



Castilla-La Mancha

Cuenca, 26 de noviembre de 2019

URBANISMO.- CJHR/jva

**Asunto:**

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 5/2019

Castilla-La Mancha <b>REGISTRO ÚNICO</b> Delegación Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
27 NOV. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
1190215	

AYUNTAMIENTO DE SAN CLEMENTE  
Plaza Mayor 10  
16600 SAN CLEMENTE  
(CUENCA)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2019 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 4.3 - EXPTE. 52/19. "PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE FRIGORÍFICA EN INSTALACIONES DE MANIPULACIÓN DE AJOS", promovido por MANCHAFLOR SOC. COOP. C-LM, dentro del término municipal de SAN CLEMENTE (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 de calificación urbanística de fecha 23 de enero de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 81, de 26 de abril de 2019
  - Voces de Cuenca, de 13 de abril de 2019.
  - Tablón de anuncios del ayuntamiento, desde el 12 de abril al 10 de junio de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 21 de octubre de 2019.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 30 de julio de 2019.

4. Informe municipal de fechas 25 de julio y 18 de octubre de 2019 relativo 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 21 de octubre de 2019, donde se establece que los terrenos están clasificados en parte como Suelo Rústico de Reserva y en parte como Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos.
6. Informe de alcaldía, de fecha 18 de octubre de 2019, en el que se indica, entre otras cuestiones, que la nave existente se encuentra legalmente establecida.
7. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de fecha 18 de febrero de 2019 donde se considera adecuado el tamaño de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación.
8. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Conserjería de Desarrollo Sostenible, de fecha 5 de agosto de 2019, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a Evaluación Ambiental.
9. Autorización de intervención arqueológica de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, de fecha 4 de octubre de 2019, en relación con el "Proyecto de prospección intensiva de las parcelas 169, 170, 171 y 172 del polígono 19 para instalación frigorífica en San Clemente (Cuenca)". En ésta se establece que ***"El estudio arqueológico...será objeto de VISADO/RESOLUCIÓN por parte de esta Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, por lo que la Administración que deba otorgar la Finalización de Obras no procederá a concederla hasta que no se hay presentado dicho estudio arqueológico y sea objeto del citado visado/resolución..."*** y resolución de fecha 26 de noviembre de 2019 informando favorablemente el proyecto.

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

La empresa MANCHAFLOR sociedad cooperativa de Castilla-La Mancha desarrolla la actividad de almacenamiento, clasificación y comercialización de ajos. Para ello, dispone de unas instalaciones ubicadas en la Carretera de Motilla, km. 1.600 en el polígono industrial de San Clemente (Cuenca).

Estas instalaciones se encuentran limitadas en cuanto a espacio, por lo que existen verdaderos problemas, dada la falta de espacio, para el almacenamiento de las materias primas y el producto acabado, así como para aumentar la capacidad de producción.



Por ello, sus promotores adquirieron unas fincas rústicas en las inmediaciones, donde han ejecutado recientemente unas edificaciones para el almacenamiento de las materias primas y su primera clasificación, además de una edificación destinada a servicios (oficinas, aseos, etc.).

Como complemento a la inversión anterior, la empresa desea llevar a cabo una ampliación de esas instalaciones mediante la ejecución de una nueva edificación aislada que albergará dos cámaras frigoríficas para el almacenamiento y conservación de los ajos, de tal manera que se conserven los productos en óptimas condiciones de temperatura y humedad.

La presente inversión se llevará a cabo en cuatro fincas rústicas, las cuales se encuentran a unos 120 m al norte de las actuales instalaciones de manipulación de ajos, accediéndose a las mismas por un camino de servidumbre que parte de la carretera N-310.

La inversión se ejecutará en las parcelas 169, 170, 171 y 172 del polígono 19 del término municipal de San Clemente, las cuales tienen una superficie de 2.460 m<sup>2</sup>, 5.884 m<sup>2</sup>, 1.960 m<sup>2</sup> y 15.092 m<sup>2</sup>, respectivamente, lo que supone una superficie total de 25.396 m<sup>2</sup>.

Dichas fincas rústicas, están divididas en suelo rústico y suelo urbanizable, según el siguiente cuadro:

Polígono	Parcela	Superficie Suelo Rústico de Reserva	Superficie Suelo Urbanizable	Superficie total
19	169	1.417	1.043	2.460
19	170	3.951	1.933	5.884
19	171	1.960	0	1.960
19	172	13.758	1.334	15.092
TOTAL		21.086	4.310	25.396

Por lo tanto, la superficie vinculada es de 21.086 m<sup>2</sup>s.

En estas fincas se ejecutó una nave con cubierta a dos aguas y sin cerramiento, desarrollada en planta baja, con una superficie construida de 1.975,47 m<sup>2</sup>, así como un edificio adosado al anterior, destinado a oficinas y aseos y vestuarios, con una superficie construida de 68,25 m<sup>2</sup>.

En las proximidades de la nave existe un pequeño edificio destinado a cuarto eléctrico, con una superficie de 15 m<sup>2</sup>.

Además, de estas edificaciones, las instalaciones disponen de superficies pavimentadas exteriores para facilitar la maniobra de vehículos.

Estas instalaciones se encuentran valladas por un vallado perimetral de malla galvanizada.

La energía eléctrica es suministrada por un centro de transformación, habiéndose realizado la correspondiente acometida a una línea de media tensión que pasa por las propias fincas.

El agua procede de la red general municipal y se traslada mediante cisternas desde el núcleo urbano y se carga un depósito de almacenamiento que abastece a los aseos y vestuarios.

Las aguas residuales de los aseos y vestuarios se conducen a una fosa séptica impermeabilizada, la cual es vaciada regularmente por gestor autorizado.

La ampliación consiste en la ejecución de una edificación aislada, desarrollada en planta baja, con una superficie construida de  $40,20 \times 25,20 = 1.013,04 \text{ m}^2$ .

La nave será a dos aguas con una altura en los aleros de 8,14 metros y 7,03 metros, y una altura en cumbrera de 10,43 metros.

La justificación de la altura se fundamenta en los siguientes extremos:

- En primer lugar, es necesario superar las alturas por la finalidad de racionalizar la superficie a ocupar dentro del recinto de las instalaciones, por la naturaleza de la empresa.
- Por otro lado, el apilado de palets en el interior de las cámaras frigoríficas se debe hacer de unas 8 unidades para optimizar el rendimiento de los equipos frigoríficos.
- Además de la altura que supone el apilamiento de los palets en el interior de la cámara, se debe dejar una altura libre entre este apilamiento y el falso techo de la cámara para que la circulación del aire llegue a la totalidad del recinto frigorífico. Esta altura libre será de aproximadamente 1,50 metros.
- Otro hecho a tener en cuenta es que la edificación se ejecuta con pórticos metálicos con refuerzos en los nudos de esquina que une el pilar con el dintel, siendo necesario ejecutar el falso techo de las cámaras por debajo de este refuerzo, lo que supone también aumentar la altura del alero de la nave en unos 0,70 metros.
- Como consecuencia de la altura de los aleros a ejecutar, y debido a que este tipo de edificaciones debe tener una pendiente adecuada para facilitar la evacuación de las aguas pluviales (en nuestro caso del 23 %), la altura de cumbrera será de 10,43 metros.

En el interior de la nave se ubicarán dos cámaras frigoríficas de idénticas características constructivas y dimensionales. Cada una tendrá una superficie útil de  $387,10 \text{ m}^2$  y una altura libre de 7,35 m. Interiormente frente a las dos cámaras frigoríficas existirá una antecámara con una superficie útil de  $201 \text{ m}^2$ .

La edificación se ejecutará con cimentación formada por zapatas y zunchos de atado de hormigón armado.

La estructura se realizará con perfiles laminados de acero y perfiles conformados de acero en correas de cubierta y atados tubulares.

La cubierta será a dos aguas, ejecutándose de panel sándwich lacado de 30 mm de espesor.

El cerramiento perimetral de la nave, y entra las cámaras y antecámara, se ejecutará con placas alveolares prefabricadas de hormigón de 15 cm de espesor.

La nueva edificación contará con suministro de energía eléctrica para dotarla de iluminación artificial y de fuerza para los equipos frigoríficos. Sin embargo, la edificación carecerá de abastecimiento de agua y red de saneamiento dadas sus características.

Alrededor de la edificación se realizará una superficie pavimentada de hormigón para facilitar el movimiento de los vehículos.

La superficie total ocupada por las edificaciones es la siguiente:

- Nave almacén .....	1.975,47 m2.
- Oficinas y aseos .....	68,25 m2.
- Cuarto electricidad .....	15,00 m2.
- Edificio cámaras (proyectado) .....	1.013,04
m2.	

---

Total ... 3.071,76 m2.

Para calcular el porcentaje de ocupación, hay que tener en cuenta la superficie de las fincas correspondientes a suelo rústico, que en este caso es de 21.086 m2. Por lo tanto, el porcentaje de ocupación será 14,57 %.

Cabe indicar que se trata de unas instalaciones existentes, debidamente legalizadas, que se ubican en suelo rústico y, por lo tanto, la ampliación debe llevarse a cabo en las propias instalaciones.

Por otro lado, cabe mencionar que la presente inversión tiene un marcado interés social, ya que además de contribuir a desarrollar la zona, fijará y/o aumentará el nivel de empleo de la comarca.

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.c) de la ITP (otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

### 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 suelo rústico de reserva y 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 54 y 61 del TR LOTAU y 37 del RSR.

Que con fecha 29 de enero de 2019 se ha publicado en el DOCM la Orden 7/2019, de 15 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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. 3.3.:

“ 3. *Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.*

*El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*

- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.”*

**Al tratarse de un uso vinculado al sector primario, no requiere de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

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 el uso y características recogido en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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



Edo.: Carlos Javier Heras Riquelme