave para usos agrícolas (nave C), adosada a ellas por su lado suroeste.

La superficie total construida de la nueva nave proyectada es de 1.029,45 m².

El edificio tiene 8 metros de altura de pilar y 10,5 metros de altura total, con cubierta a dos aguas de forma rectangular con dimensiones de 40 metros (interjes) de largo por 25 metros (interjes) de ancho.

Las naves se desarrollan en una única planta con una altura de cumbrera de 10,50 m necesaria para el uso al que están destinadas, puesto que en el interior basculan camiones para descarga de grano.

Se trata de una nave en la que se ha dispuesto de tal manera el acceso que se aprovecha al máximo la capacidad de almacenamiento, al situarlo en uno de los hastiales, teniendo en cuenta la amplitud del espacio exterior en esa zona para facilitar las maniobras de los vehículos de transporte.

Las dimensiones de la nave son las adecuadas al volumen de la actividad del promotor.

El edificio consiste en una nave a dos aguas resuelta con pórticos metálicos en perfiles laminados tipo HEA y IPE, situados cada 5 metros con cerramiento en base a un muro de hormigón armado, coronado con chapa prelacada de las mismas características que la de la cubierta. Los hastiales se resuelven de igual manera, coronando con cerramiento de chapa prelacada.

La cubierta será inclinada a dos aguas y se realizan mediante panel aislante de chapa conformada de acero galvanizado de 0.5mm. de espesor, prelacado en color verde o teja; colocada mediante anclajes metálicos fijados mediante tornillería a las correas de perfiles metálicos en Z.

El cerramiento exterior de la nave se ha proyectado mediante la ejecución de un muro de hormigón armado. Partiendo de la zapata de la cimentación y repartido en paños de cinco metros de longitud, que es el hueco interpilares.



No se requiere abastecimiento de agua ni saneamiento. La parcela cuenta con red de energía eléctrica.

Los datos del proyecto son los siguientes:

PARCELA

Polígono 32 Parcela 90

Superficie parcela: 34.434 m² (catastral), de los cuales 24.373 m² son de suelo rústico (SR) y 10.061 m² en suelo urbanizable (SUB)

NAVE A (EXISTENTE, con calificación urbanística con fecha de 2004)

Altura cumbre: 10,50 m

Dimensiones: 50x20 m (ejes estructurales)

Superficie construida: 1.021 m²

Superficie ocupada: 1.021 m²

OFICINA (EXISTENTE, fuera de ordenación)

Altura cumbre: 3,50 m

Dimensiones: 8x5 m

Superficie construida: 40 m²

Superficie ocupada: 40 m²

BÁSCULA (EXISTENTE, fuera de ordenación)

Dimensiones: 16x4 m

Superficie ocupada: 64 m²

NAVE B (EXISTENTE, fuera de ordenación)

Altura cumbre: 10,50 m

Dimensiones: 50x20 m (ejes estructurales)

Superficie construida: 1.021 m² (1.001,75 m² en SR + 19,25 m² en SUB)

Superficie ocupada: 1.021 m²

NAVE C (AMPLIACIÓN, objeto de calificación urbanística)

Altura cumbre: 10,50 m

Dimensiones: 40,20 x 25 m (ejes estructurales)

Superficie construida: 1.029,45 m²

Superficie ocupada: 1.029,45 m²



SUPERFICIES TOTALES OBJETO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO	Superficie Construida	Superficie ocupada en SR
NAVE A	1.021,00 m2	1.021,00 m2
NAVE C	1.029,45 m2	1.029,45 m2
NAVE B *	1.001,75 m2	1.001,75 m2
Báscula **	0,00 m2	2,64 m2
TOTAL EDIFICACION EN SR	3.052,20 m2	3.054,84 m2

SUP. TOTAL VINCULADA	24.373,00 m2
SUP. CONSTR. COMPUTABLE TOTAL	3.052,20 m2
EDIFICABILIDAD	0,1252 m2/m2
SUP. OCUPADA TOTAL	3.054,84 m2
OCUPACIÓN	12,53 %

Notas:

La Nave B (idéntica a la Nave A) y la báscula se construyeron sin Calificación Urbanística y quedan fuera de ordenación.

*Aunque la Nave B queda fuera de ordenación, se tendrán en cuenta su ocupación y edificabilidad dentro de la superficie vinculada de Suelo Rústico.

**Aunque la báscula queda fuera de ordenación, se tendrá en cuenta su ocupación dentro de la superficie vinculada de Suelo Rústico.

	Sup. Construida	Sup. Ocupada
* NAVE B en SR	1001,75 m2	1001,75 m2
NAVE B en SUB	19,25 m2	19,25 m2
TOTAL NAVE B	1021,00 m2	1021,00 m2
	Sup. Construida	Sup. Ocupada
** Báscula en SR	0,00 m2	2,64 m2
Báscula en SUB	0,00 m2	61,36 m2
TOTAL Báscula	0,00 m2	64,00 m2

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 24.373 m2s y la superficie total ocupada es de 3.054,84 m2c, lo que supone una ocupación de 12,53 %.

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 una 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 32, parcelas 90
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. parcela</i>	24.373 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	24.373 m ²
<i>Superficie ocupada</i>	3.054,84 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (12,53 %)
<i>Altura</i>	10,5 m a cumbrera y 8 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 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 TR LOTAU y 37 del RSR.

El TR LOTAU 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 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 (nave C), condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de las **CONSEJERÍAS DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de cultura, y **FOMENTO**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de HORCAJO DE SANTIAGO. 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.
- Al tratarse de un expediente de legalización, iniciar el pertinente expediente sancionador, en su caso.

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

