



Cuenca, 15 de julio de 2020

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE LAS PEDROÑERAS

Plaza de la Constitución 1

16660 LAS PEDROÑERAS

(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 2/2020

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 15 de julio 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 4.10.- EXPTE. 16/20. Proyecto de “AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES DE MANIPULACIÓN DE AJOS Y CEBOLLAS Y LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA DE GUARDA”, promovido por VALENFRUIT, S.A. dentro del término municipal de LAS PEDROÑERAS (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 fechas 29 de abril, 17 de mayo y 9 de diciembre de 2019.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según notificación de 9 de marzo de 2019.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 256 de 31 de diciembre de 2019.
 - Periódico “Voces de Cuenca”, de 20 de diciembre de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de febrero de 2020.

4. Informe de Alcaldía de fecha 7 de febrero de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 20 de febrero de 2020, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
 6. Solicitud de fecha 29 de noviembre de 2019 de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular.
 7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 20 de febrero de 2020 donde se establece que no es necesario someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental.
 8. Licencia municipal de fecha 19 de enero de 2017 en relación a la nave del sector primario existente en la parcela.
 9. Justificación técnica en proyecto sobre la superación de la altura a cumbre de 8,5 m.

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

Licencia municipal de fecha 19 de enero de 2017 en relación a la nave del sector primario existente en la parcela.

Valenfruit S.A. es una empresa creada en 1.985 y que desde esa fecha se viene dedicando a la actividad de almacenamiento, manipulación y comercialización de hortalizas, principalmente ajos y cebollas, en unas instalaciones que posee en el casco urbano de Las Pedroñeras (Cuenca) y más concretamente en la Calle Jábega, s/n.

La Empresa regularizó su situación ante la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el año 1.992 y llevó a cabo una ampliación de sus instalaciones a fin de aumentar su capacidad de producción.

Continuando con la expansión iniciada en el año 1.992, la Empresa realizó en 1.994 una ampliación de sus instalaciones construyendo una nave de 1.275,75 m². Para manipulación de ajos en la campaña, así como para la manipulación y envasado de cebollas.

Dado el incremento sucesivo de producción, las instalaciones que la Empresa poseía en el casco urbano se fueron quedando pequeñas, lo que, unido a la dificultad del acceso de grandes camiones, se hizo imprescindible la realización de unas nuevas instalaciones fuera del casco urbano.



Estas nuevas instalaciones se han ejecutado en el paraje denominado "La Dehesilla" en el término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca), las cuales se pretenden ampliar mediante la ejecución de la presente inversión.

Ampliación y Legalización

La presente inversión de ampliación de instalaciones se pretende ejecutar en una finca rústicas ubicada en el paraje denominado "La Dehesilla" en el término municipal de Las Pedroñeras (Cuenca). Esta finca corresponde a la Parcela N°314 del Polígono N°62, la cual tiene una superficie catastral total de 18.731 m2.

Esta inversión comprende la ampliación de unas instalaciones de reciente implantación dedicadas a la actividad de recepción, clasificación, conservación y comercialización de ajos y cebollas.

Esta ampliación se lleva a cabo ante el incremento progresivo de la capacidad productiva, que hacen imprescindible contar con la infraestructura necesaria para recepcionar, procesar y almacenar los productos en óptimas condiciones, en beneficio de la calidad final del producto, y por tanto favorecerá la renta económica de la Empresa.

Para conseguir tales objetivos se pretende llevar a cabo la construcción de una nave, adosada a una nave existente, que albergará 2 cámaras frigoríficas para conservación de ajos.

Por otro lado, en una nave existente se instalará una nueva línea de calibrado de ajos que complementará a los equipos de clasificado existentes, de tal manera que este proceso se desarrolle sin las limitaciones actuales y de acorde con la capacidad actual y futura de la industria.

A su vez, se pretende legalizar una edificación existente denominada vivienda de guarda vinculada a la actividad correspondiente al sector primario.

Se trata de realizar la legalización de una vivienda realizada que consta de una planta sobre rasante, planta baja con uso de vivienda. También se realizará la legalización de una construcción techada con uso de asadero para la vivienda.

La solución adoptada es una consecuencia las siguientes consideraciones:

- Obtener un edificio con un diseño tradicional e integrado en el entorno, con materiales y soluciones constructivas y materiales propios de la zona.
- Resolver la distribución de la vivienda para que dispongan de las condiciones de salubridad, ventilación e iluminación, necesarias.
- El edificio se organiza de forma racional y sencilla en base a esquemas requeridos por el cliente y adaptándose a la geometría y topografía del solar.

Características a cumplir:

- Tipo de suelo:	Rústico de reserva.
- Tipo de cultivo:	Secano.
- Superficie catastral de parcela:	18.731,00 m ²

- Actividad implantada:	Sector primario: construcciones relacionadas con la actividad agrícola (manipulación de ajos y cebollas).
- Sup. Mínima de parcela:	10.000,00 m ²
- Sup. Máxima de ocupación:	20 %

- Actividad implantada:	Residencial unifamiliar (adscrito al sector primario)
- Sup. Mínima de parcela:	10.000,00 m ²
- Sup. Máxima de ocupación:	2 %

El conjunto de las superficies de actuación, diferenciando entre las edificaciones destinadas al sector primario y las destinadas a vivienda del guarda (vinculada a su vez a las instalaciones del sector primario) son las relacionadas en el siguiente cuadro:

EDIFICACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE OCUPADA (m ²)
EDIFICACIONES EXISTENTES. SECTOR PRIMARIO		
Nave frigorífica	911,73	911,73
Porche	731,64	731,64
Edificio oficinas	235,38	117,69
Sala equipos PCI	32,56	32,56
EDIFICACION PROPUESTA		
Nave frigorífica	913,04	913,04
Recinto instalaciones	32,14	32,14
SUBTOTAL	2.856,49	2.738,80
EDIFICACIONES EXISTENTES. SECTOR RESIDENCIAL		
Vivienda guarda	194,95	194,95
Asadero	21,30	21,30
SUBTOTAL	216,25	216,25

Justificación de abastecimiento de agua de la red municipal, saneamiento por fosa séptica y energía eléctrica.

Con estas superficies, los porcentajes de ocupación de cada sector son:

- Sector primario:



2.738,80 : 18.731 = 0,1462 ----- 14,62% < 20%.

- Sector residencial (vinculado al sector primario):

216,25 : 18.731 = 0,0115 ----- 1,15% < 2%.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 18.731 m2s y la superficie total ocupada es de 2.955,05 m2, lo que supone una ocupación de 15,78 %.

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 al 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.

Características de la actividad

Uso	Sector Primario
Emplazamiento	Polígono 62, parcelas 314
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva
Sup. parcelas	18.731 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	18.731 m ²
Superficie ocupada	2.955,05 m ²
Ocupación	< 20 % (15,78 %)
Altura alero	7,52 m
Altura máxima	> 8,5 m a cumbrera (9,81 m)
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 los artículo 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 54 y 60 del TRLOTAU y 37 del RSR.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta 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 los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. 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.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme