



Cuenca, 23 de abril de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

**AYUNTAMIENTO DE BUENACHE DE
ALARCÓN**
Plaza Mayor 1
16114 BUENACHE DE ALARCÓN
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 3/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 23 de abril 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 6.7.- EXPTE. 26/21. Proyecto para “CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA”, promovido por AGRÍCOLA HORTELANO SÁIZ TCEA dentro del término municipal de BUENACHE DE ALARCÓN (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 11 de diciembre de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 25, de 8 de febrero de 2021.
 - Periódico digital Las Noticias de Cuenca, del 29 de enero al 4 de febrero de 2021.
 - Tablón de edictos municipal

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 10 de marzo 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, según escrito de fecha 15 de marzo de 2021.



4. Informe municipal de fecha 11 de marzo 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.
5. Certificado municipal de fecha 10 de marzo de 2021, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico Reserva.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 4 de febrero de 2021, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Informe del Servicio Provincial de Cuenca de Medio Natural y Biodiversidad de fecha 10 de febrero de 2021, donde no se manifiesta que no existen afecciones al respecto.
8. Solicitud de fecha 28 de enero de 2021 a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural.
9. Justificación técnica en el Proyecto aportado en relación a la superación de la altura a alero (7 m) y a cumbre (9,50 m), así como la ausencia de infraestructuras básicas.

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 suelo en el que se desarrolla el proyecto se encuentra situado en el término municipal de Buenache de Alarcón. Se trata de la finca rústica situada en la Parcela nº 99 del Polígono 525 del citado municipio.

La parcela tiene forma irregular, su superficie catastral es de 10.310 m². El lindero sur es el Camino Rural del que obtiene su acceso, el lindero norte es la parcela nº 94 del mismo polígono, el lindero este, son las parcelas 100, 101, 102, 103 y 104 del mismo polígono y el lindero oeste es la parcela 98. En la actualidad la parcela se encuentra sin ninguna edificación.

La topografía del solar es sensiblemente llana, la distancia al casco urbano es de 835 m en línea recta. El acceso peatonal y rodado se realiza desde el camino rural, que a su vez se conecta con el núcleo urbano de Buenache de Alarcón mediante la carretera autonómica CM-2100.

La parcela no dispone de servicios urbanísticos. No existen servidumbres visibles y está libre de cargas y gravámenes.

local	s. útil	s. construida
Nave agrícola	585,10 m ²	615,10 m ²
TOTAL	585,10 m²	615,10 m²

La actividad a desarrollar en las instalaciones que se pretenden construir es la de almacenaje de productos agrícolas como granos de cereales, pepitas de girasol, etc. para su posterior distribución. También se pretende realizar el almacenaje temporal hasta su utilización de abonos





inorgánicos y fertilizantes, semillas de cereales de invierno y girasol. Así como servir de parking a la maquinaria y a los aperos agrícolas de la explotación.

La parcela objeto del proyecto limita con el camino rural a lo largo de 26 m., lo cual condiciona la estrategia de apropiación de la parcela, accediendo a la misma por la cota más conveniente, y permitiéndonos con una ligera pendiente ascendente acceder hasta las nuevas instalaciones.

La propuesta al programa pretende resolver conceptualmente en una planta diáfana que se ilumina a través de la cubierta, la nave agrícola se encuentra cerrado por sus cuatro caras, en estas caras cerradas poseen la abertura de la puerta de acceso, posee en la cubierta dos aspiradores estáticos y en los laterales dos lineales que permiten ventilar naturalmente la edificación y permiten la evacuación de humos y gases en caso de incendio.

La cubrición de la planta viene determinada por el condicionante de que en su interior pueda bascular un remolque agrícola, incluso un camión tráiler, que son los más utilizados en el transporte de fertilizantes y semillas, por lo que es necesario una altura de 7,00 m. en alero, siendo esta altura pequeña para una edificación donde en su interior necesitan poder bascular remolques agrícolas que han aumentado sus dimensiones en los últimos años pero es la mínima necesaria para poder realizar estos trabajos de descarga, por lo tanto la edificación se encuentra condicionada por esta circunstancia y la solución adoptada pretende obtener una altura útil máxima dentro de la normativa vigente. La altura de la cumbre será de 9,50 metros. Por lo que la pendiente de la cubierta será del 25%.

La nave no posee ningún tipo de instalación porque no son necesarias para el desarrollo de la actividad, para protección contra incendios se han dispuesto extintores portátiles en número suficiente.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 10.310 m²s y la superficie total ocupada es de 615,10 m²c, lo que supone una ocupación de 5,97 %.

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 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 10.000 m² para parcelas de secano 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

Uso	Sector primario
-----	-----------------



<i>Emplazamiento</i>	Polígono 525, parcela 99
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. parcela</i>	10.310 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	10.310 m ²
<i>Superficie ocupada</i>	615,10 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (5,97 %)
<i>Altura</i>	9,5 m a cumbrera y 7 m a alero (justificación en Proyecto)

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 el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el 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 60 del TRLOTAU y 37.2 del RSR. La altura a alero supera los 6 metros.

El TRLOTAU 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 y recogido en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES, en materia de afección al patrimonio arqueológico**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de BUENACHE DE ALARCÓN. 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.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Fdo.: María Dolores Yebra Llandres

