Castilla-La Mancha

Cuenca, 30 de diciembre de 2020

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE SALVACAÑETE
c/ Manuel Perea, 1D
16318 SALVACAÑETE
(CUENCA)

Asunto:
Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 8/2020

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 42B76C4D6AC35A66D2B765

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 2020 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 3.3.- EXPTE. 52/20. Proyecto Básico de "CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGROPECUARIA", promovido por D. JESÚS PÉREZ SÁNCHEZ, dentro del término municipal de SALVACAÑETE (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 septiembre 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.

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.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 42B76C4D6AC35A66D2B765

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 m2.

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 m2 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 elativos a la funcionalidad, y los esquemas requeridos por la propiedad.

USOS DEL EDIFICIO

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 42B76C4D6AC35A66D2B765

El uso característico del edificio es de NAVE AGROPECUARIA, para estabulación de ovejas 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 iníciales 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:

Parcela	**13977 m2**
Planta Baja	
Almacén	586,30 m2
Superficie Útil P. Baja	**586,30 m2**
Superficie Construida P. Baja	**613,80 m2**

	SEGÚN ORDENANZA	PROYECTO
CONDICIONES DE VOLUMEN:		
Edificabilidad:	--	0,0439 m2/m2
Alturas máximas:	8 m	A cumbrera 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 42B76C4D6AC35A66D2B765

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 m2s y la superficie total ocupada es de 613,80 m2, 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)
PARCELA MÍNIMA	15.000 m2	13.977 m2 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 42B76C4D6AC35A66D2B765

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 TRLOTAU y 37 del RSR.

Que con fecha 23 de enero de 2020 se ha publicado en el DOCM la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su Art. 4.3. que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20%. Como quiera que el porcentaje contemplado en el proyecto es del 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 m2, 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:"…*bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones…, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal*".

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y 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.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 42B76C4D6AC35A66D2B765

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE núm. 167, de 14 de julio), Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del presente acto.

Sin perjuicio a lo anterior, se podrá, previamente, dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en virtud de lo dispuesto en el Art. 44.2 y 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses desde la presente notificación, en cuyo caso, según lo establecido en el art. 46.6 de la referida Ley, el plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente realizado.

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

Firmado digitalmente el 30-12-2020
por María Dolores Yebra Llandres
Cargo: Secretario/a Provincial

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 42B76C4D6AC35A66D2B765