



Cuenca, 23 de julio de 2021

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE VILLARRUBIO
Plaza Mayor 1
16420 VILLARRUBIO
(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 4.3 - EXPTE. 15/21. Proyecto de “AMPLIACIÓN Y LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO DE ALMACENAMIENTO DE PIELES”, promovido por JOSÉ MARÍA TORRES S.A., dentro del término municipal de VILLARRUBIO (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 4 de mayo 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 certificado municipal de fecha 22 de junio de 2021.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 37 de 24 de febrero de 2021.
 - Periódico “eldiadigital.es”, del 16 de febrero de 2021.

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

4. Informe de Alcaldía de fecha 22 de junio de 2021 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 6 de julio de 2021, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

6. Informe de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 5 de julio de 2021, por el que se establece que no es necesario someter la ampliación descrita en el documento presentado a un nuevo procedimiento de evaluación ambiental. No obstante, el promotor deberá cumplir el siguiente condicionado, que se da por reproducido.

7. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico de fecha 14 de junio de 2021.

8. Solicitud de autorización de fecha 28 de junio de 2021 a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

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:

La CPOTyU 1/2013 de fecha 7 de marzo de 2013 otorgó calificación urbanística para la instalación, en la parcela 110 del polígono 502 del término municipal de Villarrubio, de un almacén de pieles, para llevar a cabo el tratamiento y conservación del cuero, realizando labores de recogida, salazón, almacenamiento frigorífico y clasificación de cueros.

La actividad se definió como una nave principal donde se ubicaban las instalaciones, tanto técnicas como administrativas, necesarias para llevar a cabo la actividad. Del mismo modo se construía un lavadero para vehículos.

En este sentido, señalar los siguientes datos:

- Superficie total vinculada a la instalación: **24.160 m²** (la totalidad de la parcela).
- Superficie ocupada por las edificaciones: **1.417 m²**: 1.287 m² correspondientes a la nave principal y 130 m² correspondientes al lavadero de vehículos (camiones).
- % de ocupación por la edificación: **5,87%**.
- Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la misma será de 12.080 m² (el 50% del total de la superficie vinculada).

OBJETO:





El objeto del presente documento es la descripción técnica de las características y elementos constructivos a realizar para la ampliación de una Industria de Almacenamiento de Pieles mediante la construcción de una nave anexa al edificio existente, de tal forma que las inversiones previstas a tal fin queden detalladas de forma suficiente para que el presente documento sirva de base para la construcción de dicha ampliación, así como para la obtención de calificación urbanística y para la obtención de autorizaciones y licencias de instalaciones y actividad ante los distintos Organismos Oficiales.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA AMPLIACIÓN:

Superficie Total Vinculada a la Instalación: 24.160 m2 (la totalidad de la parcela).

Edificabilidad Máxima (10%): 2.416 m2.

ESTADO ACTUAL: Superficie Total Ocupada por las Edificaciones: 1.438 m2.

Ocupación por la edificación: 5,95%.

ESTADO FUTURO: Superficie Total Ocupada por la Edificaciones después de la ampliación prevista: 2.180,35 m2 (superficie a ampliar 742,35m2).

Ocupación por la edificación después de la ampliación: 9,02% (inferior a 10%).

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, los "Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico". Este Uso se desarrolla en el artículo 23 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 7.2 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 2 hectáreas y el porcentaje máximo de ocupación será el 10% de la superficie total de la finca.

Características de la actividad

| | |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Uso | Uso Industrial |
| Emplazamiento | Polígono 502, parcela 110 |
| Clasificación del suelo | Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección |
| Sup. parcela | 24.160 m ² |
| Sup. Vinculada a la calificación | 24.160 m ² |
| Superficie ocupada | 2.180,35 m ² |
| Ocupación | < 10 % (9,02 %) |
| Altura | < 8,5 m a cumbre |



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 12.080 m², coincidente por tanto con el 50 % de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 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 del Reglamento de Suelo Rústico 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 la pertinente autorización/informe por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA**, en materia de aguas, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLARRUBIO. 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.

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 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.

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

