



Cuenca, 31 de julio de 2020

URBANISMO.- MDYL/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. 3/2020

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 31 de julio 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 4.3.- EXPTE. 39/20. Proyecto para “CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA FABRICACIÓN ELEMENTOS PREFABRICADOS HORMIGÓN”, promovido por HONGOS DE LA JARA, S.L., 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 con fecha de entrada 13 de diciembre de 2019.
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 8 de julio de 2020.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 23 de 4 de febrero de 2020.
 - Periódico “Voces de Cuenca”, de 5 de febrero de 2020.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 29 de junio de 2020.

4. Informe municipal de fecha 16 de marzo 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.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 16 de marzo de 2020, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.
 6. Certificado municipal de inexistencia de suelo industrial (art. 23.1 RSR) de fecha 24 de julio de 2020.
 7. Notificación a municipios colindantes afectados por actividad industrial en fecha 29 de enero de 2020 y otras (El Peral, El Picazo, Quintanar del Rey, Iniesta, Casasimarro, Villagarcía del Llano y Pozorrubielos de la Mancha).
 8. Resolución de la Dirección 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 25 de mayo de 2020, en la que acuerda informar favorablemente del documento técnico.
 9. Autorización/informe de fecha 11 de marzo de 2020, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula que no es necesario someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
 10. Solicitud de Informe de obras en la zona de policía a la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 27 de julio de 2020.
 11. Solicitud de fecha 22 de julio de 2020 de informe al Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca.
 12. Justificación de superación de los 8,50 m. de altura a cumbre, según características de la actividad, aportada en el Proyecto Técnico.
 13. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Abastecimiento de agua.

Concesión de Aprovechamiento de Aguas Superficiales de fecha 8 de junio de 2016 por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Saneamiento y Depuración.

Factura del contrato de mantenimiento y limpieza de la red de saneamiento.

Suministro de energía eléctrica.

Factura vigente de disposición de energía eléctrica.

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.

La nave que se pretende edificar y definida en este documento se encuentra ubicada en POLIGONO 4, PARCELA 312, con referencia catastral 16261A004003120000JG en Villanueva de la Jara.

El edificio objeto del proyecto, es una nave de nueva construcción dentro de la parcela perteneciente a la misma propiedad que realiza la obra. El edificio consta de una planta, mas altillo. La superficie total a construir es de 947,69 m².

Relación de maquinaria e instalaciones:

- Taladradora.
- Radial.
- Retro - excavadora.
- Camión para transporte de tierras.
- Grúa.
- Pequeña maquinaria y útiles.

	PLANEAMIENTO	ITP	PROYECTO
USO PRINCIPAL	- Industrial.	- Industrial.	- Uso industrial
ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA	- 8,5 m.	-	- 11,75 m (Excepcional por el órgano competente)
OCUPACION NAVE	- 10%	-	- 2,80 % (947,69 m ²)
OCUPACION NAVE MAS SOLERAS	-	-	- 6,85 % (2318,89 m ²)
RETRANQUEO MIN. A LINDEROS	- 5 m	-	- >5 m
RETRANQUEO MÍN. A CAMINOS	- 15 m	-	- >15 m
PARCELA MÍNIMA	-	- 20.000 m ² (municipio < 5000 hab.)	- 33.822 m ²

Superficie construida 947.69 m ²	Superficie util Nave 902.01m ² Aseo vestuario 10.63m ² TOTAL: 912.64m ²	Superficie solera exterior 1371.20 m ²
Superficie parcela 33.822 m ²	Ocupacion edificacion 2,8%	Ocupacion edificacion + urbanizacion exterior 6,85%

En cuanto a la justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, ya ha quedado debidamente aclarada en apartados anteriores.



En conclusión, en virtud de la documentación gráfica aportada, la superficie vinculada a la actividad es de 33.822 m²s y la superficie total ocupada por la instalación es de 1.371,20 m², lo que supone una ocupación de 6,85 %.

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida, resulta que la superficie a repoblar será de 16.911 m², por tanto, se cumple el 50% exigido para dichos preceptos.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, las “*actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico*”. Este Uso se desarrolla en el artículo 23 del RSR.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Industrial
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 4, parcela 312
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural
<i>Sup. parcela</i>	33.822 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	> 2 Ha (3,3822 Ha = 33.822 m ²)
<i>Superficie construida</i>	947,69 m ²
<i>Ocupación</i>	< 10 % (1.371,20 m ² = 6,85 %)
<i>Altura máxima</i>	> 8,5 m a cumbre (11,75 m) (necesidades de la actividad)
<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 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 16.911 m², superior por tanto al 50% de la superficie de la finca.

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 los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia** a la obtención de los pertinentes informes/autorizaciones por parte de la **CONSEJERÍA DE FOMENTO** en materia de carreteras y de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR** en materia de obras en la zona de policía, 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.

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 fijado.

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). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la 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).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 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 mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): C341F5D74B3653AF5A4147