



Cuenca, 30 de diciembre de 2020

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE QUINTANAR  
DEL REY  
Plaza Mayor 1  
16220 QUINTANAR DEL REY  
(CUENCA)

**Asunto:**

**Notificación acuerdo  
C.P.O.T.U. 8/2020**

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 3.4.- 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, Parcela1.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:**



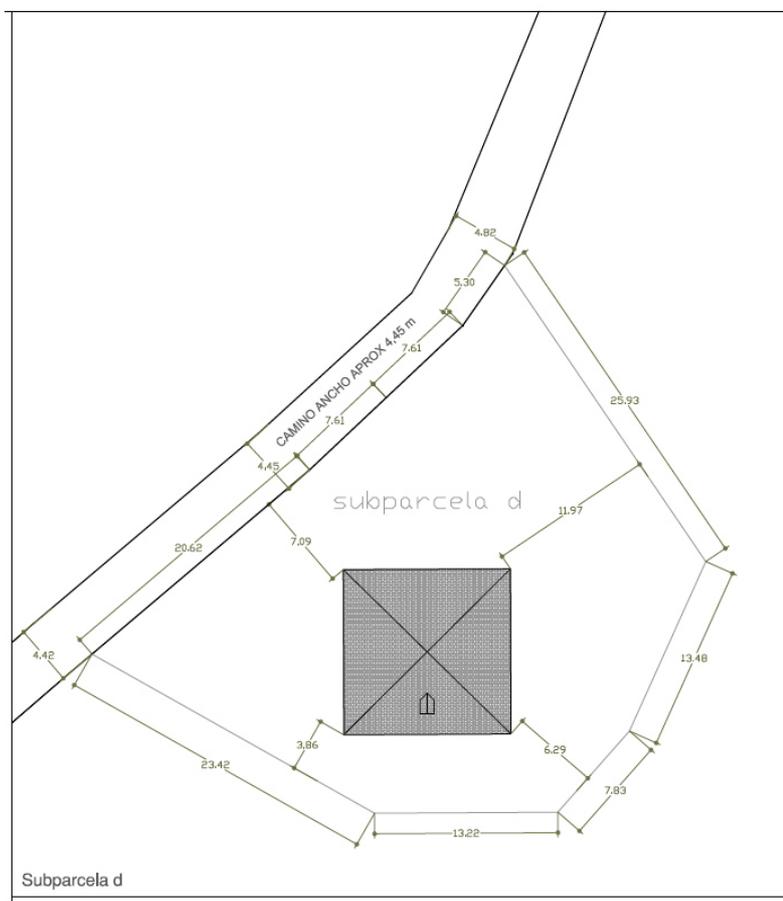


La parcela presenta una forma irregular con una superficie de 508.750 m2. La geometría de la construcción, es la que se recoge en el conjunto de planos que describen el proyecto. El retejado del Palomar no altera las condiciones del edificio.

**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>



En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 835 m2s y la superficie total ocupada es de 144,47 m2, 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 TRLOTAU 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 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** 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.

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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 44E13659724DE2E1E7B250