Castilla-La Mancha

Cuenca, 30 de diciembre de 2020

URBANISMO.- MDYL/jva

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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 426CE869B22BCAF64DEDF9

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 3.7 - EXPTE. 77/20. Proyecto para "NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA", promovido por Dª. Mª 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:

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 2 de octubre de 2020.
2. 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.
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 14 de diciembre de 2020, notificado en la misma fecha.

4. Informe municipal de fecha 7 de diciembre de 2020 relativo, 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 10 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 23 de noviembre de 2020, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

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 11 de septiembre de 2020.

8. 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.

9. Solicitud de conexión a la red de abastecimiento y saneamiento municipal, de fecha 16 de diciembre de 2020.

10. 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 m2.

La nave proyectada tiene forma rectangular de 50 m x 20 m y una superficie total construida de 1.000 m2.

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.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 426CE869B22BCAF64DEDF9

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 m2s y la superficie total ocupada es de 1.000 m2c, 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 m²
Sup. Vinculada a la calificación	17.168 m²
Superficie construida	1.000 m²
Ocupación	< 20 % (5,82 %)
Altura máxima	8,5 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 el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 426CE869B22BCAF64DEDF9

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:"…*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*".

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 426CE869B22BCAF64DEDF9

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.

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): 426CE869B22BCAF64DEDF9