Castilla-La Mancha

Cuenca, 15 de julio de 2020

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE HORCAJO DE SANTIAGO
Plaza de España 1
16410 HORCAJO DE SANTIAGO
(CUENCA)

Asunto:
Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 2/2020

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2020 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 4.12.- EXPTE. 21/20. Proyecto de "REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIO Y ANEJOS PARA CASA RURAL Y COMPLEJO DE CELEBRACIÓN DE EVENTOS", promovido por D. JOSÉ ANTONIO INSAUSTI VALDIVIA, dentro del término municipal de HORCAJO DE SANTIAGO (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 encuèntra 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 13 de junio de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
   - D.O.C.M. nº 83, de 27 de abril de 2020.
   - Voces de Cuenca, de fecha 20 de abril de 2020.

   Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 3 de julio 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 30 de abril de 2020.
4. Certificado municipal de fecha 22 de mayo de 2020, relativo a que no consta fecha de construcción de las edificaciones existentes por ser muy antiguas y a que no existe ningún expediente disciplinario de sanción urbanística por estas construcciones.

5. Informe municipal de fecha 18 de abril 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.
6. Certificado municipal de fecha 17 de abril de 2020, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como "Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural".
7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de fecha 18 de junio de 2020, sobre la necesidad de someter el proyecto a procedimiento reglado ordinario de evaluación de impacto ambiental.
   Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 15 de mayo de 2020.
8. Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, en materia de protección del patrimonio cultural, de fecha 15 de junio de 2020, informando favorablemente la actuación solicitada.
9. Declaración responsable del cumplimiento de la legislación relativa a actividades de servicios de fecha 13 de junio de 2019.
10. Justificaciones en relación a las infraestructuras básicas:
    - Abastecimiento de agua: se aporta concesión por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
    - Saneamiento: se aporta contrato de mantenimiento de recogida de residuos.
    - Energía eléctrica: se aporta boletín de inspección y factura de electricidad.

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

La documentación del presente Proyecto de Ejecución, se redacta para definir y llevar a buen término las obras de reforma y ampliación del edificio según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable. Se trata de la rehabilitación de una antigua casa de labranza y sus anejos en el suelo rústico del municipio de Horcajo de Santiago, para dar lugar a una CASA RURAL Y COMPLEJO DE CELEBRACIÓN DE EVENTOS.

La intervención del conjunto abarca diversas áreas de la parcela:

- Se dará lugar a un edificio de uso principal residencial público que permita albergar diversas actividades turísticas. En dicho edificio se proyectan también otro uso público para albergar celebraciones y eventos.

- En el entorno se acondicionará la zona de piscina y jardines existentes, y se construirán un pequeño edificio para depuradora y aseos.

- En el resto de la finca se acondicionará el acceso a la misma, caminos interiores y construcciones agrícolas y ganaderas para las actividades turísticas del conjunto.

Se trata de redactar el Proyecto de Reforma y Ampliación de edificio y anejos para Casa Rural y Complejo de Celebración de Eventos, situado en una finca rústica de 3 hectáreas Y 47 centiáreas (30.047 m2) del lugar "Casa del Marqués" del municipio de Horcajo de Santiago (Cuenca). Se vincula una única parcela de superficie 3 hectáreas Y 47 centiáreas (30.047 m2), se trata de una parcela segregada de la FINCA MATRIZ de 17,3739 hectáreas, que constituye la PARCELA 17 del POLÍGONO 22 (de referencia catastral 16111A022000170000EZ) del suelo rústico del municipio de Horcajo de Santiago, conocido como la CASA DEL MARQUÉS.

En el municipio de Horcajo de Santiago, es de aplicación el Plan de Ordenación Municipal, quedando la finca en suelo Rústico de Especial Protección Ambiental, en zona ZEPA.

El edificio principal actual conforma la antigua casa de labranza se encuentra aproximadamente en el centro de la finca, y se configura en torno a un gran patio central.

Al norte de la edificación existe una piscina y zona ajardinada.

En la finca existen plantaciones de diversas especies arbóreas autóctonas, así como zonas de huerto y árboles frutales.

También existen diversas construcciones ganaderas, que se van a conservar formadas por un gallinero, corral para aves, y recinto para caballos.

Actualmente la parcela cuenta con un centro de transformación, un pozo y una fosa séptica.

PROGRAMA DE NECESIDADES:

EDIFICIO PRINCIPAL:

Se pretende configurar el edificio principal para albergar dos nuevos usos: CASA RURAL y COMPLEJO DE CELEBRACIÓN DE EVENTOS:

- CASA RURAL: Se definen 3 casas independientes, A, B y C.

CASA A: Planta baja: 3 dormitorios y 6 plazas (con un dormitorio y baño accesible)

CASA B: Planta baja: 6 dormitorios y 13 plazas

Planta 1ª: 6 dormitorios y 16 plazas

Total: 12 dormitorios y 15 plazas

CASA C: Planta 1ª: 2 dormitorios y 4 plazas

TOTAL A+B+C: 17 dormitorios y 35 plazas

- COMPLEJO DE CELEBRACIÓN DE EVENTOS:

Comprende dos zonas principales para las celebraciones: un salón diáfano (ubicado en el cuerpo este), y el patio central, el cual dispone de una cubierta ligera traslúcida que se puede abrir y cerrar, según la época del año.

Se trata de dos espacios diáfanos que permiten flexibilidad de colocación de las mesas dependiendo de las necesidades del evento, permitiendo un aforo máximo de 100 personas en el salón y 200 personas en el patio (computando a parte la mesa presidencial).

Se acondicionan para este uso una zona de servicios higiénicos para de uso público. Así mismo se proyecta la zona preparación de las comidas que consistirá en: cámaras, preparado,

hornos, barbacoas, emplatado, lavado, vestuarios de personal. Una empresa externa traerá gran parte de la comida cocinada, y su preparación final se realiza en las zonas antes descritas.

ZONA DE PISCINA Y JARDINES:

Se proyecta acondicionar la zona exterior de piscina y jardines que servirá al uso de casa rural y de celebración de eventos.

Se proyecta un pequeño edificio que albergue unos aseos y la depuradora.

ANEJOS AGRÍCOLAS Y GANADEROS:

Se intervendrá en una zona al noroeste de la parcela destinada al uso agrícola. En ella se construirán tres edificaciones: nave agrícola, invernadero y umbráculo.

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

ESTADO REFORMADO

	Uso	Planta	Superficie Útil	Sup. Construida Real	Sup. Construida Computable (1)
EDIFICIO PRINCIPAL	CASA RURAL B	P1	136,52 m2	198,15 m2	198,15 m2
	CAS RURAL C	P1	110,82 m2	133,76 m2	129,86 m2
	TOTAL P1		**247,34 m2**	**331,91 m2**	**328,01 m2**
	CASA RURAL B	PB	309,91 m2		
	CASA RURAL A	PB	95,82 m2		
	COM. CELEBRACIONES	PB	349,31 m2	1.055,65 m2	1.011,53 m2
	INSTALACIONES	PB	43,83 m2		
	ZONAS COMUNES	PB	36,90 m2		
	PORCHE EXTERIOR	PB	38,00 m2	38,00 m2	19,00 m2
	TOTAL PB		**873,77 m2**	**1.093,65 m2**	**1.030,53 m2**
	PATIO		267,39 m2	0,00 m2	0,00 m2
	TOTAL SUPERFICIE ÚTIL (PB + P1)				**1.121,11 m2**
	TOTAL SUPERFICIE PATIO				**267,39 m2**
	TOTAL SUPERFICIE ÚTIL (PB + P1+PATIO)				**1.388,50 m2**
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (PB + P1)				**1.425,56 m2**
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE (PB + P1)				**1.358,54 m2**

EDIFICACIONES ANEJAS	GALLINERO (2)	PB		9,00 m2	9,00 m2
	CENTRO TRANSF. (2)	PB		7,50 m2	7,50 m2
	POZO (2)	PB		8,00 m2	8,00 m2
	DEPUR.+ASEOS PISCINA	PB	27,29 m2	36,50 m2	36,50 m2
	NAVE AGRÍCOLA	PB	113,00 m2	120,00 m2	120,00 m2
	TOTAL				**181,00 m2**

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE EN LA PARCELA	**1.539,54 m2**
SUPERFICIE DE PARCELA (3 Ha 47 Ca)	**30.047,00 m2**
EDIFICABILIDAD (M2/M2S)	**0,0512**

(1) La superficie construida de los porches computan al 50 %.
(2) superficies aproximadas

CUADRO DE SUPERFICIES OCUPADAS:

SUPERFICIE OCUPADA		
EDIFICIOS	Edificio principal	1.568,00 m2
	Gallinero	9,00 m2
	Centro Transform.	7,50 m2
	Pozo (edificio)	8,00 m2
	Depuradora + aseos	36,50 m2
	Nave agricola	120,00 m2
INSTALACIONES	Invernadero	50,00 m2
	Umbráculo	100,00 m2
	Pozo	28,50 m2
	Piscina	75,60 m2
	Total ocupada	1.833,10 m2

PARCELA 3 Ha 47 Ca	30.047,00 m2
ocupacion	6,10 %

A la actividad se vincula la superficie de 30.047 m2. La superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 1.883,10 m2. Lo que supone un porcentaje de ocupación del 6,10 %.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO HOSTELERO Y HOTELERO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.b) segundo guión del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Terciario, *"los usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros, Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural"*. Este Uso se desarrolla en el artículo 27 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 9 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 1 hectárea para establecimientos de turismo rural (los regulados en el Decreto 88/2018) 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.

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 18.780 m², superior, por tanto, al 50%, señalando que más de la mitad de la parcela está ocupada actualmente por vegetación arbolada.

Características de la actividad

Uso	Alojamiento turismo rural
Emplazamiento	Polígono 22, parcela 17
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. parcela	173.739 m² (segregación 30.047 m²)
Sup. Vinculada a la calificación	> 1 Ha (3,0047 Ha = 30.047 m²)
Superficie construida	1.539,51 m²
Ocupación	< 20 % (1.833,10 m² = 6,10 %)
Altura máxima	< 8,5 m a cumbrera (8,24 m)

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 los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en "Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección" según se desprende del certificado municipal de 17 de abril de 2020. 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 54.1.3º del TRLOTAU y 37 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*".

PROPUESTA

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 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 los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE,** en materia de medio ambiente, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de HORCAJO DE SANTIAGO. 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 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).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o

aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 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.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

CONSEJERÍA DE FOMENTO · DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA · Castilla-La Mancha COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme