



Cuenca, 3 de septiembre de 2021

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE POZOAMARGO
Plaza del Ayuntamiento 1
16780 POZOAMARGO
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 7/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 3 de septiembre 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 4.5.- EXPTE. 45/21. Proyecto Básico y de Ejecución para “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, promovido por BODEGA Y VIÑEDOS LAS CALZADAS, S.L. dentro del término municipal de POZOAMARGO (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 fechas 6 de mayo de 2020 y 8 de junio de 2021.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 119, de 24 de junio de 2021.
 - Periódico La Tribuna de Cuenca, de 17 de junio de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 26 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 30 de julio de 2021.
4. Informe municipal de fecha 26 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 30 de agosto de 2021, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (captación).
 6. Informe al Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 01/09/2021, donde se concluye que, "no siendo necesario ser sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental, siempre que el uso pretendido sea el de nave agrícola".
 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 09/06/2021.
 8. Solicitud a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de fecha 11 de agosto de 2021 sobre afección a la carretera A-31.
 9. Informe de excepcionalidad de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de fecha 28 de mayo de 2021.

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 presente proyecto, es la construcción de una nave agrícola para el almacenamiento de productos agrícolas relacionados con la bodega del promotor, situada en la parcela anexa a la parcela objeto de proyecto. La nave se ejecutará en la parcela 95 del polígono 3 de Pozoamargo (Cuenca), y cuyo promotor es la sociedad Bodega y Viñedos Las Calzadas S.L., con NIF B-16330870, acometiéndose en el mismo desarrollo de los distintos planos y documentos necesarios a tal fin.

La parcela tiene forma irregular con una superficie total de 5.258,70 m², y se encuentra emplazada dentro del suelo rústico de Pozoamargo, junto al límite del núcleo urbano. La superficie ocupada por la nave agrícola a construir es de 308 m². Con la ocupación prevista de la nueva nave la ocupación sería del 5,86 % del total de la parcela.

Se trata de una nave almacén agrícola, con una superficie construida de 308,00 m². Interiormente es diáfana, con una altura libre de 7,25 m en la zona más alta y 5,75 en la zona de menor altura.

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	dependencia	Sup. útil	Sup. Const.
Planta Baja	Almacén	296,06 m ²	308,00 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL		296,06 m²	
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL			308,00 m²

Justificación de no precisar de infraestructuras básicas (abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica).





En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 5.258,70 m²s y la superficie total ocupada es de 308 m²c, lo que supone una ocupación de 5,86 %.

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 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 10.000 m² para Suelo Rústico de Reserva y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe no cumple el requisito de superficie mínima, de conformidad con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR, no obstante, dispone de informe de excepcionalidad de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 3, parcela 95
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental
<i>Sup. parcela</i>	5.258,70 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	5.258,70 m ² (informe de excepcionalidad)
<i>Superficie ocupada</i>	308 m ²
<i>Ocupación</i>	< 20 % (5,86 %)
<i>Altura</i>	< 8,5 m a cumbre y 6 m a alero

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 TRLOTAU 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. la superficie mínima de la parcela, por lo que la actuación no cumple el requisito sustantivo. 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: "...*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 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, en materia de protección arqueológica y del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en materia de carreteras**, lo que será comprobado con el otorgamiento de las licencias municipales por el Ayuntamiento de POZOAMARGO. 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.





Castilla-La Mancha

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E1654847B26539AF78EEEE8