



Castilla-La Mancha

Cuenca, 27 de diciembre de 2019

URBANISMO.- MDYL/jva

Asunto:

Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 6/2019

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2019 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 3.4.- EXPTE. 78/19. "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRA NUEVA DE NAVE AGRÍCOLA", promovido por D. JOSÉ DAMIÁN MOYA MARTÍNEZ, dentro del término municipal de VARA DE 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 de fecha 22 de julio de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 154, de 5 de agosto de 2019
 - Las Noticias de Cuenca, del 2 al 8 de agosto de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de septiembre de 2019.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, con fecha 20 de noviembre de 2019.
4. Informe municipal de fecha 20 de noviembre de 2019 relativo a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable

1

Castilla-La Mancha REGISTRO ÚNICO Delegación Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
27 DIC. 2019	
Salida N°	Entrada N°
1281671	

AYUNTAMIENTO DE VARA DE REY
Plaza del General Vara de Rey 1
16709 VARA DE REY
(CUENCA)

al acto edificatorio o uso del suelo.

- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 20 de noviembre de 2019, donde se establece que los terrenos están clasificados como "Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección cultural" (ámbito arqueológico A-4 Cerro Pardo).
 6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 5 de agosto de 2019, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a Evaluación Ambiental.
 7. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 14 de noviembre 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

Las obras se proyectan en suelo rustico, en la parcela 59 del polígono 511 del Catastro de Rustica de Vara de Rey (Cuenca). La citada parcela tiene frente a un vial urbano asfaltado, el Camino de Canada, el cual delimita el casco urbano de la localidad.

La parcela donde se proyectan las obras tiene forma irregular.

Linderos:

La parcela colinda por su lindero norte con el vial asfaltado Camino de Cañada, siendo el resto de sus linderos caminos agrícolas o parcelas rusticas.

Superficie:

Su superficie, según información catastral, es de 21.136,00 m².

El vial asfaltado dispone de servicios urbanísticos, no obstante, y dado que las obras proyectadas no disponen de instalaciones, este apartado no influye en el proyecto.

Las obras proyectadas constituyen obra nueva de nave agrícola. El programa de la construcción es el propio del uso agrícola. Se proyecta una nave destinada a usos agrícolas, desarrollada en planta baja y con un espacio diáfano.

El entorno es urbano. La tipología, el volumen y acabados de la construcción proyectada coinciden con las invariantes del entorno.



según ITP	
superficie mínima	
según ordenanza	según proyecto
10.000 m ²	cumple, superior, 21.136 m ²

ocupación	
según ordenanza	según proyecto
máximo 10%	cumple, inferior, 1,4%

cuadro de superficies útiles	
almacén	286,16 m ²
total	286,16 m ²

cuadro de superficies construidas	
almacén	300,00 m ²
total	300,00 m ²

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 21.136 m²s y la superficie total ocupada es de 300 m²c, lo que supone una ocupación de 1,40 %. La altura a alero es de 6.60 m y a cumbre 8.10 m.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

INFORME JURÍDICO

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

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico no urbanizable de especial protección y que la altura a alero supera los 6 metros. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54 y 61 del TRLOTAU y 37 del RSR.

ACUERDO FINAL

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

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

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

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo. María Dolores Yebra Llandres