



Castilla-La Mancha

Cuenca, 26 de noviembre de 2019

URBANISMO.- CJHR/jva

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 5/2019

 Castilla-La Mancha REGISTRO ÚNICO Delegación Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
27 NOV. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
1190231	

AYUNTAMIENTO DE VILLAR DE OLALLA

Plaza de la Hispanidad 8

16196 VILLAR DE OLALLA

(CUENCA)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 26 de noviembre 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 4.4 - EXPTE. 58/19. "PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y TERMINACIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A NAVE, CUARTOS DE INSTALACIONES Y PABELLÓN PARA DAR SERVICIO DE COTO PRIVADO DE CAZA", promovido por EL PALANCAR DE ARRIBA, S.L., dentro del término municipal de VILLAR DE OLALLA (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 14 de junio de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 124, de 26 de junio de 2019.
 - Las Noticias de Cuenca, de fecha semana del 20 a 26 de septiembre de 2019.
 - Tablón de edictos del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 12 de noviembre de 2019.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado con fecha 4 de septiembre de 2019, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informe municipal, de fecha 12 de noviembre de 2019 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 12 de noviembre de 2019, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 15 de abril de 2019, según el cual, no es necesario someter al procedimiento reglado de Evaluación Ambiental el proyecto que nos ocupa, siempre que se cumpla todo lo establecido en el informe del Servicio de Montes y Espacios Naturales.
7. Informe del Servicio Provincial de Montes y Espacios Naturales de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 10 de abril de 2019, en el que se informa no observar afecciones negativas de consideración a áreas o recursos naturales protegidos ni otros recursos de su competencia, siempre y cuando se tengan en cuenta las consideraciones realizadas en el informe, que se dan aquí por reproducidas.
8. Solicitud de fecha 18 de febrero de 2019 a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, en materia de protección cultural.
9. Respecto de la justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Abastecimiento de agua.

Se dispone de una balsa/depósito existente desde donde se realiza el suministro de agua.

Saneamiento y Depuración.

Se dispone una fosa séptica a la cual acomete la red de saneamiento del edificio.

Suministro de energía eléctrica.

El suministro se realiza mediante placas fotovoltaicas y un generador de gasóleo complementario.

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.

ANTECEDENTES

En primer lugar, cabe reseñar que con fecha 7 de julio de 2017 fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la calificación urbanística para el "Proyecto de ejecución de nave agrícola", ubicada en la parcela 5334 del polígono 511 del término municipal de Villar de Olalla, que vinculaba una superficie de 10.000 m²s.



ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del proyecto es la legalización y terminación de unas edificaciones destinadas a dar servicio a un coto privado de caza.

Se trata de una explotación cinegética de uso privado.

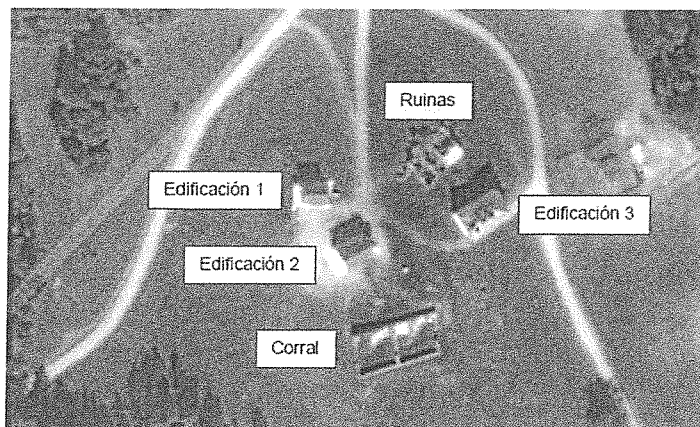
La finca está formada por dos parcelas: la 5145 del polígono 509 tiene una superficie de 306,3231 ha, y la 5334 del polígono 511 tiene una superficie de 187,7236 ha. Entre ambas parcelas suman una superficie de 494,0467 ha, según catastro.

La superficie total vinculada a la actividad es de 34.195,68 m²s (22.775,80 m²s correspondientes a la parcela 5334 del polígono 511, y 11.419,88 m²s correspondientes a la parcela 5145 del polígono 509).

El entorno se trata de un paraje boscoso entre Villar de Olalla y Valdeganga.

En el límite entre ambas parcelas existen algunas edificaciones situadas entre el cerro del Losar y el cerro del Saltadero.

Algunas edificaciones en buen estado se mantendrán para dar servicio a la finca, otras serán demolidas y se construirán edificaciones nuevas.



La edificación 1 (destinada a casa del guarda), edificación 2 (destinada a casa de invitados) y el corral, se encuentran en la parcela 5334 del polígono 511. El corral estaba en ruinas y en esa zona se ejecutó una nave y los cuartos de instalaciones, que fueron objeto de la calificación urbanística original. Entre el antiguo corral y la casa de invitados se proyecta un pabellón que está pendiente de terminar de construir.

Las ruinas y la edificación 3 se sitúan en la parcela 5145 del polígono 509. Éstas serán demolidas. En su lugar se ha construido una caseta de obra y cobertizo para almacenamiento.

El programa de necesidades para el proyecto es el siguiente:

Edificación 1: Nave (con licencia y calificación urbanística, y ejecutada).

Edificación 2: Cuartos de instalaciones (con licencia y calificación urbanística, y ejecutada).

Edificación 3: Pabellón (pendiente de construir)

Edificación 4: Viviendas de invitados (ejecutada y pendiente de legalizar)

Edificación 5: Casa del guarda (ejecutada y pendiente de legalizar)

Edificación 6: Caseta de obra y cobertizo (ejecutada y pendiente de legalizar)

Como se ha indicado, la mayoría de las edificaciones están construidas, aunque pendientes de legalizar, excepto la nave y cuartos de instalaciones que cuenta con licencia y calificación urbanística.

Se proyecta un pabellón, del cual sólo está construida la planta sótano. Está pendiente de edificar la planta baja y primera.

En el pabellón se proyecta un torreón destinado a vigilancia del coto.

Las superficies construidas son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

SUPERFICIE CONSTRUIDA PABELLÓN

SUP. CONST. PLANTA GARAJE	241.00 m ²
SUP. CONST. PLANTA BAJA	322.23 m ²
SUP. CONST. PLANTA PRIMERA	76.63 m ²
TOTAL	639.86 m ²

SUP. CONSTRUIDA CUARTO DE INSTALACIONES

SUP. CONST. PLANTA BAJA	130.09 m ²
TOTAL	130.09 m ²

SUPERFICIE CONSTRUIDA NAVE

SUP. CONST. PLANTA BAJA	497.60 m ²
SUP. CONST. PLANTA PRIMERA	92.00 m ²
TOTAL	589.60 m ²

SUP. CONSTRUIDA VIVIENDA INVITADOS

SUP. CONST. PLANTA BAJA	110.16 m ²
TOTAL	110.16 m ²

SUP. CONSTRUIDA CASA DEL GUARDA

SUP. CONST. PLANTA BAJA	72.88 m ²
TOTAL	72.88 m ²

SUP. CONSTRUIDA ALMACÉN (CASETA DE OBRA)

SUP. CONST. PLANTA BAJA	120.19 m ²
TOTAL	120.19 m ²

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	1662.78 m ²
-----------------------------	------------------------

Las superficies ocupadas son las siguientes:



CUADRO DE USOS Y SUPERFICIE OCUPADA

EDIFICACIÓN	SITUACIÓN	USO	SUPERFICIE OCUPADA
EDIF. 1: PABELLÓN	POL. 511, PAR. 5334	RESIDENCIAL	322.23 m ²
EDIF. 2: CUARTOS DE INSTALACIONES	POL. 511, PAR. 5334	AGRÍCOLA	130.09 m ²
EDIF. 3: NAVE	POL. 511, PAR. 5334	AGRÍCOLA	497.60 m ²
EDIF. 4: VIVIENDA DE INVITADOS	POL. 511, PAR. 5334	RESIDENCIAL	110.16 m ²
EDIF. 5: CASA GUARDA	POL. 511, PAR. 5334	RESIDENCIAL	72.88 m ²
EDIF. 6: ALMACEN (CASETA DE OBRA)	POL. 509, PAR. 5145	AGRÍCOLA	120.19 m ²

**SUPERFICIE VINCULADA 34.195,68 m², OCUPACION
(POLIGONO 511, PARCELA 5334 Y POLIGONO 509, PARCELA 5145)**

	OCUPACIÓN (m ²)	SUP. VINCULADA	OCUPACIÓN (%)
OCUPACIÓN USO AGRÍCOLA	747.88		
OCUPACIÓN USO RESIDENCIAL	505.27		
TOTAL SUPERFICIE VINCULADA		34195.68	
OCUPACIÓN USO RESIDENCIAL + PRIMARIO	1253.15	34195.68	3.66% <10%

La superficie ocupada de uso residencial es de 505,27 m², lo que supone un 1,48 % sobre la superficie total vinculada, menor por tanto del 2%.

En cuanto a la justificación de la altura de las edificaciones, el torreón de vigilancia del pabellón supera la altura de 8,5 m a cumbre. Sin embargo, debido al uso es necesario que tenga la cota proyectada para poder tener visual a gran parte de la finca.

La nave también tiene mayor altura y cuenta con calificación urbanística y licencia.

Por otra parte, el pabellón es una edificación de dos plantas sobre rasantes destinadas a vivienda y una bajo rasante destinada a garaje. La ubicación y la cota del pabellón se ha calculado para que utilizando la orografía del terreno se pueda acceder al sótano con una rampa por la ladera suroeste y acceder a la planta baja a pie llano.

La edificación de la nave se dispone en planta baja. El tipo estructural proyectado es de cerchas metálicas apoyadas sobre pilares de hormigón armado. El forjado de cubierta y entreplanta es de chapa colaborante. Los cerramientos bajo rasante son de hormigón armado para contención de las tierras.

La edificación del cuarto de instalaciones se dispone en planta baja. Cuenta con cimentación realizada con zapatas aisladas de hormigón armado bajo pilares y zapata corrida bajo muros

perimetrales. La estructura es de pilares de hormigón armado y forjado unidireccional de vigueta semi-resistente. La cubierta es plana y transitable.

La edificación del pabellón cuenta con garaje y bunker bajo rasante, planta baja destinada a salón comedor y entreplanta para zona de descanso con un dormitorio y un baño. La cimentación se realiza con zapatas aisladas de hormigón armado bajo pilares y zapata corrida bajo muros de contención de hormigón armado. Estructura de pilares de hormigón armado y forjados intermedios de vigueta semi-resistente. La cubierta es inclinada a cuatro aguas, formada por cerchas de madera y cubrición con tablero de madera y teja vieja.

La edificación de la vivienda de invitados se dispone en planta baja. La cimentación se realiza con zapata corrida bajo muros de carga de bloque de termoarcilla. Los muros de carga son de bloque de termoarcilla y los forjados de vigueta semi-resistente. La cubierta será inclinada a dos aguas formada por tabiques palomeros y cubrición mediante teja vieja.

La edificación de la casa del guarda se dispone en planta baja. La cimentación es de zapata corrida, los muros de carga son de bloque de termoarcilla y los forjados de vigueta semi-resistente. La cubierta es inclinada a dos aguas formada por tabiques palomeros y cubrición mediante teja vieja.

La edificación de caseta de obra y cobertizo se dispone en planta baja. La parte destinada actualmente a caseta de obra se destinará una vez terminada la obra a despacho. La cimentación es de zapata corrida, los muros de carga son de bloque de termoarcilla y los forjados de vigueta semi-resistente. La cubierta es inclinada a dos aguas formada por tabiques palomeros y cubrición mediante teja vieja. En la parte cuyo uso es cobertizo la cubrición se realizará mediante chapa de acero.

Descrita a grandes líneas la instalación, debido a la naturaleza y finalidad de la actividad 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.e) de la ITP (actividades relacionadas con la caza y la actividad cinegética) 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 hectárea y media 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 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. 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: "...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.b) 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 la pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de protección cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLAR DE OLALLA. 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.
- Al tratarse de una legalización, el Ayuntamiento iniciará, en su caso, el pertinente expediente sancionador.

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



Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme