

SR. ALCALDE PRESIDENTE

AYUNTAMIENTO

13248 ALHAMBRA

Fecha: 8 de abril de 2022

URBANISMO: AM/DP

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
06/04/2022

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 06 de abril de 2022, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**3.1.2.- - ALHAMBRA - Expediente 44/2021 sobre Calificación Urbanística en Suelo Rústico para la MODIFICACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA EN RÉGIMEN INTENSIVO POR CAMBIO DE ORIENTACIÓN PRODUCTIVA, SIN AUMENTO DE EFECTIVO GANADERO (UGM), aunque denominado por el Ayuntamiento como “ampliación de instalaciones en explotación porcina y fábrica de piensos, promovido por S.A.T. VALLEHERMOSO Nº 9892”, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus correspondientes modificaciones.**

#### CARACTERÍSTICAS:

- **Advertencia:** Considerando la naturaleza de la presente Calificación Urbanística, se advierte que a la misma no le resulta aplicable lo que establece la Ley 1/2022, de 14 enero, de Medidas Tributarias y Administrativas de Castilla -la Mancha, Disposición Final 2º (DOCM nº 12, del 19 de enero de 2022), relativa a la “Moratoria sobre Explotaciones Ganaderas de Porcino”.
- **Situación:** Polígono 93, Parcela 119, con acceso a esta última desde un Camino Público que conecta con la Carretera de Titularidad Autonómica CM-3127, de La Solana a Villanueva de los Infantes, PK 9,00.
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural: Valores Arqueológicos, al encontrarse la Parcela incluida en la Carta Arqueológica del Término Municipal, concretamente en la Zona A-18, “Embalse Puerto de Vallehermoso”.
- **Superficie de la parcela:** 137,9425 Has (1.379.425 m<sup>2</sup>s)
- **Superficie total de la ampliación:** 4.592,00 m<sup>2</sup>c, de los que 500,00 m<sup>2</sup>s corresponden a la superficie ocupada por una Instalación Solar Fotovoltaica de 100 KW, destinada

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



al autoconsumo de las Instalaciones Porcinas y de la Fábrica de Piensos existentes y que se amplían mediante la presente Calificación Urbanística; por lo que la superficie construida total de la ampliación realmente sería de 4.592,00 m<sup>2</sup>c - 500,00 m<sup>2</sup>s = 4.092,00 m<sup>2</sup>c

- **Superficie total construida entre la existente y la ampliada:** 18.165,00 m<sup>2</sup>c, a la que habría que descontarle los 500,00 m<sup>2</sup>s correspondientes a la superficie ocupada por la Instalación Solar Fotovoltaica de 100 KW; por lo que la superficie construida total construida entre la existente y la ampliada realmente sería de 18.165,00 m<sup>2</sup>c - 500,00 m<sup>2</sup>s = 17.665 m<sup>2</sup>c
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria de Ampliación de Instalaciones en Explotación Porcina y Fábrica de Piensos. Francisco Carrillo de la Cruz, Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Breve Descripción del Uso y antecedentes de la Actividad que ahora se amplía:**

Anteriormente, en CPOTyU de sesión del 19 de febrero de 2020, se le Otorgó Calificación Urbanística a la “Legalización de la Fábrica de Pienso” destinada exclusivamente al autoconsumo de las instalaciones porcinas existentes en la finca donde ésta se ubica, ya que la misma se dedica actualmente a la cría de ganado porcino, por lo que el pienso que se genera en la Fábrica legalizada entonces se destina al abastecimiento de la propia cabaña ganadera porcina que mediante la presente Calificación Urbanística se pretende ampliar constructivamente, y otros elementos necesarios, aunque no en cuanto al efectivo ganadero.

El promotor de la Ampliación de las Instalaciones que ahora se pretende continúa siendo la “Sociedad Agraria de Transformación nº 9892, Vallehermoso”, siendo ésta la que actualmente también ejerce la actividad de la Fabricación de Piensos.

La explotación porcina actual consta de tres módulos o núcleos perfectamente diferenciados destinados al alojamiento del ganado porcino, así como de la mencionada fábrica de piensos y una nave para lavado y desinfección de vehículos.

Actualmente, la explotación porcina existente cuenta con 4.500 madres con lechones de hasta 6 kg, modificándose la misma, de forma que se pasará a disponer de 3.710 madres con lechones de hasta 20 kg y 40 verracos (1.125 UGM). Esta modificación implica ampliaciones de instalaciones existentes y construcción de nuevas instalaciones. Asimismo, se incorpora una nueva caldera de calefacción alimentada por biomasa (orujillo) y una instalación fotovoltaica para autoconsumo.

Aclarar además que se parte de una explotación porcina de 1.125 UGM que se amplía, o que se cambia de orientación productiva, pero que no supone ningún incremento de la misma, puesto que continúa con 1.125 UGM, no existiendo por tanto ningún incremento en el efectivo ganadero, medido en Unidad Ganadera Mayor.



La localización detallada de las Instalaciones porcinas existentes, incluida la Fábrica de piensos y las que se verán ampliadas, se recoge en el plano nº 2 de la documentación técnica aportada.

En la documentación técnica aportada se detallan además las características constructivas mas significativas de las ampliaciones que se pretenden realizar, destacándose que la altura máxima de las mismas no superará en ningún caso los 8,50 m medidos a cumbre.

En el siguiente cuadro descriptivo, extraído de la documentación técnica aportada, se detallan las superficies construidas existentes y a ampliar, así como la localización de las mismas:

SUPERFICIES EXISTENTES		
1	CENTRO DESINFECCIÓN DE VEHICULOS	201 m2
2	NÚCLEO I NAVE VERRAQUERAS, LABORATORIO, OFICINAS, LOCALES ANEXOS...	532 m2
3	NÚCLEO I NAVE PARTOS, GESTACIÓN, CONTROL GESTACIÓN Y LOCALES ANEXOS	1.382 m2
4	NÚCLEO II NAVE PARTOS Y LOCALES ANEXOS	1.181 m2
5	NÚCLEO II NAVE CONTROL GESTACIÓN, PARQUES GESTANTES, LOCALES ANEXOS	1.268 m2
6	NÚCLEO II NAVE GESTACION	1.574 m2
7	NÚCLEO III NAVE PARTOS Y LOCALES ANEXOS	1.320 m2
8	NÚCLEO III NAVE CONTROL, GESTACIÓN Y LOCAL ANEXO	1.412 m2
9	NÚCLEO III NAVE GESTACION	1.675 m2
10	FABRICA DE PIENSOS (incluido locales anexos, silos y báscula)	861 m2
11	BALSA	2.500 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA		13.906 m2
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA		137 Has 9 Cas 25 cas o 1.379.425 m2
OCUPACION		1 %
SUPERFICIES AMPLIACION		
12	PORCHE PARA ALMACÉN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS	124 m2
13	NAVE ALMACEN DE GRANOS Y CORRECTORES	513 m2
14	PORCHE MAQUINARIA	340 m2
15	VESTUARIOS Y COMEDOR	73 m2
16	AMPLIACIÓN PARTOS - MÓDULO 3	690 m2
17	AMPLIACIÓN GESTANTES - MÓDULO 3	825 m2
18	NAVE RECRÍA O TRANSICIÓN	1.194 m2
19	PLACAS FOTOVOLTAICAS	500 m2
SUPERFICIE TOTAL AMPLIACION		4.259 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA		18.165 m2
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA		137 Has 9 Cas 25 cas o 1.379.425 m2
OCUPACION		132 %



Se advierte finalmente, que la documentación técnica de la Calificación Urbanística, además de describir las ampliaciones que se han detallado anteriormente, también contempla de forma totalmente imprecisa la ejecución de una Instalación Solar Fotovoltaica de 100KW destinada al autoconsumo eléctrico, destinándose una superficie de 500 m<sup>2</sup>s donde se localizarían las placas solares correspondientes. ISF cuya superficie ocupada sí ha sido considerada erróneamente como superficie construida a ampliar; Instalación a la que no se hace referencia ni en el Informe Técnico Municipal aportado ni en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria del 22 de septiembre de 2021, no haciéndose ninguna referencia tampoco en la propia solicitud realizada por parte del promotor tanto de la Licencia de Obras y Calificación Urbanística, motivos por los que la menciona ISF queda excluida de ésta última.

**Presupuesto de Ejecución Material de las Instalaciones a Ampliar: 558.735,00 €**

### ACUERDO CPOTyU

Analizados detalladamente todos los antecedentes del expediente de referencia, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de esta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al mismo, todo ello por considerar que se ajusta tanto a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento, así como a lo que establecen las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Alhambra, concretamente en el Título V, relativo a las Normas para el Suelo No Urbanizable y en el Capítulo I, relativo a Normas Generales, Artículos: 5.2, 5.3, 5.4, 5.6 y 5.7 de las mismas, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

Advertir que de la Calificación Urbanística Otorgada queda excluida la Instalación Solar Fotovoltaica de 100 KW para autoconsumo tanto de las Instalaciones existentes como ampliadas de la propia Explotación Porcina y de la Fábrica de Piensos por los motivos recogidos en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU. Calificación Urbanística cuya eficacia queda condicionada además a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras o, según proceda, del comienzo de las mismas, a:

1. Exigir, comprobar y realizar el correspondiente seguimiento del cumplimiento de todas las condiciones recogidas en:

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- La Resolución de 6 de julio de 2021, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se modifica la Resolución de 27/03/2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, por la que se otorga la Autorización Ambiental Integrada para una Explotación Porcina ubicada en los Términos Municipales de Alhambra y La Solana (Ciudad Real), cuyo titular es la empresa S.A.T. Nº 9892 VALLEHERMOSO, como consecuencia de una " Modificación No Sustancial". Expte. nº AAI-CR-044. NIMA: 1320171409.

-La Autorización Previa, de fecha 29 de junio de 2021, del Servicio de Cultura, Sección Patrimonio Cultural de la Delegación Provincial de Cultura, Educación y Deportes, relativo a la Autorización Previa para la "Intervención Arqueológica y Paleontológica del Patrimonio Cultural (Prospección del Territorio) asociada al Proyecto: Ampliación y construcción de granjas y naves agrícolas en la parcela 119 del polígono catastral 93" del T.M. de Alhambra. En especial, deberán tenerse en cuenta los condicionantes que tendrán que ser incorporados, en su caso, al acuerdo de concesión de la Licencia Urbanística Municipal de Obras.

2. Obtener, si procediese su exigencia, el Informe Favorable y la Licencia de la Actividad por parte del Ayuntamiento.
3. Exigir, siempre que proceda, el establecimiento del Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados que establece (Artículo 38, 1, 3º) el Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística; así como todas las condiciones que establezca la Licencia que finalmente conceda, en su caso, el Ayuntamiento (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17, e) del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca o Fincas Registrales afectadas se corresponden con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% en concepto de Garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2º, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17, d) del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras, siempre que proceda, supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40, 2, c) del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.



4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, procedentes tanto de posibles afecciones Sectoriales que pudieran aparecer y que hayan sido desconocidos por la Comisión como de los que, conociéndose, no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

En especial, y dada la peligrosidad y riesgo que implican los Accesos vehiculares, se hace especial referencia a la necesidad, de obtener el Informe Vinculante Favorable y sin condicionantes, y/o la Resolución de Autorización de la Administración Titular de la Carretera, ya sea ésta Nacional, Autonómica o Local desde la que se accederá o se podrá acceder en un futuro, ya sea un acceso directo o indirecto desde camino, a las Construcciones, Instalaciones u Obras que amparan la presente Calificación Urbanística, no debiendo comenzar la ejecución de éstas, y mucho menos la Actividad a desarrollar en ellas, sin que el presente expediente cuente con el Informe Preceptivo Vinculante y Favorable y/o la Resolución de Autorización correspondientes, siempre que éste resulte finalmente necesario. Igualmente, será siempre el Ayuntamiento, el responsable de exigirle éste tipo de Informe y/o Resolución al promotor de la presente Calificación Urbanística.

En aplicación del Artículo 56,2 del TR/LOTAU y del Artículo 15,2 del Reglamento de Suelo Rústico, el posible deterioro que en su caso puedan sufrir los accesos utilizados para el desarrollo de la Actividad de la Calificación Urbanística ahora Otorgada, así como la reparación o acondicionamiento de éstos, deberá ser realizada siempre tanto por el promotor de la misma como por todos aquellos que, en general, hagan uso de dichos accesos.

Pudiendo estar esta responsabilidad recogida de forma implícita en la Licencia que finalmente conceda el Ayuntamiento mediante cualquier forma de garantía, fianza, etc.

Al objeto tanto del seguimiento y control de la Calificación Urbanística Otorgada, como de comprobar lo que establece el Artículo 29, 6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de Abril de 2011); el Ayuntamiento deberá aportar además:

A) Copia de la Licencia Urbanística finalmente concedida.

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



B) Copia de la Inscripción Registral de la Calificación Urbanística Otorgada y las condiciones de la Licencia, según establecen los Artículos 58 y 17 del TR/LOTAU y RSR/LOTAU respectivamente; al haber sido dicha constancia Registral, entre otras medidas, cuyo cumplimiento también deberá figurar en la Licencia concedida, una de las condiciones expresamente impuestas por la Comisión en la Calificación Urbanística Otorgada.

C) Justificación de la obtención de los Informes Sectoriales o Resoluciones Favorables que resultando necesarios no constan en el momento del Otorgamiento de la presente Calificación Urbanística.

Si la Parcela afectada por la presente Calificación Urbanística dispone o pretende disponer en un futuro de un Aprovechamiento de Aguas Subterráneas mediante pozo o sondeo para el Abastecimiento de las Construcciones/Instalaciones que Legitiman la Calificación Urbanística Otorgada, el Ayuntamiento debería exigir que se acredite el derecho al Uso Privativo de las aguas mediante el correspondiente Título otorgado por el Organismo de cuenca competente.

De igual modo, y siempre que proceda, deberá justificar el tratamiento de Depuración o de eliminación de las Aguas Residuales generadas por el desarrollo de la actividad correspondiente. En el primer caso mediante la oportuna autorización del Organismo de cuenca y en el segundo supuesto acreditando que se hace una gestión adecuada de las mismas.

El Ayuntamiento será siempre el responsable de comprobar que el Uso futuro que Legitima la presente Calificación Urbanística se corresponda siempre con el Uso en el que se basa la CPOTyU para Otorgar la misma. Así como comprobar igualmente, que la Calificación Urbanística se ajusta y continúa cumpliendo todos los “Requisitos Sustantivos” que establece el Artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU para “Usos y Actos adscritos al Sector Primario”.

La Eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada, estará supeditada siempre al cumplimiento total de las Condiciones impuestas, de cuya justificación deberá darnos traslado el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTyU.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto impugnado o bien se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los Artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, respectivamente.



El recurso potestativo de reposición se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGW>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.

La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la Resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

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

Fdo. M<sup>a</sup> del Mar Casero Expósito

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5<sup>a</sup> Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)

