Castilla-La Mancha

Cuenca, 23 de abril de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE HUETE
Plaza de la Merced, 1
16500 HUETE
(CUENCA)

Asunto:
Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 3/2021

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F3D856534172D8714DCA77

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 23 de abril 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 6.2.- EXPTE. 45/20. Proyecto para "CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA", promovido por D. CARLOS SÁIZ PALOMARES dentro del término municipal de HUETE (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 urbanística de fecha 11 de agosto de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
   - D.O.C.M. nº 196, de 28 de septiembre de 2020.
   - Periódico digital Voces de Cuenca, de 19 de septiembre de 2020.

   Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de noviembre de 2020.
3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 4 de diciembre de 2020, notificado en fecha 5 de diciembre de 2020.
4. Informe municipal de fecha 18 de diciembre de 2020 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 23 de septiembre de 2020, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 19 de enero de 2021, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Informe favorable del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 7 de febrero de 2021.
8. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 8 de marzo de 2021, informando favorablemente el referido proyecto.
9. Solicitud de autorización a la Confederación Hidrográfica del Tajo, realizada por el promotor en fecha 16 de septiembre de 2020.
   Asimismo, se aporta informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 21 de octubre de 2020, en respuesta al escrito del Ayuntamiento de Huete en el procedimiento de evaluación ambiental, en el que se indica que la actuación deberá contar con autorización de este Organismo, así como otras consideraciones en relación con el abastecimiento de agua y el saneamiento.
10. Informe municipal de fecha 6 de abril de 2021, relativo a la edificación existente y actuaciones a realizar.
11. Documentación acreditativa de que la finca es de regadío, compuesta por:
    - Certificación del Secretario de la Comunidad de Regantes El Borbotón, de fecha 19 de noviembre de 2020, en el que se certifica que la parcela 51 del polígono 514 se encuentra dentro de esta Comunidad de Regantes con su correspondiente toma de agua y medidor de consumo.
    - Aprobación de extinción por fusión de Comunidad de Regantes, de fecha 19 de abril de 2007.
    - Inscripción por acta de notoriedad de aprovechamiento de aguas del cauce del río Borbotón, en el término municipal de Huete (Cuenca), de fecha 29 de febrero de 2000.

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 la construcción de una nave agrícola a llevar a cabo en las parcelas 51 y 54 del polígono 514, en el paraje de las Palanquillas del término municipal de Huete (Cuenca).

La parcela 51 del polígono 514 tiene una superficie de 3.327 m2 y la parcela 54 del polígono 514 tiene una superficie de 3.521 m2, lo que supone una superficie total vinculada de 6.848 m2s.

El paraje de las Palanquillas se sitúa al sur del núcleo urbano de Huete, encontrándose la entrada a las parcelas a unos 600 m de distancia del mismo. El acceso se realiza desde la antigua

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F3D856534172D8714DCA77

travesía de la carretera CM-310, de la que dista 200 m, a través de un camino de firme terrizo en buen estado.

La parcela no cuenta con servicios urbanísticos.

En el interior de la parcela existe una pequeña caseta en el ángulo suroeste de 53 m2. Dicha edificación, sólo se tendrá en cuenta en este expediente de calificación, para el cómputo del porcentaje de ocupación en la superficie vinculada.

El promotor plantea edificar para poder satisfacer las necesidades de su explotación agrícola, una nave de 805 m2 construidos, con su interior completamente diáfano. Se ha de ubicar en una posición central dentro de la parcela para poder disponer de diversos espacios exteriores para maniobra y acopio de materiales y maquinaria, así como disponer de un paso perimetral por la parte trasera de la construcción.

La superficie total ocupada es de 858 m2.

Los muros de cerramiento han de ser en su totalidad de hormigón armado para poder permitir indistintamente el acopio y carga de grano contra cualquiera de ellos. La cubierta está formada por pórticos a dos aguas y es chapa metálica lacada, con aislamiento, sobre correas de acero galvanizado.

La altura de la nave es de 6 m a alero y 8,50 m a cumbrera.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 6.848 m2s y la superficie total ocupada es de 858 m2c, lo que supone una ocupación de 12,53 %.

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 5.000 m2 para parcelas de regadío y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %.

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

Características de la actividad

Uso	Sector primario
Emplazamiento	Polígono 514, parcelas 51 y 54
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. parcela	6.848 m²
Sup. Vinculada a la calificación	6.848 m²

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F3D856534172D8714DCA77

Superficie ocupada	858 m²
Ocupación	< 20 % (12,53 %)
Altura	8,5 m a cumbrera 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 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. 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:"…*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.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, en cuanto a la nueva nave de 805 m2, no respecto de la edificación existente de 53 m2., condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de HUETE. 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).

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F3D856534172D8714DCA77

- 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

Firmado digitalmente el 23-04-2021
por María Dolores Yebra Llandres
Cargo: Secretario/a Provincial

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F3D856534172D8714DCA77