



Cuenca, 23 de abril de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE SAN CLEMENTE
Plaza Mayor 10
16600 SAN CLEMENTE
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 3/2021

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 6.4.- EXPTE. 5/21. "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA", promovido por S.A.T. GIMENEZ ESTESO, dentro del término municipal de SAN CLEMENTE (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 1 de julio de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 202, de 6 de octubre de 2020
 - Voces de Cuenca, de 25 de septiembre de 2020.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 20 de enero 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, según escrito de fecha 25 de enero de 2021.
4. Informe municipal de fecha 11 de enero de 2021 relativo 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 20 de enero de 2021, donde se establece que los terrenos están clasificados como "Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección Natural N3 e Infraestructuras".
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Conserjería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 31 de julio de 2020, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a Evaluación Ambiental.
7. Informe favorable del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Cuenca, de fecha 26 de junio de 2020, por la que autoriza la construcción de la nave, al encontrarse en el interior de la ZEPA "San Clemente".
8. Solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, en materia de patrimonio cultural, de fecha 2 de junio de 2020.
9. Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 9 de septiembre de 2020.

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 descripción de las obras para la construcción de una nave para un uso agrícola y que sirva de base para la obtención de las autorizaciones administrativas y permisos necesarios para la realización de los trabajos de construcción y para el normal desarrollo de la actividad que se ejercerá una vez finalizada.

INFORMACIÓN PREVIA	
Antecedentes y condiciones de partida	Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del proyecto para la construcción de una nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos agrícolas. Según catastro, en la parcela existen dos inmuebles destinados uno a uso agrario y otro a residencial con 71m ² y 282m ² . Se pretende la construcción de una nueva nave en el lugar donde se encontraba la antigua construcción puesto que ésta se hallaba completamente derruida.
Emplazamiento	Polígono 9, parcela 136, San Clemente (Cuenca)
Ref. Catastral	16199A009001360000YF
Superficie del terreno catastral	238.961 m ²
Entorno físico	Tierras agrícolas
Normativa urbanística	LOTAU. Reglamento suelo rústico.



GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
16199A009001360000YF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN
Polígono 3 Parcela 136
POZO DON ALONSO, 16800 SAN CLEMENTE (CUENCA)

USO
Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN
1950

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
100,00000

PERCENAJE SUPERFICIE TOTAL
71

PARCELA CATASTRAL

UBICACIÓN
DS DISMINUADOS Polígono 3 Parcela 136
POZO DON ALONSO, SAN CLEMENTE (CUENCA)

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN
353

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)
238.961

USO DE LA PARCELA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Sección	Plantas	Plantas	Superficie m ²
AGRARIO	1	98	01	71

CULTIVO

Subsuelo	CC	Cultivo	Pl	Superficie m ²
a	U	Vino secano	01	8.471
b	U	Vino secano	01	52.441
c	U	Vino secano	01	102.870
d	U	Vino secano	01	96.178
e	I	Improductivo	00	167
f	U	Vino secano	01	15.821

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1:8000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la DGC.

666,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR100
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Montículo y seque
Límite zona verde
Hidrografía

Miércoles, 20 de Mayo de 2020

Jacobo HERRERA BLA (CC: 47072954G)
(Firma 7 de 244)

El acceso a la parcela es muy bueno, puesto que se puede acceder desde la carretera de San Clemente a Minaya (CM-3117), encontrándose a escasos 100 m de la carretera, siendo accesible a través de un camino particular.

La forma y dimensiones de la parcela objeto del proyecto quedan reflejadas en la documentación gráfica, siendo la superficie total de 238.961 m², de acuerdo con la referencia catastral correspondiente.

Los terrenos situados alrededor de la zona objeto del proyecto tienen un relieve suave sin grandes accidentes orográficos, siendo los usos de los suelos tanto de la zona de actuación como la zona que rodea a la obra, son agrícolas, encontrándose en la parcela 137 del mismo polígono, varias edificaciones pertenecientes igualmente al mismo promotor del proyecto.

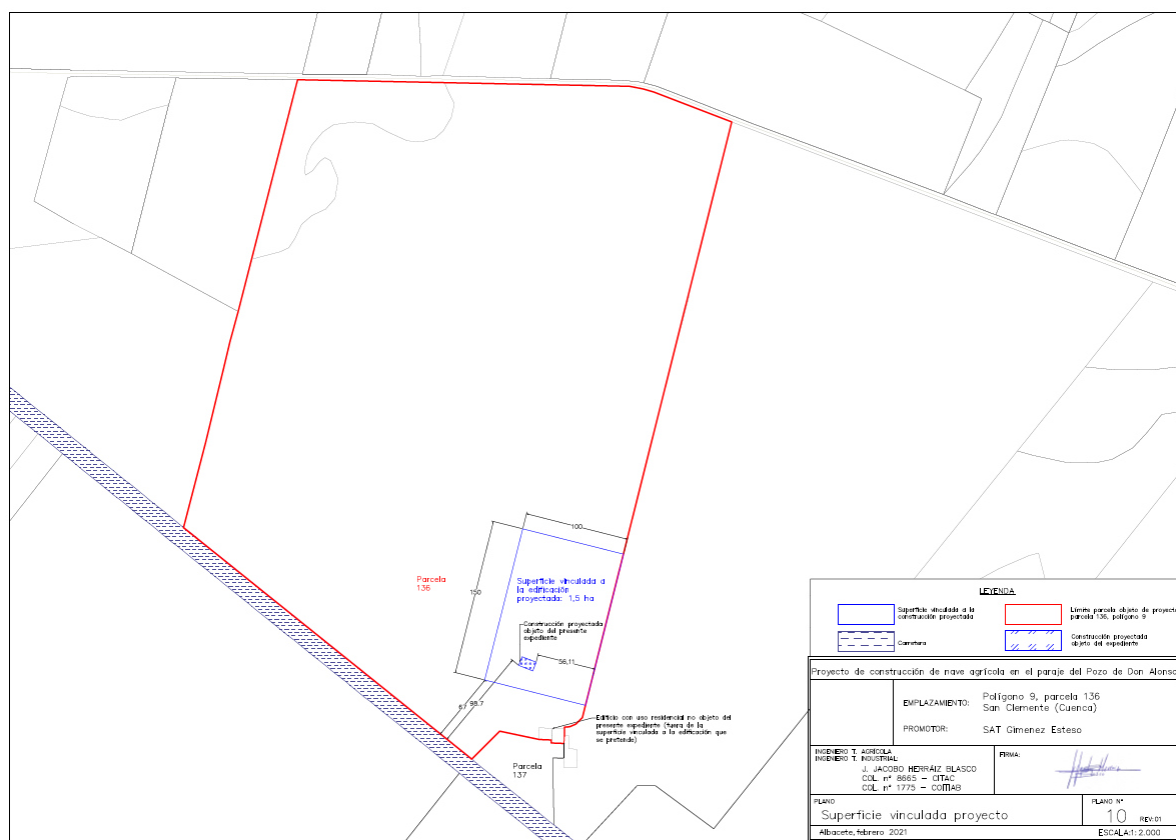
La parcela no dispone de infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica), según establece el proyecto.

Se definen las edificaciones existentes en la parcela: Se trata de una edificación con uso original residencial, construida hacia 1950, que no puede decirse que a fecha de hoy tenga un uso residencial, por no reunir condiciones de habitabilidad, sino que se usa para almacenamiento de materiales agrícolas.

En futuras actuaciones se considerará el legalizar esta edificación, pero no es el objeto del presente expediente, dado que la construcción que se describe está fuera de la superficie vinculada a la edificación objeto del presente expediente.

Se justifica la superficie vinculada a la parcela (1,5 Ha) a efectos de calificación urbanística, y se definen en planos la superficie vinculada, que no afecta a la construcción existente.

Condiciones	I.T.P	PROYECTO	
Parcela mínima	15.000 m ²	15.000 m ² vinculados	Cumple
Retran. a caminos o vías de acceso	15 m	> 15 m	Cumple
Retran. A linderos.	5 m	> 5 m	Cumple
Ocupación	20 %	136,20 m ² 0,87% < 10 %	Cumple
Altura Máxima	1 Planta, 8,50 m	1 planta < 8,50 m	Cumple



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 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 (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 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 9, parcela 136
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección N3 e Infraestructuras
Sup. parcela	238.961 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	15.000 m ²
Superficie construida	136,20 m ²
Ocupación	< 20 % (0,90 %)
Altura alero	4,35 m
Altura máxima	5,6 m a cumbrera
Retranqueos	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

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 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 TR LOTAU y 37 del RSR.

El TR LOTAU 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 características 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 SAN CLEMENTE. 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. 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