



Cuenca, 5 de marzo de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

EATIM DE VALERIA
C/ Castrum Altum 2
16216 VALERIA-LAS VALERAS
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 2/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 5 de marzo 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 4.6.- EXPTE. 13/21: “CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PARA GUARDA”,
SOLICITADO POR ACEBO Y CANTUESO, S.L., EN EL EATIM DE VALERIA – LAS VALERAS
(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.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

- 1.- Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de fechas 28 de mayo y 27 de diciembre de 2019.
- 2.- Justificación de haber notificado al interesado, con fecha 14 de diciembre de 2020, la remisión del expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.
- 3.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 235, de 20 de noviembre de 2020.
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca” de fecha del 6 al 12 de noviembre de 2020.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 15 de febrero de 2021.

- 4.- Certificado municipal de fecha 15 de febrero de 2021 donde se establece que el suelo



donde se sitúa la vivienda está clasificado como “Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Valor Forestal” (SRNUEP).

- 5.- Informe municipal de fecha 15 de febrero de 2021 en relación con los siguientes extremos:
- 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.
- 6.- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, Servicio de Medio Ambiente de fecha 15 de febrero de 2021, según el cual no es necesario someterlo a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 7.- Informe favorable siempre que se tengan en cuenta las consideraciones, que se dan por reproducidas, de fecha 10 de febrero de 2020 de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, Servicio de Medio Natural y Biodiversidad.
- 8.- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 10 de febrero de 2021 sobre afección al patrimonio cultural.
- 9.- Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, se aporta la documentación que justifica:
- Suministro eléctrico mediante placas solares y baterías acumuladoras.
 - Suministro de agua mediante pozo. Solicitud de autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 1/12/2020.
 - Saneamiento mediante fosa séptica.

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 definir las características arquitectónicas, constructivas, estructurales y de instalaciones de una vivienda familiar para la guarda del territorio, ubicada en suelo rústico clasificado por el plano P1A de clasificación del suelo de las NN.SS. de Las Valeras como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Valor Forestal - Zona 7 (SNU-PE-2).

La finca donde se emplaza la vivienda está compuesta por las siguientes parcelas: Pol. 507 – Parcs. 36, 41, 1015 y 1016 ; Pol. 520 – Parc. 33) por lo que la superficie de finca asociada a la vivienda es de 108,97 Ha. Aunque la finca se encuentra atravesada por el camino de San Lucas, que separa las parcelas 1016 y 41 de la misma, consideramos que existe continuidad física en virtud de la Orden 4/2020 del 8 de enero de la Consejería de Fomento, que dice expresamente: “se entenderá como finca la superficie de una o varias parcelas rústicas vinculadas a una determinada actividad. Cuando se vinculen varias parcelas, éstas deberán tener continuidad física, excepto por el dominio público que, en su caso, las atraviese o separe.”





La vivienda se ubica, en concreto, en la parcela nº 1016 del polígono 507 del vigente catastro de rústica de Las Valeras (Cuenca).

La vivienda unifamiliar para guarda del territorio, se constituye en una sola planta sobre rasante con cubierta inclinada a dos aguas. La planta viene definida por el programa y se distribuye en torno a un patio central que articula los recorridos. La ligera pendiente sur-oeste hacia el noreste hace que el salón quede ligeramente elevado propiciando las vistas. Además, la casa se orienta en el eje sur-norte para propiciar que la luz sea más aprovechada para calentar la casa en invierno y protegerla del duro sol del verano. Son las diagonales creadas a través de la circulación las que propician disfrutar las vistas hacia el noreste. El patio atenúa la temperatura en los meses de Junio – Agosto a través de la ventilación y mejora la sensación térmica del salón en invierno aumentando de forma pasiva la eficiencia energética de la casa.

La superficie total útil de la vivienda es de 218,67 m2, distribuidos de la forma siguiente:

SUPERFICIES ÚTILES:

DESCRIPCIÓN	SUP. ÚTIL
Hall	14,28
Salón - comedor	48,32
Cocina	16,37
Lavadero	4,97
Cuarto Instalaciones	3,96
Armario Eléct./bat.	1,06
Armario. Caldera	1,06
Vestibulo hab. Ppal.	3,92
Habitación Ppal.	26,14
Vestidor (Hab. Princ)	5,17
CB. (Hab. Ppal.)	5,32
Aseo Visitas	2,25
Distribuidor Sur	10,24
Habitación 1 Sur	11,81
CB 1 (Hab. Sur)	4,27
Habitación 2 Sureste	13,81
CB 2 (Hab. Sureste)	3,83
Distribuidor Este	7,62
Habitación 3 Este	11,43
CB 3 (Hab. Este)	4,28
Habitación 4 Norte	14,82
CB 4 (Hab. Norte)	4,28
	218,67

La superficie total construida de la vivienda es de 299,92 m2. Constituida por 292,82 m2 de edificación y de 7,10 m2 de porche.



DEFINICION	SUPERFICIE	SUP. CONSTRUIDA VIVIENDA
CASA	292,82	
Cálculo 100% de Bóveda (porche)	7,10	299,92

Descrita a grandes líneas, la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PARA GUARDA DEL TERRITORIO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.2 del RSR, uso que se desarrolla en el artículo 20 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 5 establece para este Uso en Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección será exigible la superficie mínima de 3 hectáreas (30.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 2%. Las NN.SS. de Las Valeras establecen una superficie mínima de 100 Ha y una edificabilidad de 0,001 m²/m².



Superficie mín. finca/parcela para edificar en SNUEP	REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO (Decreto 242/2004, de 27 de julio) y NNSS de Las Valeras (1993)		<	Superficie de Parcela donde implantar el Proyecto	Superficie Total de Parcelas asociadas	
	30.000,00 m2 (mínimo de 3 Ha)			168.264,00 m2 superficie parcela 1016	1.089.700,00 m2 ([E: 41, 36, 1015, 1016, 33])	
			(es menor que)			
				Por tanto, CUMPLE		
Superficie mín. para edificar vivienda asociada a SNUEP de Valor Forestal	Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento	NN.SS. de las Valeras (25 mayo de 1993)	<	Superficie Total de la Finca		
	15.000,00 m2 (mínimo de 1,5 Ha)	1.000.000 m2 (mínimo de 100 Ha)		1.089.700,00 m2 ([E: 41, 36, 1015, 1016, 33])		
			(es menor que)			
				Por tanto, CUMPLE		
Ocupación y Edificabilidad máx. permitida	REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO, (Decreto 242/2004, de 27 de julio) y Orden 4/2020, de 8 de enero, Consejería Fomento		>	Superficie edificada Proyecto		
	m2/m2	Superf. M2		Ocupación permitida m2	m2 construidos	m2 útiles
	20% (máximo*)	1.089.700,00 (finca vinculada)		217.940,00 (108,97 Ha)	299,92	218,67
	NN.SS. de las Valeras (25 mayo de 1993)		(es mayor que)			
	m2/m2	Superf. M2	Edificabilidad permitida m2	m2 construidos	m2 útiles	
	0,001 (máximo)	1.089.700,00 (finca vinculada)	1.089,70 (108,97 Ha)	299,92	218,67	
			(es mayor que)			
				Por tanto, CUMPLE		
Superficie máxima uso Viv.	Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento		>	Superficie edificada Proyecto		
	m2/m2	Superf. M2		Ocupación permitida m2	m2 construidos	m2 útiles
	2% (máximo)	1.089.700,00 (finca vinculada)		21.794,00 (108,97 Ha)	299,92	218,67
	NN.SS. de las Valeras (25 mayo de 1993)		(es mayor que)			
	300 m2 (máximo)		>	m2 construidos	m2 útiles	
			(es mayor que)	299,92	218,67	
				Por tanto, CUMPLE		
Altura máxima edificación	REGLAMENTO SUELO RÚSTICO DE CASTILLA LA MANCHA	NN.SS. de las Valeras (H máx. a alero)	>	Proyecto (H a cumbre)		
	2 alturas	7,5 m (PB+1)		4,91 m		
			(es mayor que)			
				Por tanto, CUMPLE		

Como se desprende de lo expuesto, el proyecto cumple con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento y en las NN.SS. de Las Valeras, ya que se vincula una superficie de 108,97 Ha (1.089.700 m2) y la superficie ocupada por la edificación asciende a 299,92 m2.

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 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Valor Forestal” (SRNUEP) según certificado municipal de fecha 15 de febrero de 2021, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.4 del TRLOTAU y 37.2 del RSR.

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 recogido en el Proyecto informado.

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).
- 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

