



Cuenca, 23 de julio de 2021

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE VILLARTA
c/ Infanta Paz, 12
16280 VILLARTA
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 6/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 23 de julio 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 4.1 - EXPTE. 78/20. Proyecto para “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, promovido por D^a. ELENA ATIENZAR GARRIDO dentro del término municipal de VILLARTA (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 5 de noviembre de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 108, de 9 de junio de 2021.
 - La Tribuna de Cuenca, de 9 de junio de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 8 de julio 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, de fecha 13 de julio de 2021.
4. Informe municipal de fecha 8 de julio de 2021 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 8 de julio de 2021, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de mayo de 2021, 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 20 de mayo de 2021.
8. Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento de fecha 17 de junio de 2021, CM-3137.
9. Informe del Servicio de Medio Rural de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, de fecha 24 de noviembre de 2020, en el que se considera adecuado el tamaño de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación.

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 de la actuación consiste en definir y valorar las actuaciones, de una nave agrícola de 300 (m²) en la parcela 216, del polígono 16 del Término Municipal de Villarta (Cuenca).

La parcela 216 del polígono 16 del Término Municipal de Villarta (Cuenca), tiene una superficie gráfica de 4.322 (m²), ocupada de acuerdo con catastro con un uso principal agrario, olivas secano. Dentro de la parcela, en la actualidad no encontramos ninguna edificación.

La definición geométrica de la nave agrícola será la siguiente, 20 (m) de largo y 15 (m) de anchura, dos aguas, con una altura a alero de 6 (m) y a coronación de 7,50 (m).

<i>Parámetros tipológicos: Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta</i>		
	planeamiento	proyecto
	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Superficie de parcela mínima	1,5 Ha	4.322 (m ²) = 0,422 (ha), se solicitará a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, informe para disminución de superficie de parcela mínima.
Ocupación máxima	10%	6,94 %

La edificación no cuenta con ningún servicio urbanístico.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 4.322 m² y la superficie total ocupada es de 300 m² lo que supone una ocupación de 6,94 %.



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 no cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR, en cuanto a la superficie mínima.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 16, parcela 216
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras
<i>Sup. parcela</i>	4.322 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	4.322 m ²
<i>Superficie construida</i>	300 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (6,94 %)
<i>Altura máxima</i>	7,50 m a cumbre
<i>Retranqueos</i>	> 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 los artículos 60 y 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 61 del TR LOTAU y 37.2 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 mínima será de una



hectárea. Como quiera que la superficie vinculada son 4.322 m², la actuación no cumple el requisito sustantivo de superficie mínima. Ahora bien, el art. 3.3.c), permite su excepcionalidad, no precisando informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al tratarse de un uso y actividad vinculado al sector primario.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta 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 recogido en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe 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 VILLARTA. 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





Castilla-La Mancha

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 77F9F636FAF56A7878D26A