



Castilla-La Mancha

Cuenca, 15 de julio de 2020

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE BONICHES
c/ Fuente 2
16311 BONICHES
(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 4.5. - EXPTE. 64/19. Proyecto de "NAVE GANADERA (EXPLOTACIÓN INTENSIVA DE LECHE)", promovido por D. JOSÉ MARÍA CARRICONDO ANTÓN, dentro del término municipal de BONICHES (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 5 de octubre de 2018.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 29 de abril de 2020.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 252 de 24 de diciembre de 2019.
 - Periódico "Las Noticias de Cuenca", del 20 de diciembre de 2019 al 2 de enero de 2020.

Ante esta información pública, no se producen las siguientes alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 15 de mayo de 2020.

4. Informe de Alcaldía de fecha 18 de mayo 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.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
5. Certificado municipal de fecha 15 de mayo de 2020, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 17 de enero de 2020 donde se indica que no es necesario ser sometido a Evaluación Ambiental y se establecen consideraciones en relación a la vía pecuaria Vereda del Cementerio.
7. Resolución 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, de fecha 21 de febrero 2020, en la que informa favorablemente el expediente.
8. Informe favorable de fecha 2 de abril de 2020 de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
9. Informe del Servicio de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de fecha 30 de abril de 2020.
10. Informe previo del Servicio de Medio Rural de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 25 de noviembre de 2019, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP, en el que se indica que se considera adecuado el tamaño de la parcela propuesta, así como el porcentaje de ocupación.

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 de este proyecto es llevar a cabo las obras de una NAVE GANADERA [EXPLOTACIÓN EXTENSIVA DE LECHE] ubicada en el municipio de BONICHES, en la provincia de Cuenca.



El promotor ha solicitado las ayudas enmarcadas en la Orden de 71/2018, de la Consejería de Agricultura de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a la creación de empresas por jóvenes agricultores, apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias y a determinadas inversiones en materia de regadíos [DOCM, de fecha 18 de mayo de 2018]. Siéndoles concedida la ayuda y debiendo proceder a su incorporación.

La finalidad de este proyecto es la descripción y justificación de las características generales de la obra, de las soluciones concretas adoptadas y de su adaptación a las condiciones urbanísticas de aplicación, así como el establecimiento de unas mediciones y presupuesto de las mismas, que posibiliten el propósito al que se destina el proyecto.

La necesidad de construcción de la nave está motivada por los requerimientos del promotor de albergar los animales de su explotación ganadera.

La parcela de referencia tiene una forma muy irregular. Presenta una topografía sensiblemente regular sin apenas desniveles. Se encuentra en suelo rustico, con acceso desde camino.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

- Parcela 308, polígono 2.
- Referencia catastral: 16037A002003080000WX
- Superficie catastral de la parcela: 7.744 m2

La parcela no cuenta actualmente con ningún tipo de obra ni infraestructura, destinándose actualmente a su explotación agrícola. Salvo las condiciones impuestas por la finalidad de la obra, que son las correspondientes a la capacidad que debe poseer la nave, no tienen lugar ninguna otra, salvo las que se desprenden de los condicionantes legales, que principalmente son las urbanísticas.

La construcción consistirá en un único edificio aislado totalmente diáfano que ocupará en la parcela una superficie de 1000 m2. Consiste en una nave de 70 m. x 15 m. de dimensiones exteriores y 3,6 m. a cabeza de pilares y 5,0 m de altura a cumbre.

Cuadro de superficies:

CUADRO DE SUPERFICIES			
		Sup. útil	Sup. Construida
NAVE GANADERA	PLANTA BAJA [DIAFANA]		
	En la que repartirá la salea de espera para el ordeño, nodriza, y zona de cabras y ovejas.	931,00 m ²	
	LECHERÍA	50,00 m ²	
SUPERFICIE TOTAL		981,00 m ²	1000,00 m ²

En cuanto a servicios urbanísticos, el proyecto establece:

- Abastecimiento de agua: no se plantea suministro de agua en el presente proyecto.

- Evacuación de aguas residuales: no se producen aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica: no se establece demanda.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 7.744 m² y la superficie total ocupada es de 1.000 m², lo que supone una ocupación de 12,91 %.

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.b) de la ITP (granjas e instalaciones destinadas a estabulación y cría de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

	SEGÚN NORMA	PROYECTO
USO CARACTERÍSTICO	SECTOR PRIMARIO	SECTOR PRIMARIO
NECESIDAD DE CALIFICACIÓN	SÍ (vinculación SRNUEP)	SÍ (vinculación SRNUEP)
PARCELA MÍNIMA	10.000 m ²	7.744 m ² CUMPLE (EXCEPCIONALIDAD)
OCUPACIÓN MÁXIMA	20 %	12,91 %
Nº PLANTAS	2	1
ALTURA MÁXIMA CUMBRERA	8,50 m	5,63 m
ALTURA A ALERO	6 m	2,50 m
RETRANQUEOS	5 m LINDEROS 15 m CAMINOS 15,45 m EJE VÍA PECUARIA	➤ 5 m ➤ 15 m 15,70 m EJE VÍA PECUARIA

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 54 y 60 del TR LOTAU y 37 del RSR.

Que con fecha 23 de enero de 2020 se ha publicado en el DOCM 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, establece en su Art. 4.3. que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20%. Como quiera que el porcentaje contemplado en el proyecto es del 12,91 %, la actuación cumple el requisito sustantivo del porcentaje de ocupación.

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.

Así mismo 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). Así mismo 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