



Castilla-La Mancha

Cuenca, 20 de febrero de 2019

URBANISMO.- MDYL/jva

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 1/2019

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2019 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 5.11.- EXPTE. 10/19. Proyecto para "CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE USO AGRÍCOLA", promovido por NICOLÁS HERNAIZ E HIJOS, S.L., dentro del término municipal de MARIANA (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 17 de octubre de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 231, de 27 de noviembre de 2018.
 - Las Noticias de Cuenca, semana del 16 al 22 de noviembre de 2018.
 - Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de febrero de 2019.

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 4 de febrero de 2019.
4. Informe municipal de fecha 28 de enero de 2019 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

 Castilla-La Mancha REGISTRO UNICO Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
21 FEB. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
181489	

AYUNTAMIENTO DE MARIANA
c/ Iglesia 14
16143 MARIANA
(CUENCA)

- 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 28 de enero de 2019, donde se establece que la parcela está clasificada como "Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental".
 6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 7 de noviembre de 2018, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
 7. Solicitud a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 3 de octubre de 2018.
 8. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 3 de septiembre de 2018, para realizar obras de construcción de nave agrícola en la zona de policía del barranco de los lobos (margen izquierda), en el lugar cabezuelo (parcela 27, polígono 504), en término municipal de Mariana (Cuenca).

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 siguiente proyecto es el diseño y cálculo de una nave para uso agrícola, definido desde la determinación de las características constructivas y funcionales de las distintas unidades de obra que se hacen necesarias para la ejecución de las obras, incluyendo el diseño y cálculo de la estructura del edificio, así como la cimentación necesaria para el sustento de la misma, además de servir de documento básico para solicitud de licencias de obra y administrativas necesarias.

Este proyecto con emplazamiento en Polígono 504, Parcela 27 del municipio de Mariana (Cuenca), contiene todas las especificaciones necesarias de acuerdo a la normativa vigente.

La parcela que sirve de base para la ejecución de este proyecto, corresponde a la Parcela nº 27, del Polígono 504, con una superficie de 41.569 m² según información catastral.

La nave a ejecutar se ubicará en el interior de la parcela antes mencionada.

CONDICIONES DE PARTIDA:

TIPO DE ACTUACION	Obra Nueva
SOLAR	
Topografía	Ligero desnivel
Superficie (m ²)	41.569m ²
Tipología edificación	Aislada
NORMATIVA URBANISTICA	
Municipal	PLAN DE ORDENACION DE MARIANA (P.O.M.)
Clasificaciones suelo	Suelo Rústico No Urbanizable (SRNU)
Calificación/Zonificación	Rústico de Reserva de Protección Ambiental: Zona de Protección de Cauces



La nave que se pretende construir se destinará al almacenaje de los productos agrícolas procedentes de una explotación propiedad del promotor del presente proyecto de edificación. Así mismo, la nave servirá para dar cabida a la maquinaria, aperos de labranza y vehículos agrícolas empleados para la siembra, recogida y transporte de dichos productos.

Descripción geométrica del edificio:

- Nº de plantas sobre rasante: 1
- Nº de plantas bajo rasante: 0
- Nº total de plantas: 1
- Superficie construida: 722,16m²

Las superficies se detallan más adelante en el cuadro de superficies.

ACCESOS:

Los accesos al edificio se hacen directamente a través del camino Prado Sarna Peñuela, camino que comunica con la carrera CM2105.

La altura al alero es de 6 metros y la altura a cumbre de 8,35 m.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 41.569 m²s y la superficie total ocupada es de 722,16 m²c, lo que supone una ocupación de 1,74 %.

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 de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, 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 1,5 hectáreas y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 10 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR.

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 Ambiental. 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.

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.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 y 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 afección al patrimonio, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de MARIANA. 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.

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



Castilla-La Mancha

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

