



Cuenca, 18 de junio de 2021

URBANISMO.- CJHR/jva

**AYUNTAMIENTO DE HUERTA DE LA
OBISPALÍA
Plaza Mayor 1
16195 HUERTA DE LA OBISPALÍA
(CUENCA)**

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 5/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 18 de junio de 2021 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 3.1.- EXPTE. 30/20. “PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE EXPLOTACIONES GANADERAS”, promovido por HNOS. MATAS DE HUERTA, S.L., dentro del término municipal de HUERTA DE LA OBISPALIA (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 27 de noviembre de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 177, de 2 de septiembre de 2020.
 - Diario Las Noticias de Cuenca, de fecha 28 de agosto al 3 de septiembre de 2020.Ante esta información pública, no se producen alegaciones en plazo, según consta en certificado municipal emitido en fecha 27 de noviembre de 2020.
3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 26 de noviembre de 2020.
4. Informe municipal de fecha 25 de noviembre de 2020 relativo 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 25 de noviembre de 2020, donde se establece que los terrenos están clasificados como "Suelo Rústico de Reserva".
 6. Resolución de 02/03/2020, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se modificó la Resolución 08/04/2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, por la que se otorga la autorización ambiental integrada para una explotación porcina ubicada en el término municipal de Huerta de la Obispalía (Cuenca), cuya titular es la empresa Hermanos Matas de Huerta, S.L., como consecuencia de una modificación no sustancial.
 7. Resolución de fecha 22/03/2021, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se modifica la Resolución de 08/04/2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, por la que se otorga la Autorización Ambiental Integrada para una explotación porcina ubicada en el término municipal de Huerta de la Obispalía (Cuenca), cuyo titular es la empresa Hermanos Matas de Huerta, S.L., como consecuencia de una modificación no sustancial.
 8. Solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 4 de junio de 2020 y reiteración de fecha 22 de abril de 2021.
 9. Informe de excepcionalidad de fecha 2 de noviembre de 2020 por parte de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
 10. Solicitud a la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Sanidad, de fecha 7 de mayo de 2021.
 11. Copia de las licencias de obras de las edificaciones legalizadas existentes en la parcela.
 12. Escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 19 de febrero de 2020, refiriéndose a que el Barranco que figura en la información no se trata de ningún cauce.
 13. Justificación técnica en proyecto por la que algunas edificaciones superan la altura a cumbrera de 8,5 m. debido a necesidades propias de las instalaciones.

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

La instalación para las 2500 madres, 625 cerdas de reposición, 6250 lechones de transición y 20 verracos se ubica en el paraje denominado Paraje el Poo (parcelas 89, 91, 94, 25 y 32 del polígono 513). En las mismas parcelas, fuera de la explotación porcina, se tiene autorizado un cebadero de terneros con capacidad para 599 plazas. Las instalaciones con que contará serán las siguientes:

- 1-Nave A terneros, con una superficie de 340 m²
- 2-Nave B terneros, con una superficie de 1.209 m²
- 3-Nave C parideras y verracos, vestuarios, oficina y laboratorios, con una superficie de 566,50 m²





- 4-Nave D parideras, con una superficie de 517,50 m²
- 5-Nave E lechones 5 a 22 Kg, con una superficie de 702 m²
- 6-Nave F parideras, con una superficie de 1.234 m²
- 7-Nave G lechones 5 a 22 Kg, con una superficie de 742,50 m²
- 8-Nave H parideras, con una superficie de 514,20 m²
- 9-Nave I lechones 5 a 22 Kg, con una superficie de 576,50 m²
- 10-Nave J prevista su demolición, con una superficie de 779,30 m²
- 11-Nave K previste su demolición, con una superficie de 320 m²
- 12-Nave L fábrica de pienso y taller, con una superficie de 480,75 m²
- 13-Nave M gestación, con una superficie de 955 m²
- 14-Nave N almacén de cereales, con una superficie de 498 m²
- 15-Nave O almacén, con una superficie de 85 m²
- 16-Nave P primerizas, con una superficie de 444 m²
- 17-Nave Q gestación, con una superficie de 610 m²
- 18-Nave R almacén, con una superficie de 400 m²
- 19-Nave S almacén cereales, con una superficie de 1.617,76 m²
- 20-Nave 1 almacén, con una superficie de 753,78 m².
- 20-Anexo I-nave 1 cochera, con una superficie de 84,31 m²
- 21-Nave 2 nave de prueba de tratamiento del purín actualmente fuera de servicio, con una superficie de 187,08 m²
- 22-Nave 3 terneros, con una superficie de 448,09 m²
- 22-Anexo I-nave 3 tenado de paja, con una superficie de 47,26 m²
- 22-Anexo II-nave 3 terneros, con una superficie de 306,95 m²
- 22-Anexo III-nave 3 cochera, con una superficie de 24 m²
- 23-Nave 4 terneros, con una superficie de 1.046,12 m²
- 24-Nave 5 terneros, con una superficie de 870,67 m²
- 24-Anexo I-nave 5, con una superficie de 335,68 m²
- 25-Nave 6 terneros, con una superficie de 273,22 m²
- 26-Nave 7 porche y almacén de paja, con una superficie de 353,83 m²
- 27-Nave 8 almacén, con una superficie de 941,41 m²
- 28-Nave 9 demolición inmediata
- 29-nave 10 demolición inmediata
- 30-Nave 11 incineradora, con una superficie de 98,97 m²



- 30-Anexo I-nave 11, porche, con una superficie de 35,07 m²
- 31-Nave 12-I lechoneras, con una superficie de 196,56 m²
- 31-Nave 12-II lechoneras, con una superficie de 230,93 m²
- 31-Nave 12-III almacén, con una superficie de 40,48 m²
- 32-Nave 13 lechoneras, con una superficie de 814,80 m²
- 33-Nave 14 lechoneras, con una superficie de 376,75 m²
- 34-Nave 15 parideras, con una superficie de 1.071,16 m²
- 35-Nave 16 gestación confirmada, con una superficie de 586,59 m²
- 36-Nave 17 patios cubiertos, con una superficie de 324,56 m²
- 37-Nave 18 inseminación, con una superficie confirmada de 2.054,95 m²
- 38-Nave 19 cochera, con una superficie de 161,98 m²
- 39-Nave 20 almacén, con una superficie de 1.525,55 m²
- 40-Nave 21 porche, con una superficie de 529,49 m²
- 41-Nave 22 gestación confirmada, con una superficie de 1.344,24 m²
- 42-Nave 23-I Anexo I-nave Q, con una superficie de 149,29 m²
- 42-Nave 23-II Anexo II-nave Q, con una superficie construida de 292,07 m²
- 43-Nave 24 primerizas, con una superficie de 1.327,31 m²

Superficie ocupada por edificaciones: 29.425,16 m²

Ocupación de superficies por otras instalaciones:

S1-Silos: 18 unidades con una superficie por unidad de 5 m² y un total de 90 m²

DC-Depósitos de combustible: 3 unidades con una superficie por unidad de 30 m² y un total de 90 m²

DA-Depósito de agua: con una superficie de 53 m²

F1-Fosa 1: con una superficie de 249 m²

F2-Fosa 2: con una superficie de 551 m²

S2-Silos fábrica de pienso I: 6 unidades con una superficie por unidad de 6,5 m² y un total de 39 m²

S2-Silos fábrica de pienso II: 6 unidades con una superficie por unidad de 5,5 m² y un total de 33 m²

FA-Foso de aceite fábrica de pienso: con una superficie de 102 m²

RF-Instalaciones propias fábrica de pienso: con una superficie de 203 m²

Superficie ocupada por otras instalaciones: 1.410 m²



Superficie total ocupada (edificaciones más otras instalaciones): 30.835,16 m2, en una parcela de 122.318 m2, lo que representa un porcentaje de ocupación de la parcela del 25,21%.

CUADRO SUPERFICIES EDIFICACIONES LEGALIZADAS	
NAVES	SUP LEGALIZADA
A	340,00
B	1209,00
C	566,50
D	517,50
E	702,00
F	1234,00
G	742,50
H	514,20
I	576,50
J	779,30
K	320,00
L	480,75
M	955,00
N	498,00
O	85,00
P	444,00
Q	610,00
R	400,00
S	1617,76
TOTAL	12592,01

NAVES	EDIFICACIONES	SUP. A LEGALIZAR	SUP. FUERA DE ORDENACION	NAVES	EDIFICACIONES	SUP. A LEGALIZAR	SUP. FUERA DE ORDENACION
1	Nave	753,78	0,00	12	Nave 12-I	196,56	0,00
	Anexo I	84,31	0,00		Nave 12-II	230,93	0,00
2	Nave	187,08	0,00		Nave 12-III	40,48	0,00
3	Nave	448,09	0,00	13	Nave	814,8	0,00
	Anexo I	47,26	0,00	14	Nave	376,75	0,00
	Anexo II	168,38	138,57	15	Nave	1071,16	0,00
	Anexo III	----	24,00	16	Nave	586,59	0,00
4	Nave	1046,12	0,00	17	Nave	324,56	0,00
6	Nave	552,38	318,29	18	Nave	2054,95	0,00
	Anexo I	----	335,68	19	Nave	161,98	0,00
8	Nave	273,22	0,00	20	Nave	1525,55	0,00
7	Nave	353,83	0,00	21	Nave	529,49	0,00
8	Nave	941,41	0,00	22	Nave	1344,24	0,00
9	Próxima demolición	0,00	0,00	23	Anexo I	149,29	0,00
10	Próxima demolición	0,00	0,00		Anexo II	292,07	0,00
11	Nave	98,97	0,00	24	Nave	1327,31	
	Anexo I	35,07	0,00		TOTAL		16016,61

CUADRO SUPERFICIES EDIFICACIONES NO LEGALIZADAS						
SIGLAS	INSTALACION	Unidades	Sup unidad (m2)	total unidad	Total concepto	
S1	Silo pequeño	18	5	90	90	Silos de pienso
DC	Depósito de combustible	3	30	90	90	Deposito de combustible
DA	Depósito de agua	1	53	53,00	53	Deposito de agua
F1	Fosa 1	1	249	249	800	Fosas
F2	Fosa 2	1	551	551		
S2	Silos fábrica de piensos	6	6,5	39	377	Fábrica de piensos
		6	5,5	33		
FA	Foso de aceite	1	102	102		
RF	Instalaciones propias	1	203	203		
TOTAL		38	1205	1410	1410	

SUPERFICIE PARCELAS 89,91,94 Y 25	122.318,00
SUPERFICIE OCUPADA LEGALIZADA	12.692,01
SUPERFICIE OCUPADA A LEGALIZAR O FO	18.839,16
SUPERFICIE OCUPADA TOTAL	28.426,18
% DE OCUPACION S/PROYECTO	24,08
SUPERFICIE OCUPADA INSTALACIONES	1.410,00
SUPERFICIE OCUPADA TOTAL (EDIF. + INST.)	30.836,18
% DE OCUPACION TOTAL (EDIF. + INST.)	25,21



En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 122.318 m² y la superficie total ocupada es de 30.815,16 m², lo que supone una ocupación de 25,21 %.

Descrita la instalación, 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.b) de la ITP (granjas e instalaciones destinadas a la cría y estabulación de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR. Algunas edificaciones superan los 6 metros de altura a alero.

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 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en suelo rústico de reserva de 1 hectárea y en suelo rústico no urbanizable de especial protección de 1,5 hectáreas, así como un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %, no pudiendo superar el 80 % de su superficie (entre ambas) cuando se planteen construcciones como balsas de riego o purines, tanques de tormentas, mallas de sombreado u otro tipo de instalaciones

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe no cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR, en cuanto al porcentaje de ocupación.

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 513, parcelas 89, 91, 94 y 25.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	122.318 m ²
<i>Superficie ocupada</i>	30.835,16 m ² (edificaciones: 29.425,16 m ² + instalaciones: 1.410,00 m ²)
<i>Ocupación</i>	> 20 % (25,2 %)
<i>Altura</i>	> 8,5 m a cumbrera (justificación técnica) y > 6 m a alero

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. 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 60.g. del TRLOTAU y 37.1.c) (edificación adscrita al sector primario que rebasa los 6 metros de altura total a alero) y 2. del RSR.





Que con fecha 23 de enero de 2020 se ha publicado en el DOCM 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, establece en su Art. 4.3. que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20%. Como quiera que el porcentaje contemplado en el proyecto es del 25,21 %, la actuación no cumple el requisito sustantivo del porcentaje de ocupación. Ahora bien, el art. 3.3.c), permite su excepcionalidad, no precisando informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al tratarse de un uso y actividad vinculado al sector primario.

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 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 de las **CONSEJERÍAS DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de cultura, y **SANIDAD**, que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de HUERTA DE LA OBISPALÍA. 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.



- Iniciar el correspondiente expediente sancionador, en su caso, al tratarse de una legalización.

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