



Castilla-La Mancha

Cuenca, 20 de febrero de 2019

 <b>Castilla-La Mancha</b> <b>REGISTRO UNICO</b> Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
<b>21 FEB. 2019</b>	
Salida Nº	Entrada Nº
181415	

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. 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 5.5.- EXPTE. 71/18. Proyecto para "AMPLIACIÓN DE NAVE DE USO ALMACÉN AGRÍCOLA", promovido por D. JESÚS ÁNGEL CUARTERO CEA, 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 de fecha de entrada 4 de mayo de 2017.
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 fecha 20 de diciembre de 2018, notificado en el 24 de diciembre de 2018.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 82 de 27 de abril de 2018.
  - Diario digital "Voces de Cuenca", del 18 de abril de 2018.
  - Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 30 de noviembre de 2018.

4. Informes de Alcaldía de fechas 29 de noviembre de 2018 y 19 de diciembre de 2018 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 30 de noviembre de 2018, donde se establece que los terrenos vinculados son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 10 de julio de 2018, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 10 de mayo de 2018.
8. Resolución de 30 de octubre de 2018, de la Dirección Provincial de Fomento en Cuenca, por la que se autoriza la construcción de nave en la margen izquierda de la carretera CM-3122, en el tramo entre los P.K.S 7+850-7+950, en el T.M. de Villanueva de la Jara (Cuenca), condicionada al cumplimiento y mantenimiento de las condiciones establecidas en ésta.

Como condición particular técnica se establece que:

*“Se autoriza la construcción de la nave a una distancia a partir de los veinticuatro (24) metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima de la carretera CM-3122 (en este caso, corresponden a una distancia a partir de los dieciocho (18) metros medidos desde la arista exterior de la explanación más próxima de la carretera CM-3122, y siempre fuera de la expropiación existente.”*

9. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 6 de julio de 2017, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP.
10. Informe Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, de fecha 26 de junio de 2017, en relación a la excepcionalidad solicitada, en la que se considera acreditada la excepcionalidad, por los siguientes motivos:



*“El promotor actualmente cuenta con una nave agrícola en la parcela 382 del polígono 27 de este término municipal y debido a la necesidad de contar con un espacio cubierto para almacenar productos agrícolas y protegerlos de la lluvia y otras inclemencias meteorológicas y aprovechar que ya está realizada la solera, se trata de cubrirla...”*

*“Esta obra permitirá que los productos agrícolas se almacenen en estado óptimo y puedan llegar al mercado en las mejores condiciones, lo que contribuye a mejorar la situación económica y social del municipio.*

*Por otra parte, en el término municipal de Villanueva de la Jara no existe suelo urbano que reúna la condición de solar donde poder edificar este tipo de construcciones. Al efecto, el Ayuntamiento está realizando gestiones encaminadas a crear suelo urbano de uso industrial a medio plazo, pero, en concreto, esta empresa necesita ampliar su actividad en las parcelas donde ya la desarrolla.”*

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 ampliación de una nave existente de uso almacén, localizada en la parcela 382 del polígono 27 del término municipal de Villanueva de la Jara.

La parcela tiene una superficie de 5.550 m<sup>2</sup>s, a día de hoy con una construcción en la misma, razón por la que el alcance se extiende a la creación de una nave de mayores dimensiones.

La vía que da acceso a la parcela se corresponde con la carretera CM-3122, que comunica las poblaciones de Villanueva de la Jara y Casasimarro. En las proximidades de la edificación se encuentra una superficie destinada a maniobras y acceso a la misma, que permite la movilidad de vehículos en condiciones de seguridad y buena visibilidad.

La propuesta del presente proyecto es la materialización de un espacio diáfano para uso almacén.

La nueva nave se sitúa a una distancia mínima de 5 m a linderos y a una distancia de 24 m desde la arista exterior de la calzada.

La construcción consiste en una nave con las siguientes características geométricas:

- Superficie construida (antes de ampliación): 450,00 m<sup>2</sup>
- Superficie construida (después de ampliación): 615,25 m<sup>2</sup>
- Altura de alero: 6,00 ml
- Altura máxima (en cumbre): 7,46 ml

La nave existente que dispone de licencia de obras de fecha 23 de enero de 2012, tiene una superficie construida de 450 m<sup>2</sup>, la superficie de ampliación es de 165,25 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie total construida y ocupada en la parcela con la presente ampliación es de 615,25 m<sup>2</sup>c, lo que supone un porcentaje de ocupación del 11,09%.

El edificio consiste en una nave de un módulo rectangular, a un agua, resuelta con perfiles de acero, adosada a la nave existente.

La cimentación se resolverá mediante zapatas superficiales aisladas de hormigón armado, arriostradas.

La cubierta será de panel aislante de chapa conformada tipo sándwich, prelacado en color blanco.

El cerramiento exterior será de placa prefabricada de hormigón pretensado.

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.

### **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 no urbanizable de especial protección. 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 y 61 del TRLOTAU y 37 del RSR.

Que con fecha 29 de enero de 2019 se ha publicado en el DOCM la Orden 7/2019, de 15 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, 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, establece en su Art. 3.3.:

*“ 3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urba-*



nismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.

*El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*

d) *Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar."*

**Al tratarse de un uso vinculado al sector primario, no requiere de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

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 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 las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE en materia de protección cultural**, 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.

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. 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**



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Dolores Yebra Llandres'.

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres