



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
351858	

URBANISMO.- MDYL/jva

**AYUNTAMIENTO DE BUENACHE DE
ALARCÓN**
Plaza Mayor 1
16114 BUENACHE DE ALARCÓN
(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 5.5.- EXPTE. 73/19. “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE BARRACA”, promovido por D. ANTONIO ATAULFO SÁIZ SANTO TOMÁS, dentro del término municipal de BUENACHE DE ALARCÓN (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 con fecha 4 de junio de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 173, de 2 de septiembre de 2019.
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, semana del 27 de septiembre al 3 de octubre de 2019.
 - Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento, desde el día 22/08/2019 al día 19/09/2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 19 de noviembre de 2019.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Cuenca
Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses)
16071 Cuenca

Tel.: 969 178 700
e-mail: dpcuenca.cfomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- 
3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 21 de enero de 2020.
4. Informe municipal, de fecha 20 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.
5. Certificado municipal de fecha 19 de noviembre de 2019, donde se establece que los terrenos donde se ubica la actividad están clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 10 de enero de 2020.
7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 27 de agosto de 2019, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
8. Informe del Servicio Provincial de Cuenca de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 19 de septiembre de 2019, en el que se informa no observar afecciones negativas de consideración a áreas o recursos naturales protegidos, y se realizan consideraciones que se dan aquí por reproducidas.
9. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 4 de febrero de 2020, en relación a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, autorizable con condiciones, según la cual la actuación tiene afección directa a los ámbitos de Protección Arqueológica A.2 Embalse de Alarcón y A.3 Embalse de Alarcón, registrados en el Documento de Protección del Patrimonio del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Buenache de Alarcón (Cuenca), por lo que resuelve:

“Que para la correspondiente resolución favorable del órgano competente en materia de patrimonio cultural provincial y la posterior autorización de la obra civil del proyecto citado, se debe aportar por el promotor a la documentación ya enviada:

- a. *La correspondiente propuesta básica de control y seguimiento arqueológico-prospección previa de la parcela afectada, con carácter intensivo-, por parte de un arqueólogo expresamente autorizado.*

Dicho control y Seguimiento Arqueológico deberá garantizarse mediante presentación en esta Delegación Provincial o en la Viceconsejería de Cultura y Deportes, de la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y proyecto arqueológico de actuación, así previsto en el artículo 49.3b de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (DOCM nº 100, de 24-V-2013), siendo este órgano quien deba autorizar expresamente las medidas de control



y conservación pertinentes – conservación in situ de los bienes inmuebles así como la suficiente documentación de éstos y de los restos muebles aparecidos (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica).

- b. *Asimismo, se recuerda que en el caso de la aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos durante el transcurso de las restantes obras, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 52.4 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, tanto de comunicación de hallazgos por parte de cualquier agente de la obra civil como garantizar su correcta valoración antes de continuar con la ejecución del proyecto en dicha área.”*

10. Escrito del Servicio de Salud Pública de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad en Cuenca de fecha 27 de abril de 2020, en el que indica que:...”*el abastecimiento de agua potable se proyecta a través de cisternas, incumpliendo así el RD 140/03 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, puesto que si existe un uso comercial/público, debe ser con pozo o tuberías, porque no se autoriza en este ámbito actividades el uso de cisternas salvo en situación de emergencia, no como algo habitual.”*

11. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 7 de noviembre de 2018, para realizar construcción de barracón y caseta de almacenamiento de enseres, instalación de vallado perimetral de parcela y plantación de árboles en zona de policía del embalse de Alarcón, en el lugar Cerro Hueco (parcela 88, polígono 506), en el término municipal de Olmedilla de Alarcón (Cuenca).

Según se indica en la misma, “Las obras deberán estar terminadas en el plazo máximo de doce meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución a la persona solicitante.”

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 barraca en la parcela 88 del polígono 506 de Olmedilla de Alarcón.

La parcela se encuentra situada entre los términos municipales de Buenache de Alarcón y Olmedilla de Alarcón.

La superficie total de la parcela es de 28.390,52 m²s, sin embargo, la superficie vinculada a la actividad es de 19.539,98 m²s y se sitúa en el término municipal de Buenache de Alarcón.



La barraca se construye con el fin de ejercer actividades de multiaventura (piragüismo, senderismo, rutas en bici, etc.) aprovechando su localización.

La edificación se proyecta aislada en planta baja.

El programa de necesidades y sus superficies son los siguientes:

PLANTA BAJA BARRACA

ENTRADA	7.18 m ²
COMEDOR	71.47 m ²
SALA DE ESTAR	71.47 m ²
ZONA BARBACOA	8.06 m ²
DISTRIBUIDOR	5.73 m ²
VESTIBULO	3.26 m ²
ASEO H	2.17 m ²
ASEO M	4.45 m ²
VESTUARIO	20.08 m ²
ALMACEN MATERIAL	53.70 m ²
SUP. UTIL PLANTA BAJA	247.57 m²
SUP. CONST. PLANTA BAJA	274.88 m²

PLANTA BAJA GRUPO ELECTRÓGENO

GRUPO ELECTRÓGENO	4.16 m ²
SUP. CONST. PLANTA BAJA	6.00 m²

SUPERFICIE TOTAL PLANTA BAJA

BARRACA GRUPO ELECTRÓGENO	251.73 m ²
SUP. CONST. PLANTA BAJA	280.88 m²

La altura a cumbre es de 5,09 m.

Las descripciones técnicas del sistema estructural son las siguientes:

TIPO DE CIMENTACION	Zapatillas corridas bajo muros de carga
MUROS DE CONTENCIÓN	No se proyectan
ARRANQUE DE LA ESTRUCTURA	Sobre solera de hormigón y encachado de piedra
ESTRUCTURA VERTICAL	Muros de carga de hormigón o prefabricado
ESTRUCTURA HORIZONTAL	Forjado unidireccional de viguetas prefabricadas y bovedillas cerámicas o de hormigón
ESTRUCTURA INCLINADA PARA PORCHES O CUBIERTAS	Cubierta inclinada mediante vigas y correas metálicas.
ESCALERA	No se proyectan

El suministro de agua se realizará mediante el llenado de unos depósitos con camiones cisternas. El volumen de agua almacenado será el suficiente para el correcto desarrollo de la actividad. Se grafía, asimismo, la preinstalación para una posible futura captación de agua.

No se realizará ningún tipo de vertidos, ya que se instalará una fosa séptica de acumulación, que se gestionará con una empresa de recogida cuando ésta se llene.

Las edificaciones contarán con energía eléctrica mediante un grupo electrógeno de gasóleo.





En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 19.539,98 m²s y la superficie total ocupada es de 280,88 m²c, lo que supone un porcentaje de ocupación de 1,44 %.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO TERCARIO RECREATIVO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.b) tercer guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso terciario recreativo, “centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.” Este Uso se desarrolla en el artículo 28 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 10 establece lo siguiente:

“Artículo 10. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos.

1. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.

2. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones será del 10% del total de la finca.

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

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

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. 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 b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 9.878,08 m², no inferior por tanto al 50% de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 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 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 del pertinente informe/autorización por parte de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES, en materia de patrimonio cultural, de la CONSEJERÍA DE SANIDAD, en materia de abastecimiento de agua potable y de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de Buenache de Alarcón. 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



Castilla-La Mancha

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): F3FA5A356FD8B171D7B2D4