



Castilla-La Mancha

Cuenca, 4 de mayo de 2020

Castilla-La Mancha REGISTRO ÚNICO Delegación Provincial de la Consejería de Fomento- Cuenca	
4 MAYO 2020	
Salida nº	Entrada nº
351851	

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA JARA
Plaza Mayor
16230 VILLANUEVA DE LA JARA
(CUENCA)

Asunto:
Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 1/2020

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 30 de abril 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 5.2.- EXPTE. 61/18. Proyecto relativo a “LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE NÚCLEO ZOOLOGICO”, promovido por ASOCIACIÓN ROMAVE PROTECCIÓN ANIMAL, 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 29 de abril de 2019.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, de fecha 11 de octubre de 2019, notificado en fecha 19 de diciembre de 2019.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 113 de 12 de junio de 2019.
 - Diario digital “Voces de Cuenca”, de 13 de junio de 2019.



Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de septiembre de 2019.

4. Informe de Alcaldía de fecha 19 de septiembre de 2019 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 18 de septiembre de 2019, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (protección arqueológica) y según el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha de 3 de diciembre de 2019 Ambiental (río Valdemebra, pequeña parte de la parcela 324).
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 10 de junio de 2019, según el cual, no es necesario ser sometido al procedimiento reglado de Evaluación Ambiental el proyecto que nos ocupa.
7. Solicitud a la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 3 de junio de 2019.
8. Solicitud de informe a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de 3 de junio de 2019.
9. Informe del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, sobre la excepcionalidad e idoneidad de la obra solicitada, de fecha 21 de febrero de 2020, en el que informa que el proyecto:

“...Con este proyecto se pretende potenciar el cuidado y bienestar de los animales abandonados con la garantía de que dichos animales estén en las mejores condiciones posibles con el beneficio que reporta al municipio y localidades colindantes, previniendo accidentes que puedan ocasionar graves daños tanto personales como materiales.

La actuación es compatible con el carácter rural del suelo tiene un relevante interés social y económico para el municipio, que no cuenta con animales abandonados sueltos que puedan generar accidentes y graves daños personales y materiales a los habitantes del municipio, transeúntes y visitantes, por todo ello está más que justificada la excepcionalidad sobre las parcelas donde se ubica la actividad tal y como refleja el artículo 3.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento.”





10. Acreditación de la excepcionalidad recogida en la Orden 4/2020, de la Consejería de Fomento, justificada por el promotor según exposición de fecha 10 de diciembre de 2019.
11. Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 3 de diciembre de 2019..
12. Informe de fecha 27 de noviembre de 2019 de los Servicios Veterinarios Oficiales de la Comarca Ganadera de Motilla del Palancar de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, para concesión de licencia urbanística para la actividad de núcleo zoológico en Villanueva de la Jara.
13. Informe del Servicio de Salud Pública de la Delegación Provincial de Consejería de Sanidad de fecha 23 de octubre de 2019.
14. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:
 - Agua: de un pozo. Pendiente de autorización CHJ
 - Saneamiento: fosa séptica
 - Energía eléctrica: en el presupuesto del proyecto, las instalaciones eléctricas tienen un importe de 2.141,07 €.

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 presente proyecto tiene como objeto la descripción de una pequeña explotación o núcleo zoológico para el cuidado de animales. La explotación no tiene ningún fin de explotación ganadera como tal, no se realiza la compra y venta de animales.

La asociación promotora recoge animales abandonados y los cuida. Es una actividad totalmente libre de lucro. Es una actividad para el beneficio social y animal, de Villanueva de la Jara y los pueblos colindantes. Desde esta Asociación, con la puesta en marcha de este proyecto se desea evitar el abandono de animales, potenciar el cuidado y bienestar de todo tipo de animales y de los voluntarios que desean cuidar de estos animales, se les facilita unas instalaciones adecuadas para el desarrollo de actividades benéficas para el cuidado de dichos animales.

Con el presente documento se quieren legalizar todas las construcciones que se han ido construyendo con el paso de los años por la promotora (naves, perreras), todas ellas se han ido construyendo en conjunto con una primera nave almacén que si obtuvo los permisos para nave almacén (se aporta licencia municipal de fecha 28 de abril de 2010).

La actividad se llevará a cabo en el Término Municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca) estará ubicada en el Polígono 23 parcelas 329, 334, 335 y 324. Superficie total: 12.253 m2.



PARCELA	SUPERFICIE
329	1.702
334	5.061
335	2.186
324	3.304
TOTAL	12.253

Superficie total ocupada en la parcela:

CONSTRUCCIONES EN EL TOTAL DE LA PARCELA	SUPERFICIE	SITUACION
CASETA APEROS	56 m2	CON LICENCIA
NAVE ALMACEN	69.63 m2	A LEGALIZAR
CONSTRUCCIONES DEL NUCLEO ZOOLOGICO (*)	126.37 m2	A LEGALIZAR
TOTAL CONSTRUIDO	252 m2	2.05 % de superficie construida
OTRAS SUPERFICIES OCUPADAS		
ESTERCOLERO	39.68	A LEGALIZAR
BALSA	13.50	A LEGALIZAR
TOTAL OCUPADO	305.18 m2	2.49 % de superficie ocupada total

Por parte del Promotor, se compromete a acometer con una REPLANTACIÓN compensatoria de acuerdo al art. 38.1. 2º que se asumirá en las condiciones que determine, bien la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o bien el Órgano Ambiental. En la actualidad ya existen plantados nogales y otros árboles en la parcela en una superficie superior al 50 % del total. Se aporta plano estableciendo gráficamente una superficie a reforestar de 6.174,21 m2, correspondiente al 50,16 % de la parcela.

El promotor dispondrá de un número de perros aproximado de 20. Las razas de los animales son sin determinar. También dispone de un caballo y burros. Y en la explotación se pueden encontrar un pequeño número de gatos y alguna gallina.

Como ya se ha indicado, el conjunto de las cuatro parcelas tiene una superficie total de 12.253 m2. En la actualidad se encuentra vallada la unión de las parcelas 334, 335 y 324; en la parcela 334 existe una Caseta de aperos, y existe nave almacén que se construyó en 2013 como refugio del guardés, y zona de reuniones. A su vez, se encuentra vallada la parcela 324, 3.304 m2, que es donde se va a desarrollar la actividad del núcleo zoológico propiamente dicho. En este recinto vallado es donde el promotor dispone de diferentes apartados y casetas para el refugio de los animales.





DESCRIPCION SUB-VALLADOS	EDIFICACIONES	SUPERFICIE VALLADO
Vallado para el caballo	Cuadra de 70.40 m2 construidos	542.89 m2
Estercolero	Superficie hormigonada de 39.68 m2 incluye balsa de recogida de lixivados	40 m2
Vallado almacén	Nave almacén de 22.5 m2 construidos	101.48 m2
Vallado perrera-lazareto	Perrera 10.08 m2 construidos	109.15 m2
Vallados pequeños	Perreras de 3 m2 aproximadamente	23-29 m2
Zona común	Balsa de agua de 32.5 m2	1348.14 m2

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 12.253 m2s y la superficie total ocupada es de 305,18 m2c, lo que supone una ocupación de 2,49 %.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL USO DOTACIONAL PRIVADO (OTROS EQUIPAMIENTOS), de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.4.c) de la ITP (otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares) y 11.4.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 32 del RSR. La superficie mínima es de 15.000 m2.

SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE SUPERFICIE MÍNIMA Y DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.

Según expone el promotor, se justifica no haber podido adquirir más parcelas colindantes a las que ya disponen en propiedad, desde todas las partes de la sociedad se ha intentado comprar parcelas o arrendar otras parcelas, pero ello no ha sido posible ya que los propietarios colindantes no lo han facilitado.

INFORME JURÍDICO.

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

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. 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 60 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".



II. SOBRE EL INFORME PREVIO Y VINCULANTE FAVORABLE SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE SUPERFICIE MÍNIMA Y DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de la superficie mínima de parcela, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.

El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, haciendo uso de la habilitación contenida en el artículo 15.2 del mismo texto legal se ha aprobado 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 sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico que deroga la otrora Orden de 31 de marzo de 2003.

Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL USO DOTACIONAL PRIVADO (OTROS EQUIPAMIENTOS), de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.4.c) de la ITP (otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares) y 11.4.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 32 del RSR.

Establecido el Uso de la instalación, 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).

Artículo 11. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 3 del presente artículo.

5. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto al porcentaje máximo de ocupación.

Ahora bien, la ITP, también, dispone en su articulado:

Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.

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 Urbanismo 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.*

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP.

Con el objeto de justificar el relevante interés social o económico del caso que nos ocupa, debe considerarse la siguiente normativa, Reglamento (UE) nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013 y Ley 5/2017, de 30 de noviembre, de Estímulo Económico de Zonas Prioritarias en Castilla-La Mancha que en su disposición adicional primera indica que al objeto de fomentar el tejido empresarial en determinadas zonas de la región que precisen de un especial estímulo, se acogerán a los instrumentos previstos en esta ley, aquellos municipios que acordó el Consejo de Gobierno dentro de la distribución municipal de la Inversión Territorial Integrada (ITI) Castilla-La Mancha que figura en el anexo del Decreto 31/2017, de 25 de abril, por el que se establece el procedimiento de gobernanza de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de Castilla-La Mancha, en dicho anexo figura la provincia de Cuenca, con actuación preferente en núcleos de población de menos de 2.000 habitantes. Cuenca, reúne todos los requisitos: gran dispersión territorial de los núcleos de población, baja densidad, dificultad orográfica, dificultad en la gestión de recursos y servicios sobre el terreno, elevado envejecimiento de la población, nivel acentuado de pobreza y exclusión, elevado índice de ruralidad, desempleo, declive económico.

Por ello cualquier actuación que tienda al fomento de la actividad económica y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles como objetivo de la recuperación sociodemográfica es de relevante interés social y económico.



De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada la excepcionalidad, y que la instalación es de relevante interés social o económico.

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo de porcentaje máximo de ocupación. A saber:

1. Justificación desde un punto de vista técnico, al tratarse de la legalización y ampliación de núcleo zoológico, donde el promotor desarrollará su actividad, con las características especificadas en el estudio técnico. Se amplía la actividad existente.
2. Se trata de un uso dotacional privado (otros equipamientos). La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos de lo manifestado en el informe del Ayuntamiento en el que acredita que *"...la actuación es compatible con el carácter rural del suelo tiene un relevante interés social y económico para el municipio ..."*.
3. No se trata de usos residenciales.
4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
5. La finca vinculada a la instalación son las parcelas 324, 329, 334 y 335 de polígono 23 que tiene una superficie total y vinculada de 12.253 m²s.
6. La superficie total ocupada por la edificación es de 305,18 m², lo que supone un porcentaje del 2,49 %.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto:

-. De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) 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 que el informe sea favorable a la reducción de la superficie de la finca de la actuación solicitada, en los términos indicados.

-. 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 los pertinentes informes/autorizaciones por parte de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES, en materia de patrimonio cultural, y de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, en materia de abastecimiento, 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).
- 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.
- 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.

Le significo que el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, publicado en el BOE nº 67 de 14 de marzo de 2020, regula en su Disposición adicional segunda la suspensión de plazos procesales.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres

