



Castilla-La Mancha

Cuenca, 20 de febrero de 2019

URBANISMO.- MDYL/jva

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 1/2019

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 20 de febrero 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 5.1.- EXPTE. 18/18. "PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA", promovido por D. JUAN JESÚS GÓMEZ REDONDO, dentro del término municipal de LA ALMARCHA (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 26 de abril 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 fecha 1 de febrero de 2019.**
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 103 de 28 de mayo de 2018.
 - Diario digital "Voces de Cuenca", del 5 de junio de 2018.
 - Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de diciembre de 2018.

4. Informe de Alcaldía de fechas 4 de febrero de 2019 relativo, a las siguientes cuestiones:

 Castilla-La Mancha REGISTRO UNICO Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
21 FEB. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
181378	

AYUNTAMIENTO DE LA ALMARCHA
Plaza José Antonio 3
16740 LA ALMARCHA
(CUENCA)

- 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 4 de febrero de 2019, donde se establece que los terrenos vinculados están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras.
 6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 29 de marzo de 2017, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
 7. Informe favorable de la Dirección 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 26 de septiembre de 2018.
 8. Informe favorable de la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, de fecha 27 de junio de 2018.
 9. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 26 de febrero de 2018, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP.
 10. Informe Ayuntamiento de La Almarcha, de fecha 12 de febrero de 2018, en relación a la excepcionalidad solicitada, en el que se informa lo siguiente:

“Considerando que la construcción de nave agrícola en el municipio goza de la relevancia suficiente para considerar que la actividad a desarrollar en la misma tiene un interés tanto social, en la referente a la fijación de población joven en el municipio, como económico de desarrollo de actividades del sector primario...”
 11. Resolución de concesión de ayudas para la creación de empresas por Jóvenes Agricultores-Submedida 6.1 del PDR-CLM de fecha 9 de mayo de 2017 y Propuesta de Resolución provisional de fecha 5 de diciembre de 2017.
 12. Escrito del promotor sobre la excepcionalidad solicitada, de fecha 20 de marzo de 2018, en el que expone lo siguiente:

“Su explotación se fundamentará en una base territorial para su explotación agrícola distribuida en el término municipal de su residencia (La Almarcha), para lo que dispondrá de diversa maquinaria, siendo sus necesidades para las que se pretende utilizar la ayuda de una Plan de Mejora simultáneo a la construcción de una nave almacén agrícola, ya que se considera absolutamente necesario para la correcta gestión de su futura explotación, según queda establecido en el Plan Empresarial aprobado por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y desarrollo Rural de Castilla-La Mancha.

Por lo tanto, el cumplimiento de las ayudas aprobadas está totalmente condicionado al Plan de inversiones propuesto con el fin de alcanzar los siguientes objetivos:



- *Aumento del rendimiento económico de la explotación, mediante la construcción de una nave-almacén agrícola donde almacenar parte de su producción.*
- *Podrá vender sus productos en épocas que adquieran mayor demanda, beneficiándose de mejores precios y aumentando así los márgenes de su explotación.*
- *Se conseguirá mejor mantenimiento y conservación de la maquinaria existente en la explotación, puesto que esta edificación también se utilizará para albergar maquinaria, preservándola de las inclemencias meteorológicas y aumentando así su vida útil.*

"Hay que tener en cuenta desde el punto de vista técnico, que la situación de la nave en la parcela elegida resulta imprescindible para el acceso de cierta maquinaria que será necesaria para la correcta gestión de la explotación, a lo que se suma los requisitos que debe cumplir el emplazamiento elegido para acceder a las ayudas aprobadas al estar condicionadas a determinada situación jurídica y de uso en donde se obliga a realizar las construcciones."

"...no encontramos mejor interés social que fomentar la actividad agrícola y asegurar el asentamiento de la población en el municipio como es nuestro caso, así como queda acreditado el interés económico al ser la parcela la más idónea para la ejecución de la nave por los accesos de que dispone, proximidad al casco urbano y situación respecto a la explotación agraria."

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 proyecto consiste en la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de nave almacén agrícola de estructura de acero, a construir en un solar que se ubica en la parte sureste del término municipal de La Almarcha (Cuenca), concretamente en el Polígono 7 Parcela 182.

La parcela tiene una forma regular y una superficie de 7.252 m².

La parcela linda en su cara norte con una zona arbórea de pinos, en su lado este con una finca colindante, en su lado oeste con el camino agrícola denominado calle San Bartolomé y en su lado sur con una vía de servicio que separa la parcela de la autovía de Valencia A-3.

La nave proyectada tiene una superficie construida de 306 m². La altura a alero es de 5,99 m y la altura a cumbrera es de 8 m.

Con el desarrollo de la nave almacén agrícola para el almacenamiento de material agrícola, principalmente maquinaria y aperos de labranza, más los fitosanitarios utilizados en la campaña y otros utensilios, se desea rentabilizar el cultivo del cereal situado en campos próximos al polígono.

La nave se sitúa a una distancia mínima de 5 m a linderos, y cumple con las distancias mínimas establecidas a caminos y a la Autovía A-3 colindante.

Se proyecta una nave de estructura de acero laminado y cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado.

Los muros exteriores de cerramiento estarán formados por paneles prefabricados de hormigón colocados entre perfiles de acero laminado en unión machiembreda entre ellos.

La construcción se cubre con cubiertas a dos aguas para cada una de las áreas en que se dividen estructuralmente los pórticos de la nave, con cubrición de doble panel de chapa de acero IN-38, plegado y con aislamiento térmico.

La nave ocupa una superficie de 306 m² sobre una parcela de 7.252 m²s, lo que supone un porcentaje de ocupación del 4,22 %.

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.

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 no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva. 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 TRLOTAU 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.

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 fijado.

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 SECRETARÍA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo.: María Dolores Yebra Mandres

