



ACTA Nº 8/2020

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 9:30 horas del día 30 de diciembre de 2020, se reúnen los asistentes relacionados seguidamente, por convocatoria anterior, mediante videoconferencia, para el estudio del siguiente Orden del día.

**PRESIDENTE:**

D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento

**VICEPRESIDENTE:**

D. José Ignacio Benito Culebras, Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

**VOCALES:**

D. Carlos Celaya Escribano, representante der la Administración General del Estado.

D. Vicente Poyatos Demira, representante en materia de Sanidad de la Delegación Provincial de Sanidad.

D. Pedro Gómez Escribano, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

D<sup>a</sup> Belén Ruiz Sánchez, representante en materia de Educación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. Eduardo Rubio Huertas, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

D<sup>a</sup> Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo

D. Juan José Ramón Vindel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D<sup>a</sup> Susana Zapata López, representante en materia de medio ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

D<sup>a</sup> Ana Isabel de Marco Pozo, representante en materia de industria de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible

D. José Manuel Olmeda Romero, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas.

D<sup>a</sup> María del Carmen Cruz Sánchez, representante del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas.

D. David Peña López, representante de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha.

D. Sergio Briones Gómez, representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

**SECRETARIA:**



D<sup>a</sup> María Dolores Yebra Llandres, Secretaria de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

**PONENTE:**

D. José Luis García Morillas, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

También asiste:

D. Luis Miguel Ruiz Rincón, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

**ORDEN DEL DÍA**

**PUNTO 1º.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.**

Se da por leída el Acta 7/2020 correspondiente a la sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2020, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

**PUNTO 2º.-** Expedientes de Autorizaciones Provisionales, para informe:

**PUNTO 2.1.- EXPEDIENTE 13/20, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA "VALLADO PROVISIONAL DE PARCELA", PROMOVIDA POR D. ÁNGEL JAVIER CRESPO CARRIÓN, EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).**

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 14 de diciembre de 2020 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Segundo.-** Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 27 de noviembre de 2020.
2. Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca de fecha 11 de diciembre de 2020.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se esta-



blecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresas de esta Delegación Provincial.

4. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.
5. Escrito del promotor de fecha 30 de noviembre de 2020 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 1 de diciembre de 2020, del siguiente tenor literal:

*"Asunto: Vallado en suelo urbanizable*

*El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D. Ángel Javier Crespo Carrión, consistente en: vallado de carácter desmontable de una parte de finca situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 3 "El Tejar", y parcela catastral 78880108WJ2677N, formula el siguiente*

#### **INFORME**

*PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de vallado con malla metálica de simple torsión, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. La realización del vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad. Estos terrenos se adscriben en SUELO URBANIZABLE localización SECTOR 3 "El Tejar".*

*SEGUNDO.- Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual. (art.- 4.4.13.) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR LOTAU no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose para uso agrícola y no residencial.*

*TERCERO.- Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar, dice textualmente: "En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

*En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

*../...*

*b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante"*

*En dicho Sector no se ha iniciado, ni se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Así mismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) que se adjunta con la documentación.*

*CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera*

la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0,0575 Ha (575,00 m<sup>2</sup>)**, por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

QUINTO.- Dada la ubicación de la parcela, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.

SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión, (se adjunta escrito de petición del mismo).

Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art 18.4 RDUTRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo.”

### ESTUDIO TÉCNICO

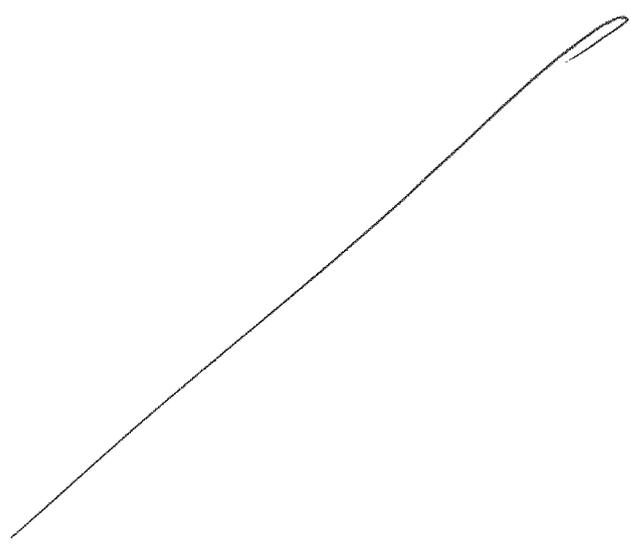
Examinada la memoria técnica que nos ocupa, redactada por D. Esteban Fernández Castillo, Ingeniero de Obras Públicas, en la misma pueden observarse los datos que se indican a continuación:

Se plantea la posibilidad de cercar un terreno en suelo urbanizable de Las Pedroñeras. Son de aplicación las normas y ordenanzas municipales aprobadas en el Plan de Ordenación Municipal (POM) en el artículo 10.2.1.4.

El solar que se pretende vallar está situado en el número 14 del Camino Senda Gallinera de Las Pedroñeras, situado en la zona norte de la localidad. Dicho terreno se encuentra en suelo urbanizable del sector 3 "El Tejar" y su referencia catastral es 70108WJ2677N0001HI.

La instalación detallada en el proyecto se compone de un vallado perimetral de simple torsión, con una puerta abatible doble del mismo material.

Tras retranquear debidamente el terreno a los caminos colindantes con una distancia de 7 metros del eje de los mismos, el solar objetivo cuenta con una superficie útil constructiva de 575 m<sup>2</sup>, que será la superficie a vallar y cuyo perímetro tendría un total de 116 metros lineales.





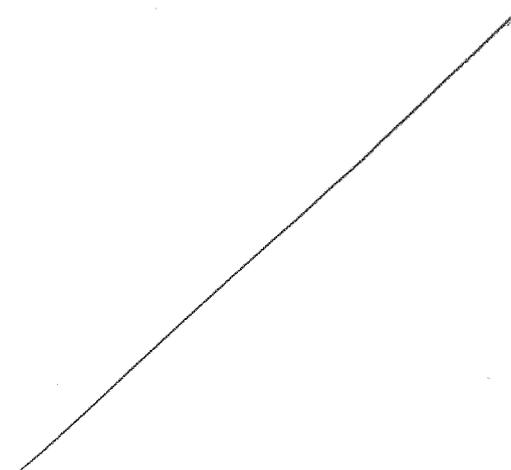
Se realizará la formación de un vallado de parcela mediante malla de simple torsión, de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 2 m de altura. Dichos postes irán empotrados en dados de hormigón que irán metidos en pozos excavados en el terreno. Se hará un relleno de hormigón para el recibido de los postes junto con la posterior colocación de la malla y sus accesorios para su fijación a los postes metálicos.

Se colocará una puerta cancela de doble hoja abatible de 4x2 metros, constituida con panel rígido de varilla electrosoldada de 4 mm, precerco y travesaños de tubo de acero galvanizado de 60x40 mm y 48 mm de diámetro.

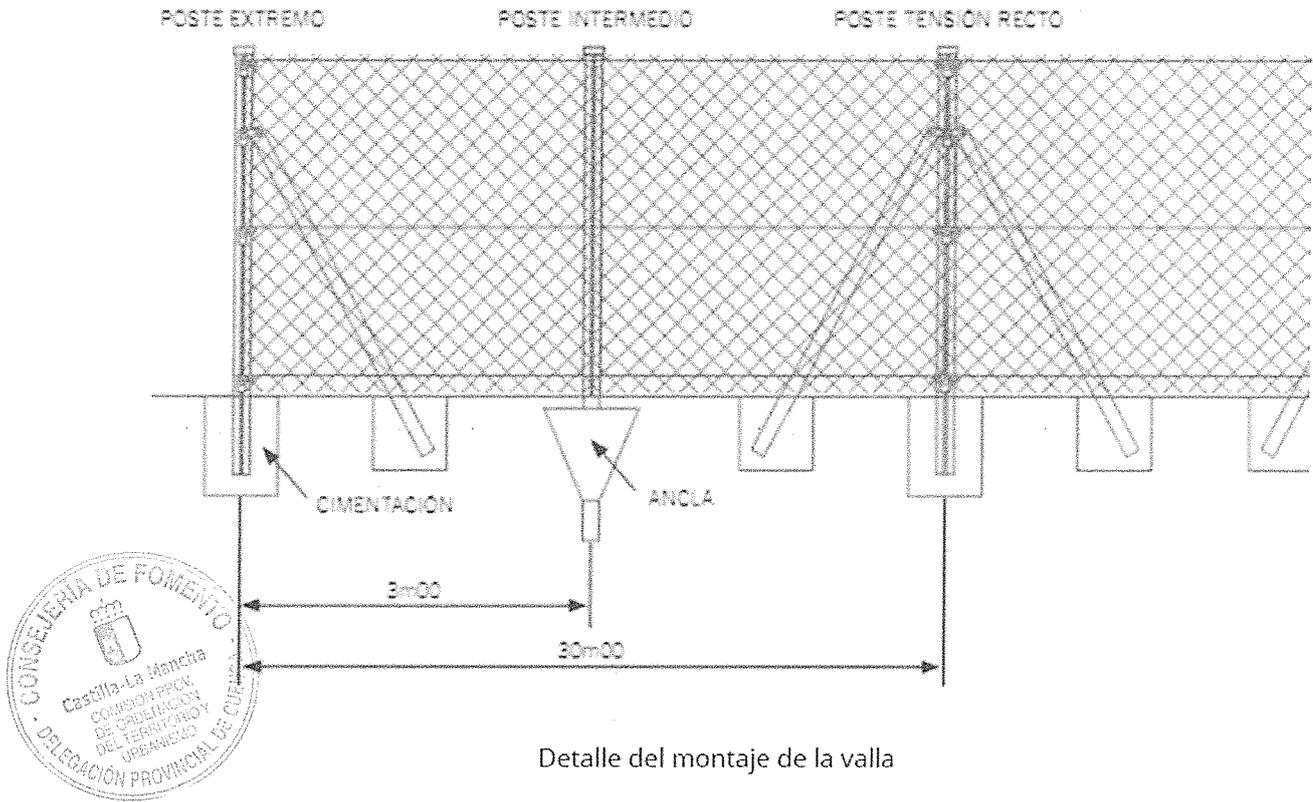
Se utilizará hormigón HM-20/B/20/I para el recibido de los postes, la colocación y el aplomado de la puerta sobre los postes, los elementos de anclaje, herrajes de seguridad y cierre y accesorios de fijación y montaje.

*Alba*

*P*



A continuación, se presenta una imagen con el detalle para el montaje de la valla:



Se estima una valoración de las obras del vallado de la parcela en suelo urbanizable de 2.876,30 €.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en los artículos 18 y 32 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

*En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

- Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

Artículo 172 del TRLOTAU. El régimen de autorización provisional de actividades.



"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

"1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

- Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará sujeta a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado."

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.



1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.

b) Plano de emplazamiento.

c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.

d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

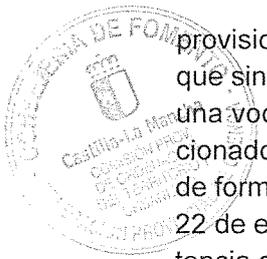
Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son "fácilmente desmontables", pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son "fácilmente desmontables".

Por todo ello se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector 3 "El Tejar", sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.





3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) 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 que el informe sea favorable a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES** en materia de protección 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. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

**PUNTO 3º.-** Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la calificación urbanística, si procede:

**PUNTO 3.1.-** EXPTE. 37/20. Proyecto para la "CONSTRUCCIÓN DE UN PORCHE PARA APEROS DE ESTRUCTURA DE ACERO" promovido por la mercantil "ROTA-CIÓN DE CAPITAL S.L.", dentro del término municipal de BARAJAS DE MELO (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 28 de octubre de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 44, de fecha 4 de marzo de 2020.
  - Periódico "Las Noticias de Cuenca" del 28 de febrero al 5 de marzo de 2020.

Ante esta información pública, no se produce alegación alguna según consta en certificado municipal emitido en fecha 2 de julio de 2020.

3. Acreditación municipal de fecha 2 de julio de 2020 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informe municipal de fecha 2 de julio de 2020 y certificado municipal de fecha 18 de diciembre de 2020, relativos, 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 los artículos 10 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 18 de diciembre de 2020, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca de fecha 8 de abril de 2020, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando cumpla con lo establecido en el informe emitido por el Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de fecha 31 de marzo de 2020.
7. Solicitud de informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 27 de enero de 2020.
8. Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, se constata con la documentación existente en la C.U. 1/14 otorgada en la CPOTyU 6/2014 de fecha 17 de octubre de 2014, según consta en los antecedentes del Estudio Técnico.

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:

En la parcela objeto del presente expediente existe una Calificación Urbanística otorgada en la CPOTyU 6/2014 de fecha 17 de octubre de 2014 en la cual se otorgó la Calificación Urbanística al expediente 1/14 en el punto 4.4 del Orden del día, con las siguientes características:





USO RESIDENCIAL FAMILIAR, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento (vincula 319.641,00 m<sup>2</sup> y la edificación ocupa una superficie de 1.594,33 m<sup>2</sup>, lo que se traduce en un % de ocupación del 0,499%).

Objeto actual:

El objeto del proyecto consiste en la construcción de un PORCHE PARA APEROS de estructura de acero a construir en el término municipal de Barajas de Melo (Cuenca) en el paraje "Llano del Cojo", concretamente en el polígono 21, parcela 178.

La parcela tiene una superficie de **319.641m<sup>2</sup>**, vinculándose a la actividad la totalidad de la superficie de la parcela.

Los datos del porche para aperos proyectado son:

-Dimensiones: 8 x 15m (120 m<sup>2</sup>).

-Altura total: 5m.

-Altura de muros laterales: 5 m.

La necesidad de esta altura de total viene determinada por el acopio de materias primas agrícolas tales como fertilizantes, que para su descarga a granel, si son transportados en camiones, necesitan una inclinación del remolque para su correcta descarga.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO principal de la misma es un USO RESIDENCIAL FAMILIAR, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.2 del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 20 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 5 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección será de tres hectáreas y la superficie máxima ocupar por la edificación un 2%.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento (vincula 319.641,00 m<sup>2</sup> y la edificación ocupa una superficie de 1.594,33 m<sup>2</sup> actuales más 120 m<sup>2</sup> propuestos, lo que se traduce en un total de 1.714,33 m<sup>2</sup> y un % de ocupación del **0,53%**).

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 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural según se desprende del certificado municipal de

18 de diciembre de 2020. 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 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y 37.2 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.a) 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**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de BARAJAS DE MELO. 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 la parcela sobre la 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.

### PUNTO 3.2 - EXPTE. 42/20: "PROYECTO TÉCNICO DE REGULARIZACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO DE RADIOCOMUNICACIONES", PROMOVIDO POR TELXIUS TORRES ESPAÑA S.L. EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAMPILLO DE ALTOBUEY (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 de obra y calificación urbanística de fecha 15 de noviembre de 2019.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 82, de 24 de abril de 2020.
  - Periódico "Las Noticias de Cuenca" del 16 al 19 de marzo de 2020.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 28 de julio de 2020.

3.- 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 4 de agosto de 2020.

4.- Informe municipal de fecha 6 de febrero de 2020 en el que se informa sobre 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 los artículos 10 y 43.7 del RSR.

5.- Certificado municipal de fecha 28 de julio de 2020, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección Natural.

6.- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 17 de noviembre de 2020, donde se establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

7.- Informe del Servicio de Montes y Espacios Naturales, de fecha 19 de febrero de 2020, según el cual no se observan afecciones negativas de consideración a áreas o recursos protegidos ni otros recursos de su competencia, y se realizan consideraciones que se dan aquí por reproducidas.

9.- Solicitud a la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 23 de octubre de 2020, en materia de patrimonio cultural.

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 del proyecto es la regularización de la infraestructura existente en el emplazamiento 1600001 CAMPILLO DE ALTOBUEY en DS Diseminados 41, de Campillo de Altobuey (Cuenca).

El proyecto consiste en indicar y definir la infraestructura de telecomunicaciones existente de una estación base tipo multioperador de TELXIUS TORRES ESPAÑA, S.L. para su legalización según la normativa urbanística vigente.

Los operadores de servicios de telecomunicaciones que están prestando sus servicios desde la infraestructura son:

- Telefónica Móvil España, S.A.
- Vodafone España, S.A.

Se trata de una infraestructura existente, que está constituida por una caseta sobre losa de 25,00 m x 9,50 m donde se encuentran los equipos de alimentación y climatización de TELXIUS TORRES ESPAÑA S.L. y los equipos de telecomunicaciones de los operadores instalados, un cuarto eléctrico y además por una torre de celosía de 70 metros fabricada por BELINCHÓN. Las características de estos elementos son las definidas en los cuadros de características de los fabricantes.

Se describen en este proyecto las infraestructuras existentes para los equipos de telecomunicaciones de los operadores que se encuentran en la Estación, y a petición de la propiedad se redacta el presente Proyecto, para que sirva como documento para la legalización de la obra ante las distintas administraciones públicas.

La Estación Base 1600001 CAMPILLO ER se encuentra situada en:

DS DISEMINADOS 41, Campillo de Altobuey (Cuenca), siendo las coordenadas geográficas (ETRS 89) y UTM de la misma:

COORDENADAS GEOGRÁFICAS (ETRS89)			COORDENADAS UTM		
LATITUD	LONGITUD	ALTITUD	X	Y	HUSO
039° 37' 55,87" N	001° 48' 39,16" W	1.053 metros	602.046,98	4.387.610,35	30

La infraestructura definida en este proyecto se ubica dentro de un recinto vallado de área 1.682,42 metros cuadrados y perímetro 154,56 metros en un terreno rural.

El acceso se realiza por la puerta de acceso del vallado a la infraestructura de TELXIUS TORRES ESPAÑA S.L., tal y como se observa en los planos. Las dimensiones y características físicas son las siguientes:



DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES	
Superficie de la zona vallada	1.682,42 m <sup>2</sup>
Superficie de la caseta para albergar los equipos	183,06 m <sup>2</sup>
Superficie de la torre	316,84 m <sup>2</sup>
<b>Total Superficie Ocupada</b>	<b>1.682,42 m<sup>2</sup></b>

VALE  
VA0921

Servicios Urbanísticos:

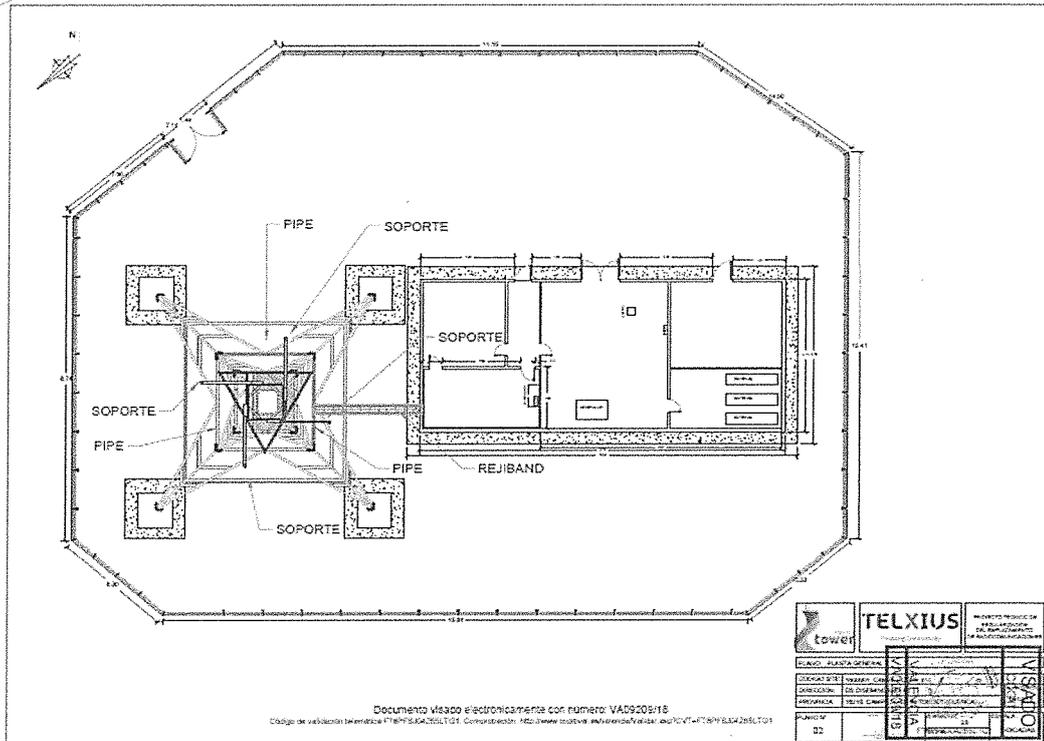
- Abastecimiento de agua: esta instalación no precisa de este servicio para su funcionamiento.
- Saneamiento: esta instalación no precisa de este servicio para su funcionamiento.
- Suministro de energía eléctrica: la estación base de telefonía móvil precisa de suministro eléctrico, el cual se toma desde equipo de medida colocado, estando ubicado a 9 m de la estación base.

Telecomunicaciones: la instalación de los equipos de telecomunicaciones está realizada por parte de cada operador instalado en el emplazamiento.

- Protección contra incendios: la estación base viene equipada con los medios de protección contra incendios descritos en el apartado correspondiente.



*Albre*  
*P*



Documento visado electrónicamente con número: VA0920916  
Código de verificación electrónica: 718F53425L101. Comprobación: MD://www.castilla-lamancha.es/verificador\_electrónico/718F53425L101

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un uso dotacional privado de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c), tercer guion del RSR, en relación con lo dispuesto en el artículo 12.1 del RSR (ya que como se analizará en el Informe Jurídico, nos encontramos

ante suelo rústico no urbanizable de especial protección). Según el primer precepto citado, se considera como uso dotacional privado "los elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones".

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 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11.1 establece que para elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, la superficie mínima será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda instalar, no estableciendo % máximo de ocupación alguno. Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

### Características de la actividad



<i>Uso</i>	Dotacional privado, estación base de radiocomunicaciones
<i>Emplazamiento</i>	DS diseminados 41 (1100001XJ1910S0001GR) finca registral 5279 Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural
<i>Sup. parcela</i>	3.079 m <sup>2</sup>
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	3.079 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar
<i>Retranqueos</i>	> 5 m a linderos > 25 m a carretera > 15 m a eje de caminos

### 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 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en suelo rústico no urbanizable de especial protección, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.4 del TRLOTAU y 37.2 del RSR,



al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU. Este precepto establece que *“previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:*

- *Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.”*

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

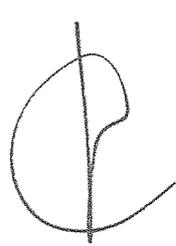


En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y características recogidos en el Proyecto informado **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CAMPILLO DE ALTOBUEY. 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.



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 la parcela sobre la 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).
  - Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (art. 64.3 del TRLOTAU y 33 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.
- Al tratarse de un expediente de legalización, incoar si así procediese, el correspondiente expediente sancionador.

**PUNTO 3.3.- EXPTE. 52/20. Proyecto Básico de “CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGROPECUARIA”, promovido por D. JESÚS PÉREZ SÁNCHEZ, dentro del término municipal de SALVA-CAÑETE (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 19 de febrero de 2020.
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 30 de setiembre de 2020.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 165 de 19 de agosto de 2020.
  - Periódico “Voces de Cuenca”, de 1 de agosto de 2020.
  - Tablón de Anuncios de fecha 30 de julio de 2020.

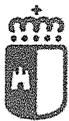
Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 21 de setiembre de 2020.

4. Informe de Alcaldía de fecha 30 de julio 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.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



5. Certificado municipal de fecha 21 de octubre de 2020, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Natural.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 30 de septiembre de 2020 donde se indica que no es necesario ser sometido a Evaluación Ambiental.
7. Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 29 de junio de 2020 donde se establece que la finca no pertenece a monte catalogado ni a vía pecuaria.
8. Solicitud a 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 1 de octubre 2020.

9. Informe del Servicio de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de fecha 22 de octubre de 2020.

10. Informe previo del Servicio de Medio Rural de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 18 de agosto de 2020, 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.

11. Informe favorable de fecha 4 de noviembre de 2020 del Ayuntamiento de Salvacañete donde se establece que el uso de nave ganadera se debe considerar como uso incluido dentro de los destinados y asociados al aprovechamiento natural y ambiental en el municipio de Salvacañete, donde se ha ejercido la actividad de ganadería desde tiempo inmemorial, y constituye un sector básico y fundamental en la forma de vida de los pueblos de la Serranía Conquense. Incluida solicitud a la Consejería de Desarrollo Sostenible para emisión de Informe al respecto.

12. Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 2 de diciembre de 2020 donde se establece que se informa favorablemente a la construcción solicitada.

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 presente expediente está basado en el proyecto básico para una nave con uso agropecuario situada en el Polígono 22 Parcela 512 del término municipal de Salvacañete provincia de Cuenca.

#### SERVIDUMBRES APARENTES

No existe ninguna servidumbre en lo que respecta a pasos, líneas aéreas eléctricas o subterráneas de otros servicios, al menos en la información que se ha recogido y en lo apreciado en las visitas realizadas.

#### DATOS DE LA FINCA Y ENTORNO

La situación de la finca es Polígono 22 Parcela 512 de Salvacañete provincia de Cuenca. La referencia catastral es 16198A022005120000WL.

#### FORMA Y SUPERFICIE

La parcela tiene forma irregular y alargada en dirección suroeste nordeste, con una superficie catastral de 13.977 m<sup>2</sup>.

#### TOPOGRAFIA

La parcela presenta una topografía con pendiente norte sur, que en algunos puntos puede ser elevada. La zona donde se va a implantar la edificación tiene una ligera pendiente de norte a sur.

#### LINDEROS

La parcela presenta linderos múltiples e irregulares.

#### ENTRADA

La parcela no tiene acceso directo desde pista o camino, pero se accede por una servidumbre de paso a través de la parcela 516.

#### DESCRIPCION GENERAL

Se trata de realizar la construcción de una nave agrícola, de construcción sencilla, con una planta baja y 613,80 m<sup>2</sup> de superficie.

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 para que dispongan de las condiciones de uso, 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.
- Las soluciones constructivas, materiales, colores y acabados empleados, son los propios de la Arquitectura Popular de la zona, enriquecida con los materiales y soluciones que se practican actualmente.

#### DESCRIPCION DE LA GEOMETRIA DEL PROYECTO

El volumen del edificio es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas, los parámetros relativos a la funcionalidad, y los esquemas requeridos por la propiedad.

#### USOS DEL EDIFICIO

El uso característico del edificio es de NAVE AGROPECUARIA, para estabulación de ovejeras en régimen extensivo, almacén de aperos agrícolas y ganaderos.

#### OTROS USOS DEL EDIFICIO

No se prevé ningún uso adicional.

#### LIMITACIONES DEL USO DEL EDIFICIO





El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a un uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando lo permita la normativa vigente y el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Las dependencias únicamente podrán usarse según lo grafiado en los planos de usos y superficies. Las instalaciones se diseñan para los usos previstos en proyecto.

Cuadro de superficies:



<b>Parcela</b>	<b>13977 m2</b>
<b>Planta Baja</b>	
<b>Almacén</b>	<b>586,30 m2</b>
<b>Superficie Útil P. Baja</b>	<b>586,30 m2</b>
<b>Superficie Construida P. Baja</b>	<b>613,80 m2</b>

	SEGÚN ORDENANZA	PROYECTO
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN:</b>		
Edificabilidad:	--	0,0439 m2/m2
Alturas máximas:	8 m	A cubrera 5,5 m
Ocupación Máxima:	10%	4,39 % sobre la parcela
Retranqueos:	15 m a eje de camino	CUMPLE
	5 m a linderos	CUMPLE
TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN:	-	AGROPECUARIA
CONDICIONES ESTETICAS:	Color y textura dominante en el núcleo	Construcción tradicional
		Chapa lacada verde
PARCELA MINIMA	10,000 m2	13,977 m2

En cuanto a servicios urbanísticos, el proyecto no establece la necesidad de los mismos.

Se incorpora al documento un Anexo para la justificación del uso de la edificación como asociadas al aprovechamiento ambiental y natural, estableciendo:

- La ganadería de ovino extensivo se realiza en tierras más áridas con escasez de lluvias y que normalmente no son aptas para la producción agrícola. Es una actividad apropiada y duradera de utilización del medio natural, ayuda a mantener la fertilidad del suelo, ayuda a la germinación de diversas especies vegetales autóctonas.
- También el pastoreo ayuda al control de la vegetación, manteniendo ésta en un estado óptimo, sin exceso de monte bajo para reducir el riesgo de incendio. Otro efecto medioambiental del mantenimiento de la vegetación es evitar los efectos de la erosión y las escorrentías. A la vez ayuda al mantenimiento de las especies autóctonas y al control de especies invasivas.

- El control de la vegetación tradicionalmente se hace de manera mecánica o a través de procedimientos químicos, alternativas que a pesar de ser efectivas no son igual de respetuosas con el medio ambiente como el pastoreo. Con el uso de ovejas, logramos ahorrar las emisiones de CO2 procedentes del uso de maquinaria agrícola y así evitar la posible contaminación de acuíferos asociada a los pesticidas, herbicidas y resto de soluciones químicas.
- Por lo tanto, se puede considerar que el uso de esta nave está asociada al aprovechamiento ambiental y natural autorizadas por la Consejería de Desarrollo Sostenible, y está dentro de los usos permitidos por el planeamiento.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 13.977 m<sup>2</sup> y la superficie total ocupada es de 613,80 m<sup>2</sup>, lo que supone una ocupación de 4,39 %.

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)
PÁRCELA MÍNIMA	15.000 m <sup>2</sup>	13.977 m <sup>2</sup> CUMPLE (EXCEPCIONALIDAD)
OCUPACIÓN MÁXIMA	20 %	4,39 %
Nº PLANTAS	2	1
ALTURA MÁXIMA CUMBRERA	8,50 m	5,50 m
ALTURA A ALERO	6 m	3,50 m
RETRANQUEOS	5 m LINDEROS 15 m CAMINOS	➤ 5 m ➤ 15 m

### INFORME JURÍDICO.

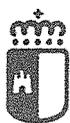
El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 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.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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 4,39 %, la actuación cumple el requisito sustantivo del porcentaje de ocupación, operando la excepcionalidad, respecto de la superficie mínima que es de 15.000 m<sup>2</sup>, no precisando el sector primario del preceptivo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

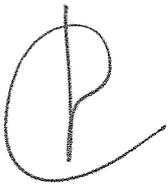
El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones...", en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la 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 **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de SALVACAÑETE. 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.

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.

**PUNTO 3.4.- EXPTE. 67/20. Proyecto de "REFORMA PUNTUAL, RETEJADO DE PALOMAR", promovido por MOMAR CASA BEZONA, S.L., dentro del término municipal de QUINTANAR DEL REY (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”.

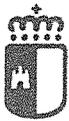
El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en 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 24 de junio de 2020.
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 17 de noviembre de 2020.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 191 de 22 de septiembre de 2020.
  - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, semana del 2 al 8 de octubre de 2020.

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

4. Informe de Alcaldía de fecha 10 de noviembre 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 11 de noviembre de 2020, donde se establece que los terrenos donde se sitúa la edificación están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Cultural.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 12 de diciembre de 2020.
7. Solicitud a 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 9 de septiembre 2020.
8. Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 18 de noviembre de 2020 en materia de posible afección a cauces.





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 Y CONDICIONANTES DE PARTIDA: El presente proyecto tiene por objeto la redacción del proyecto de reforma puntual. La reforma que se pretende realizar consiste en el retejado de la cubierta de la construcción existente (palomar).

EMPLAZAMIENTO: Polígono 11, Parcela 1. Tocón Bajo, Quintanar del Rey (Cuenca).

ENTORNO FISICO: La parcela de referencia presenta una forma irregular, y en ella se desarrollan varios tipos de cultivos.

DESCRIPCION DEL PROYECTO DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

Se trata de una reforma de un edificio aislado en la parcela 1, polígono 11, subparcela d, consistente en el retejado de la cubierta.

En planta baja se encuentra la entrada al edificio, el cual tiene dos alturas las cuales se comunican por una escalera interior. En la planta baja existe una zona diáfana y en la planta primera se encuentra el palomar.

PROGRAMA DE NECESIDADES:

El programa de necesidades se refiere al retejado de la cubierta del edificio, debido a su estado.

USO CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO:

El uso característico de la reforma es agrario.

DESCRIPCION DE LA GEOMETRIA DEL EDIFICIO:

La parcela presenta una forma irregular con una superficie de 508.750 m2. La geometría de la construcción, es la que se recoge en el conjunto de planos que describen el proyecto. El retejado del Palomar no altera las condiciones del edificio.

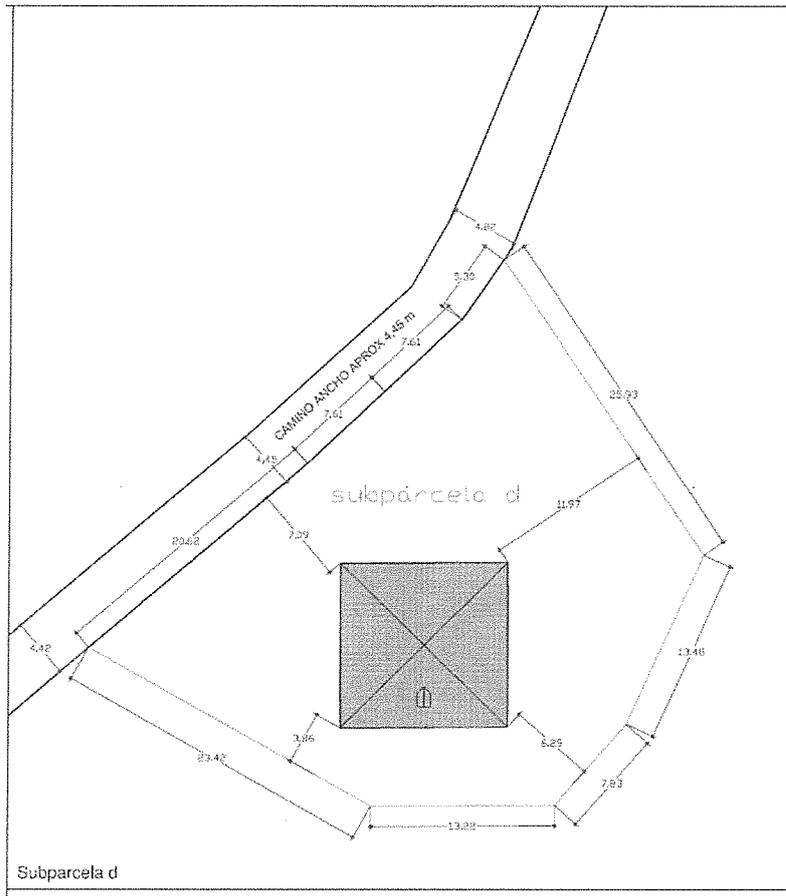
**CUADRO DE SUPERFICIES** ESTADO ACTUAL (NO SE REALIZAN CAMBIOS EN LAS SUPERFICIES)

PLANTA	Dependencia	Superficie Util	Superficie Construida
Baja	Zona diáfana	125,88 m2	144,47
Primera	Palomar	125,88 m2	144,47
<b>SUPERFICIE UTIL TOTAL</b>		<b>251,76 m2</b>	
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>			<b>288,94 m2</b>



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 835 m<sup>2</sup>s y la superficie total ocupada es de 144,47 m<sup>2</sup>, lo que supone una ocupación de 17,30 %.

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.de la ITP (obras, construcciones e instalaciones adscritas al sector primario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Ahora bien, en la disposición adicional sexta del Reglamento del Suelo Rústico, se prevé la posibilidad de que no sean de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca y superficie ocupada por la edificación, así como otros requisitos establecidos en el presente Reglamento, cuando los usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas....) siempre que se mantengan las características propias del mismo.

Por lo tanto, en el presente caso se cumple con lo previsto en la Instrucción Técnica de Planeamiento y en el Reglamento de Suelo Rústico.

	SEGÚN NORMA	PROYECTO
USO CARACTERÍSTICO	SECTOR PRIMARIO	SECTOR PRIMARIO



NECESIDAD DE CALIFICACIÓN	SÍ (vinculación SRNUEP)	SÍ (vinculación SRNUEP)
PARCELA MÍNIMA	--- m2 (disposición Adicional Sexta RSR)	835 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	--- %	17,30 %
Nº PLANTAS	2	2
ALTURA MÁXIMA CUMBRERA	--- m	19,05 m
ALTURA A ALERO	--- m	16,05 m
RETRANQUEOS	--- m LINDEROS --- m CAMINOS	➤ 3,86 m ➤ 9,30 m



**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 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.

El Plan de Ordenación Municipal de Quintanar del Rey establece en su Plano de Ordenación ORD 10 (clasificación y calificación del Suelo Rústico) que el inmueble está catalogado con el número 19 como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural, indicando la leyenda del mismo que "el número hace referencia al Catálogo de la Carta Arqueológica Municipal".

La disposición adicional sexta del Reglamento del Suelo Rústico, se prevé la posibilidad de que no sean de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca y superficie ocupada por la edificación, así como otros requisitos establecidos en el presente Reglamento, cuando los usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas...) siempre que se mantengan las características propias del mismo.

Por lo tanto, en el presente caso se cumple con lo previsto en la Instrucción Técnica de Planeamiento y en el Reglamento de Suelo Rústico.

El TR LOTAU 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 **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural** y de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, en materia de afección a cauces**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de QUINTANAR DEL REY. 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.

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.

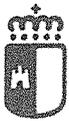


**PUNTO 3.5 - EXPTE. 71/20. Proyecto para “ALMACÉN DE USO AGRÍCOLA”, promovido por D. DAVID PRADEL ALBENDEA dentro del término municipal de CAMPOS DEL PARAISO (Cuenca).**

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 2 de septiembre de 2020.



2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 215, de 26 de octubre de 2020.
  - La Tribuna de Cuenca, fin de semana del 17 y 18 de octubre de 2020.
  - Tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 1 de diciembre de 2020.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 17 de diciembre de 2020.
4. Informe municipal de fecha 23 de diciembre de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - d) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - e) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - f) 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 23 de diciembre de 2020, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 31 de julio de 2019, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

Asimismo, se aporta informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 23 de octubre de 2020, en el que se ratifica el informe de fecha 31 de julio de 2019.
7. Solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural de fecha 9 de octubre de 2020.
8. Solicitud realizada por parte del Ayuntamiento de Campos del Paraíso, de fecha 9 de octubre de 2020 a la Administración titular de la A-40.

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 del proyecto es la construcción de una nave almacén agrícola en la parcela 1002 del polígono 502 del término municipal de Carrascosa del Campo, Campos del Paraíso (Cuenca).

La nave agrícola se proyecta para ser utilizada en la explotación agrícola del promotor, que está compuesta por cultivos herbáceos extensivos, principalmente.

La parcela se ubica en el paraje "Prado Lorenzo", al este del casco urbano de Carrascosa del Campo, y tiene una superficie total de 32.931 m<sup>2</sup>, ocupada por uso principal agrario, con aprovechamientos de labor o labradío seco.

La definición geométrica de la nave es de 30 m de largo y 20 m de ancho, a dos aguas, con una altura a alero de 6,60 m y una altura a cumbrera de 8,60 m. La superficie total será de 600 m<sup>2</sup>.

La nave se construirá con estructura metálica porticada. El cerramiento se realizará con muro de hormigón armado de 30 cm de espesor hasta los 3 m de altura, y a partir de esa altura se colocará un cerramiento de panel de hormigón pretensado.

La cubierta será de panel sándwich de 30 mm de espesor, color verde oliva, y tendrá una pendiente del 20%.

La edificación no cuenta con ningún servicio urbanístico.

Se supera la altura máxima a cumbrera de 8,60 m debido a la orografía del terreno que posee cierto desnivel en la parte posterior de la nave y ya que al cargar y descargar materias primas en el momento de bascular el camión es necesaria cierta altura.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 32.931 m<sup>2</sup> y la superficie total ocupada es de 600 m<sup>2</sup> lo que supone una ocupación de 1,82 %.

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 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 1 hectárea 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
Emplazamiento	Polígono 502, parcela 1002
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva
Sup. parcela	32.931 m <sup>2</sup>
Sup. Vinculada a la calificación	32.931 m <sup>2</sup>
Superficie construida	600 m <sup>2</sup>
Ocupación	< 20 % (1,82 %)
Altura alero	6,6 m
Altura máxima	8,6 m a cumbrera





Retranqueos

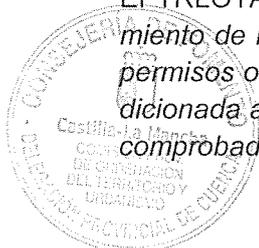
> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

### 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 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 60 y 61 del TRLOTAU y 37.2 del RSR, al tratarse de una edificación adscrita al sector primario con una altura a alero de 6,60 metros.

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.a) 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, y del **MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CAMPOS DEL PARAISO. 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.

**PUNTO 3.6. - EXPTE. 73/20. Proyecto para “NAVES PARA ALMACENAMIENTO Y MANIPULACIÓN DE ALMENDRA”, promovido por NAVALÓN AGROPECUARIA, S.L. dentro del término municipal de CAMPILLO DE ALTOBUEY (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 24 de julio de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:  
D.O.C.M. nº 161, de 13 de agosto de 2020.

Las Noticias de Cuenca, semana del 7 al 13 de agosto de 2020.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 30 de noviembre de 2020.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 1 de diciembre de 2020.
4. Informe municipal de fecha 30 de noviembre de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - g) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - h) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - i) 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 30 de noviembre de 2020, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Natural, Ambiental y Cultural).
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 29 de septiembre de 2020, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Informe del servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 1 de octubre de 2020, donde se establece que no se observan afecciones negativas estableciendo consideraciones que aquí se dan por reproducidas.
8. Informe del Servicio de Medio Rural de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de fecha 26 de agosto de 2020, donde se establece que no es necesario informe previo por esta Consejería.





9. Solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 25 de agosto de 2020.
10. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 27 de noviembre de 2020, para el Proyecto en cuestión (parcela 5018, polígono 533), en término municipal de Campillo de Altobuey (Cuenca), estableciendo consideraciones en relación con el abastecimiento de agua y el saneamiento.
11. Justificación de superación 8,5 metros de altura a cumbrera.

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.

La promotora del proyecto y propietaria de la finca donde se pretende ubicar esta instalación, dispone de una finca rústica, situada en el polígono 533 parcela 5018 de la localidad de CAMPILLO DE ALTOBUEY (Cuenca). La finca, de gran superficie, que además de esta parcela compone otras parcelas, está bajo un vallado común y engloba un conjunto de instalaciones ya realizadas (todas de la propiedad) además de extensiones de cultivos.

Se pretende con este proyecto solicitar licencias de construcción (y actividad) y posteriormente realizar la construcción de un conjunto de 3 naves para la manipulación y almacenaje de frutos de los cultivos agrícolas que se puedan plantar por la propiedad, especialmente almendra. Así como servir de almacén general para otro tipo de maquinaria. En el futuro se podría instalar algún tipo de máquina para el tratamiento y/o la manipulación de estos productos.

#### Objeto del proyecto.

El objeto del presente proyecto es el estudio, el planteamiento para la construcción de tres NAVES para la manipulación y almacenado de almendra, por lo que se diseñará la misma en función de la petición del promotor de la misma conforme a su gusto y necesidades, siguiendo y aplicando siempre la normativa vigente.

El uso que se le pretende dar es la manipulación de la almendra, su recepción en verde para posterior secado, también el almacenaje de la almendra seca y la manipulación de la almendra (descapotado, partido, etc). En cualquier caso, las actividades propias de la finca agrícola de la que tratamos.

#### Naturaleza del proyecto.

La construcción que se pretende realizar con este proyecto son 3 naves, independientes, separadas una de otra un mínimo de 3 metros de las siguientes características.

#### Nave 1:

Con una longitud de 60 metros y una anchura de 24,96 metros, una superficie construida de 1.498 metros cuadrados. Tal y como aparece en la documentación gráfica adjunta.

Esta nave será utilizada para la manipulación de productos del campo, principalmente almendra (limpieza, retirada de cáscara, etc). Inicialmente será una nave diáfana. Podrá ser utilizada para dejar maquinaria o contar con algún tipo de maquinaria u otro elemento para su manipulación.

La nave dispondrá de energía eléctrica y se realizará una instalación básica. No se proyectarán, inicialmente, aseos ni otros elementos ya que se dispone en la finca de ellos.

Se diseñará con estructura metálica y con un cerramiento perimetral de placas de hormigón alveolar. En cualquier caso, no será diseñado para soportar cargas horizontales, solo hará funciones de cerramiento de nave.

#### Nave 2:

Con una longitud de 25 metros y una anchura de 32 metros, una superficie construida de 799 metros cuadrados. Tal y como aparece en la documentación gráfica adjunta. Estará dividida en 4 estancias independientes con las mismas paredes que el exterior.

Esta nave será utilizada para el almacenamiento de productos del campo, principalmente almendras. Podrá contar con algún tipo de maquinaria u otro elemento para su manipulación.

La nave dispondrá de energía eléctrica y se realizará una instalación básica. No se proyectarán, inicialmente, aseos ni otros elementos. Las paredes se harán a base de placas de hormigón alveolar, podrá tener un muro de hormigón armado en partes bajas para evitar roturas de las placas por golpes.

#### Nave 3:

Con una longitud de 25 metros y una anchura de 16 metros, una superficie construida de 399,5 metros cuadrados.

Esta nave será utilizada para el almacenamiento temporal de productos del campo recién recogidos "en verde", principalmente almendras. Será un almacenamiento temporal hasta su colocación en la nave almacén, inicialmente no estará llena ya que es un almacenamiento por variedades o productos y normalmente no coincidirán en el tiempo. La nave estará vacía la mayor parte del tiempo por lo que será susceptible de almacenar maquinaria de uso temporal en la época que esté vacía. Podrá contar con algún tipo de maquinaria u otro elemento para su manipulación.

La nave dispondrá de energía eléctrica y se realizará una instalación básica. No se proyectarán, inicialmente, aseos ni otros elementos.

Se diseñará con estructura metálica y con un cerramiento perimetral de placas de hormigón alveolar, podrá tener un muro de hormigón armado en partes bajas para evitar roturas de las placas por golpes.

#### Emplazamiento.

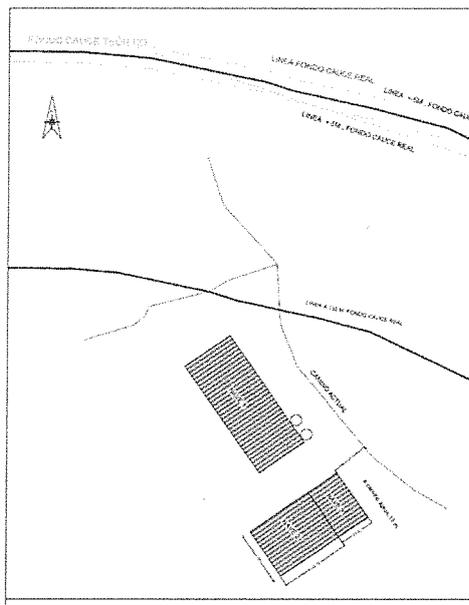
La parcela donde se pretende ubicar las naves se encuentra en CAMPILLO DE ALTOBUEY (Cuenca), se encuentra dentro de una finca de mayor tamaño, vallada, que engloba a otras parcelas.

POLIGONO 533 PARCELA 5018

MUNICIPIO: CAMPILLO DE ALTOBUEY (Cuenca)

Y ocupa una extensión aproximada de 145 Has, 55 A, 49 Ca (1.455.549 m2) según catastro.





La altura al alero es de 8 metros y la altura a cumbre de 11,28 m la nave 1, y 10,10 m las naves 2 y 3.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 1.455.549 m<sup>2</sup>s y la superficie total ocupada es de 2.696,50 m<sup>2</sup>c, lo que supone una ocupación de 0,19 %.

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 1,5 hectáreas 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
Emplazamiento	Polígono 533, parcela 5018

<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, Ambiental y Cultural
<i>Sup. parcela</i>	1.455.549 m <sup>2</sup>
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	1.455.549 m <sup>2</sup>
<i>Superficie construida</i>	2.696,50 m <sup>2</sup> (ocupada 2.696,50 m <sup>2</sup> )
<i>Ocupación</i>	0,19 %
<i>Altura máxima</i>	>8,5 m a cumbrera (justificación necesidad instalación)
<i>Retranqueos</i>	> 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 el artículo 61 del TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Natural, Ambiental y Cultural). 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 61 del TRLOTAU y 37.2 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.a) 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, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CAMPILLO DE ALTOBUEY. 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).



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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.

**PUNTO 3.7 - EXPTE. 77/20. Proyecto para “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, promovido por D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> LUZ PALOMARES MONEDERO dentro del término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA (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:

12. Solicitud de licencia municipal de fecha 2 de octubre de 2020.
13. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 226, de 9 de noviembre de 2020.
  - Voces de Cuenca, 10 de noviembre de 2020.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 14 de diciembre de 2020.

14. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 14 de diciembre de 2020, notificado en la misma fecha.
15. Informe municipal de fecha 7 de diciembre de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - j) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - k) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - l) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.

16. Certificado municipal de fecha 10 de diciembre de 2020, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
17. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 23 de noviembre de 2020, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
18. Solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 11 de septiembre de 2020.
19. Informe del Servicio de Medio Rural de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, de fecha 18 de noviembre de 2020, en el que se indica que no es necesario que exista informe previo de la Consejería de Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
20. Solicitud de conexión a la red de abastecimiento y saneamiento municipal, de fecha 16 de diciembre de 2020.
21. Contrato de suministro de electricidad suscrito entre la promotora e Iberdrola clientes S.A.U., de fecha 26 de diciembre de 2019.

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 del proyecto es la construcción de una nave almacén agrícola para la guarda de aperos, remolques, tractor y pequeño material agrícola.

La nave se ubicará en el polígono 24 parcela 263, en el término municipal de Villanueva de la Jara. La parcela tiene forma irregular y una superficie total de 17.168 m<sup>2</sup>.

La nave proyectada tiene forma rectangular de 50 m x 20 m y una superficie total construida de 1.000 m<sup>2</sup>.

La altura a alero es de 7 metros y la altura a cumbrera de 8,50 m.

Se construirá con estructura metálica de acero S-275 formada por pórticos biempotrados a dos aguas.

La cubierta será de panel sándwich de 40 mm y los cerramientos verticales se realizarán mediante placas de hormigón prefabricado de 15 cm de espesor.

La instalación de agua potable se efectuará desde la red pública.

No se instalará saneamiento en la nave. La recogida de aguas pluviales se realizará por medio de canalones de acero galvanizado y bajantes que desaguarán por escorrentía superficial a la parcela.

La nave contará con suministro de electricidad desde red eléctrica.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 17.168 m<sup>2</sup> y la superficie total ocupada es de 1.000 m<sup>2</sup>, lo que supone una ocupación de 5,82 %.





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 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 (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 1 hectárea 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
Emplazamiento	Polígono 24, parcela 263
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva
Sup. parcela	17.168 m <sup>2</sup>
Sup. Vinculada a la calificación	17.168 m <sup>2</sup>
Superficie construida	1.000 m <sup>2</sup>
Ocupación	< 20 % (5,82 %)
Altura máxima	8,5 m a cumbre
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 el artículo 60 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 60.g) del TRLOTAU y 37.1.c) del RSR, al tratarse de una edificación adscrita al sector primario con una altura a alero de 7 metros.

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

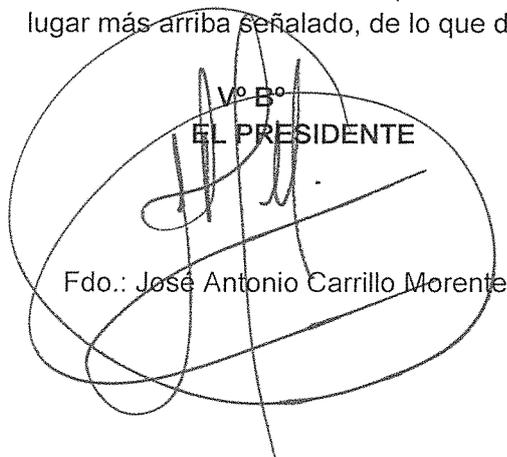
En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta 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, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara. 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.

### **PUNTO 4º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 10:20 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretaria de la Comisión.

Vº Bº  
**EL PRESIDENTE**  
  
Fdo.: José Antonio Carrillo Morente



**LA SECRETARIA**



Fdo.: María Dolores Yebra Llandres