



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
351883	

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE PINEDA DE GIGÜELA
Plaza S/N
16541 PINEDA DE GIGÜELA
(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 5.8. - EXPTE. 10/20: “CONSTRUCCIÓN DE CASA DE CAMPO UNIFAMILIAR”, SOLICITADO POR D. JULIÁN AUGUSTO NAVARRO ZOPPAS, EN EL MUNICIPIO DE PINEDA DE GIGÜELA (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.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

- 1.- Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística del promotor al Ayuntamiento de Pineda de Gigüela de fechas 11 de julio y 20 de noviembre de 2019.
- 2.- Justificación de haber notificado al interesado, con fecha 31 de octubre de 2019, la remisión del expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.
- 3.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 254, de 27 de diciembre de 2019.
 - Periódico “La Tribuna de Cuenca” de fecha 28 y 29 de diciembre de 2019.
 - Tablón de anuncios municipal de fecha 17 de diciembre de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 4 de febrero de 2020.



- 4.- Certificado municipal de fecha 6 de febrero de 2020 donde se establece que el suelo donde se sitúa la vivienda está clasificado como "Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural" (SRNUEPn).
- 5.- Informe municipal de fecha 6 de febrero de 2020 en relación con los siguientes extremos:
- 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.- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, Servicio de Medio Ambiente de fecha 16 de septiembre de 2019, según el cual no es necesario someterlo a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 7.- Informe favorable siempre que se tengan en cuenta las consideraciones, que se dan por reproducidas, de fecha 8 de enero de 2020 de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, Servicio de Medio Natural y Biodiversidad.
- 8.- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 28 de octubre de 2019 sobre afección al patrimonio cultural.
- 9.- Informe de fecha 31 de enero de 2020 del Servicios de Obras Provinciales de la Diputación de Cuenca por afección de la carretera CUV-2172.
- 10.- Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, se aporta la documentación que justifica:
- Suministro eléctrico mediante placas solares y grupo electrógeno.
 - Suministro de agua mediante cisterna y depósito de polipropileno en cuarto de instalaciones.
 - Saneamiento mediante fosa séptica estanca.
 - Placas solares (en cubierta de vivienda) y caldera de gasoil para producción de calor y agua caliente sanitaria.

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 de la presente calificación urbanística trae causa en la ejecución de una casa de campo unifamiliar sobre una finca que se compone de las parcelas: polígono 502 parcela 1, polígono 503 parcela 1 y polígono 504 parcela 01 y tienen una superficie total de 354 ha., quedando la casa de campo construida asignada o ubicada en la parcela 1 del polígono 502, con una superficie total de 240 ha., vinculando 5 has., encontrándose situada en el Término Municipal de "Pineda de Güela", provincia de Cuenca.

A la casa se accede a través de un camino existente que sale desde la carretera CUV-2172 en una zona que la carretera hace un pequeño quiebro. Llegado a un punto en el que el camino se pierde se prolonga éste, hasta la casa.

Parcela 1, polígono 502: 16169A502000010000DH.....2.400.092 m2.





Las otras parcelas de la finca son las siguientes:

Parcela 1, polígono 503: 16169A503000010000DI.....911.062 m2.

Parcela 1, polígono 504: 16169A504000010000DM..... 229.413 m2.

Se pretende construir una Casa de Campo unifamiliar de 581,72 m2 con porche de aparcamiento y casa de guardeses de 155 m2. La casa se desarrolla en planta baja con un solo dormitorio con cuarto de baño en segunda planta. La volumetría queda en forma de "L", destacando la pieza de la entrada y la zona del dormitorio principal y de invitados. La casa se desarrolla en planta baja en su mayoría para su mejor integración en el paisaje. El conjunto de construcciones se completa con unas tapias para cerrar una entrada creando un patio.

El programa de la casa se desarrolla a partir de un acceso formado por una pieza que sobresale del conjunto. Esta contiene un aseo y un acceso lateral por un botero. Este vestíbulo comunica directamente a los espacios comunes principales de salón, estar y comedor. Desde el salón se accede por medio de unas puertas correderas al comedor. Este está también conectado a la cocina a través de una puerta. Pegado a la cocina hay un cuarto de servicio con cuarto de baño, al que se accede desde un patio de servicio. En la otra dirección hay un pasillo que conduce a todos los dormitorios, cada uno con su cuarto de baño dentro. Uno de los dormitorios se encuentra en una planta superior, mientras que los 5 restantes están en planta baja. Delante de la pieza de salón y comedor hay un porche cubierto, que protege del sol en verano también a las zonas interiores. En el patio de la entrada hay plazas de aparcamiento cubiertas y una casa de guardeses, que todo ello forma el conjunto de la casa.

Se utilizarán materiales de acabado propios de la zona que integrarán la construcción en el paisaje.

La ubicación de la Casa de Campo se ha realizado con la intención de no ocupar suelo medioambientalmente protegido y disfrutar de las vistas existentes. A su vez, no afectará a la vegetación existente. Se respetan todos los árboles del entorno inmediato de la casa. Los impactos que se puedan ocasionar al medioambiente, con la alternativa de ubicación elegida son mínimos, por lo expuesto anteriormente.

Abastecimiento de agua:

- Necesidades hídricas necesarias: Se estima una demanda para abastecimiento humano de 60 m3/ mes. Para riego se estima una demanda de 80 m3/mes (4 meses/año), debido al carácter arbustivo de las plantaciones que se pretenden realizar.
- Origen del recurso hídrico: el servicio de agua se garantizará mediante camión cisterna que de forma periódica rellene un depósito situado en el cuarto de instalaciones. No requiere de autorización su instalación.

Red Eléctrica:

- Análisis genérico de la demanda: Se prevé una demanda de 2.000 KW /mes. Al no existir línea de suministro eléctrico se prevé la instalación de un grupo electrógeno alimentado por gasóleo y la instalación de un conjunto de placas solares con baterías de apoyo.

Energía para calefacción y acs:

- Se realizará una instalación de placas solares y un aerogenerador doméstico para la obtención de energía para calefacción y A.C.S. Se prevé a su vez la instalación de una caldera que funcionará por combustión de gasóleo como apoyo a las anteriores fuentes de energía.



- Se instalará una caldera mural de apoyo a las placas solares y al aerogenerador, que funcionará en el caso de que las fuentes descritas no generen puntualmente la energía demandada. La caldera será de producción mixta instantánea de agua de calefacción y A.C.S por micro acumulación, de combustión estanca de las siguientes características: Potencia útil: 9 KW y agua caliente sanitaria 12 KW a 11 l/min, con incremento de temperatura de 25º, que funcionará por la combustión de gasóleo almacenado en un depósito de almacenamiento aéreo de unos 2 m3 de capacidad.

Red de saneamiento:

- Análisis genérico de las aguas residuales: Al ser el uso de la construcción de “Casa de campo unifamiliar” la carga y caudal de aguas residuales será mínimo.
- Se pretende instalar una fosa séptica prefabricada que será vaciado por un camión con aspiración de forma periódica, no existirán vertidos al terreno de ninguna clase. No requiere de autorización su instalación.

Superficies:

PLANTA BAJA	
Dormitorio de servicio	9,00 m2
Baño de servicio	4,50 m2
Cocina	34,80 m2
Salón	56,15 m2
Comedor	30,25 m2
Cuarto de Estar	28,30m2
Aseo	6,80 m2
Vestíbulo de entrada y pasillo	73,00 m2
Botero	6,80 m2
Armero	2,30 m2
Dormitorio principal	29,90 m2
Vestidor	5,40 m2
Baño principal	12,60 m2
Dormitorio 1	29,90 m2
Vestidor 1	5,40 m2
C. Baño 1	12,60 m2
Dormitorio 2	16,80 m2
C. Baño 2	7,10 m2
Dormitorio 3	16,80 m2
C. Baño 3	7,90 m2
Dormitorio 4	16,80 m2
C. Baño 4	7,45 m2
Dormitorio 5	16,00 m2
C. Baño 5	7,00 m2
SUP. ÚTIL CERRADA	443,55 m2
Porche 01	68,00 m2
Aparcamiento	84,00 m2
Casa Guardés	73,44 m2
Cuarto instalaciones	23,60 m2
SUP. ÚTIL TOTAL	692,59 m2



SUP. CONSTRUIDA	
SUPERFICIE CERRADA VIVIENDA	544,22 m2
PORCHES (50%)	37,50 m2

CASA DE GUARDESES	85,00 m2
Aparcamiento (50 %)	42,00 m2
Cuarto de Instalaciones	28,00 m2
SUP. CONSTRUIDA TOTAL	736,72 m2

Descrita a grandes líneas, la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DE VIVIENDA FAMILIAR AISLADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.2 del RSR, uso que se desarrolla en el artículo 20 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 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 5 establece para este Uso en Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección será exigible la superficie mínima de 3 hectáreas (30.000 m2) y un % máximo de ocupación por la edificación del 2%. Como se desprende de lo expuesto, el proyecto cumple con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que se vincula una superficie de 5 Ha (50.000 m2) y la superficie ocupada por la edificación asciende a 736,72 m2, lo que se traduce en un % de ocupación por la edificación del 1,47 %.

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. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural” (SRNUEPn) según certificado municipal de fecha 6 de febrero de 2020, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.4 del TRLOTAU y 37.2 del RSR.

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 recogido en el Proyecto informado.

Así mismo 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).
- 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.

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

