



Cuenca, 18 de junio de 2021

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE
LA JARA

Plaza Mayor s/n
16230 VILLANUEVA DE LA JARA
(CUENCA)

Asunto:

**Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 5/2021**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 18 de junio de 2021 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 3.5.- EXPTE. 29/21. Proyecto para “INSTALACIÓN DE INVERNADERO”, promovido por D. EMILIO VALVERDE SEVILLA 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:

1. Solicitud de licencia municipal urbanística de fecha 20 de julio de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 40, de 1 de marzo de 2021.
 - Periódico digital Voces de Cuenca, de 2 de marzo de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 7 de abril de 2021.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 15 de abril de 2021.



4. Informes municipales de fechas 7 y 19 de abril de 2021 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 el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 7 de abril de 2021, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (Cultural y Ambiental).
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de agosto de 2020, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Solicitud a la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 16 de abril de 2021, en materia de vías pecuarias.
8. Solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 14 de abril de 2021.
9. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 23 de febrero de 2021, para realizar construcción de invernadero en zona de policía.
10. Documentación acreditativa de que la finca es de regadío (ficha catastral).

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 ejecución de un invernadero a llevar a cabo en la parcela 103 del polígono 38 (superficie: 8.158 m²), de regadío, en el paraje de Ribera de San Benito del término municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca).

El invernadero que se pretende construir consta de 173,60 m² cubiertos por una lámina plástica utilizada normalmente para invernaderos y una malla de nylon tipo “red de portería”, que se fija sobre una estructura que consta de una cimentación de hormigón y una estructura ligera de acero tubular acabado en pintura blanca. La intención de este invernadero es albergar plantones de hortalizas típicas de la huerta de San Benito y El Picazo: tomate, pepino, pimiento...

Se construye en su centro una solera elevada 36 cm del suelo para área de trabajo, plantación de semilleros y otras necesidades que requieran hacerse en un firme de mayor rigidez que la tierra. En su centro se levantan tres paredes en forma de U de bloque de hormigón, que sirven para arriostrar la estructura metálica, así como para albergar unos depósitos



de agua de plástico que sirven tanto para abastecer de riego las plantaciones como dar servicio a una pila de lavado que se coloca en el mismo lugar. La finalidad de la pila es el llenado de cubos, lavado de hortalizas y de utensilios, sin ningún tipo de producto químico que deba ser tratado.

Se ha optado por abastecer únicamente con agua de lluvia el invernadero, ante la imposibilidad de poder captarla de otra forma. Aun así, la necesidad hídrica es muy baja. Se calcula la plantación de unos 10 m² de plántones (en recipientes tipo “huevera”), necesitando aproximadamente 120 litros por m² hasta llegar a la etapa de trasplante. Eso significa aproximadamente 1.200 litros de agua por cosecha. Por todo ello, se estima suficiente la colocación de dos depósitos de agua de 1.000 litros abastecidos por la recogida de agua de la cubierta.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 8.158 m²s y la superficie total ocupada es de 173,60 m², lo que supone una ocupación de 2,12 %.

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.c) de la ITP (otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias tales como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc. incluidas las que impliquen la primera transformación de productos) 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 5.000 m² para parcelas de regadío 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

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 38, parcelas 103
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
<i>Sup. parcela</i>	8.158 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	8.158 m ²
<i>Superficie ocupada</i>	173,60 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (2,12 %)
<i>Altura</i>	4 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. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. 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: *“...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.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 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 (patrimonio arqueológico)** y de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE (vías pecuarias)**, 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.

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.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme