



Cuenca, 3 de septiembre de 2021

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE CASAS DE GUIJARRO
c/ Cruz, 5
16708 CASAS DE GUIJARRO
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 7/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 3 de septiembre 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 4.9.- EXPTE. 61/21. Proyecto modificado de ejecución de “BODEGA DE CRIANZA PARA 4.500.000 Kg. DE UVA”, promovido por la mercantil DOMINIO DE PUNTUM, S.L., dentro del término municipal de CASAS DE GUIJARRO Y POZOAMARGO (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 los artículos 62 y 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 calificación urbanística de fecha 12 de julio de 2021.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 143, de 28 de julio de 2021.
 - Periódico ABC de 21 de julio de 2021

Ante esta información pública, no se producen alegaciones.

3. Resolución de 06/03/2018, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: Bodega de crianza para 4.500.000 Kg de uva, situada en el término mu-



nicipal de Casas de Guijarro (Cuenca), cuyo promotor es Bodegas Albero, SL, expediente: PRO-CU-17-0725, que concluye que "...no necesita someterse a un Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente informe de impacto ambiental."

Asimismo, obra informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de fecha 27 de julio de 2021, en relación al proyecto modificado de ejecución de bodega de crianza, cuyo promotor es Dominio de Punctum S.L., en el que se informa que se considera que la modificación del proyecto no supone un agravamiento de los efectos ambientales negativos, ejerce un impacto compatible con el entorno y por lo tanto no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de evaluación ambiental, siempre y cuando se cumplan los preceptos establecidos en la resolución de 06/03/2018 para la citada actividad.

4. Solicitudes de fechas 25 de junio y 6 de julio de 2021 a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural.
5. Declaración Responsable aportada por la promotora de fecha 11 de julio de 2021.
6. Solicitud de informe a la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, de fecha 25 de junio de 2021.
7. Resolución de Alcaldía, de fecha 12 de diciembre de 2018, por la que se resuelve conceder la transmisión de la titularidad de la licencia urbanística otorgada a nombre de Bodegas Albero, S.L. a nombre de Dominio de Punctum, S.L.
8. Informe del Servicio de Carreteras de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, de fecha 6 de agosto de 2021, en el que se concluye que el modificado del proyecto no supone ninguna nueva afección a la CM-3124.

Asimismo, obra Resolución de 17 de mayo de 2018 de la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento de Cuenca, por la que se autoriza la construcción de acceso en la margen derecha de la carretera CM-3124, en el P.K. 2+435, en el término municipal de Casas de Guijarro.

9. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

Abastecimiento de agua.

El agua se canalizará desde la red municipal, consta autorización municipal de fecha 11 de junio de 2018.

No obstante, lo anterior, se solicita Autorización de un aprovechamiento de aguas con consumo anual igual o inferior a 7.000 m³ (se adjunta Solicitud de Concesión a la Confederación Hidrográfica del Júcar y resto de documentación justificativa de fecha 15 de enero de 2019).

Saneamiento y Depuración.

Se dispondrá una fosa séptica a la cual acomete la red de saneamiento del edificio.

Asimismo, obra resolución de la autorización de vertido de aguas residuales a terreno en el término municipal de Casas de Guijarro (Cuenca) procedentes de elaboración de



vinos, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Júcar a Dominio de Punctum, S.L., con las condiciones establecidas en ésta.

Suministro de energía eléctrica.

Las instalaciones contarán con suministro eléctrico (se adjunta documentación de la compañía eléctrica Iberdrola).

AYUNTAMIENTO DE CASAS DE GUIJARRO

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 26 de abril de 2021.
2. Informe municipal de fecha 9 de julio de 2021, 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 de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
3. Certificado municipal de fecha 9 de julio de 2021, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

AYUNTAMIENTO DE POZOAMARGO

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 7 de julio de 2021.
2. Informe municipal de fecha 9 de julio de 2021, 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 de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
3. Certificado municipal de fecha 9 de julio de 2021, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva.

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.

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de junio de 2018 fue otorgada por la Comisión Provincial de Ordenación del



Territorio y Urbanismo la calificación urbanística para el Proyecto de “CONSTRUCCIÓN DE BODEGA PARA 4.500.000 Kg. DE UVA”, promovido por la mercantil BODEGAS ALBERO, S.L., y ubicada en la parcela 137 del polígono 1 del término municipal de Casas de Guijarro (Cuenca).

Los principales datos de la calificación son los siguientes:

1. Superficie total vinculada a la actividad: 78.663 m2 (parcela 137 del polígono 1).
2. Superficie total ocupada: 5.599,58 m2, repartidos en cuatro sectores diferenciados:
 - 1.- Edificio de oficinas, de 346,24 m2.
 - 2.- Nave de elaboración, de 2.804,28 m2.
 - 3.- Nave de embotellado, de 1.224,53 m2.
 - 4.- Nave almacén, de 1.224,53 m2.
3. Porcentaje de ocupación: 7,12%.
4. Uso adscrito al Sector Primario.

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto del modificado del proyecto es ampliar la zona de descargadero con el fin de añadir una segunda línea de descarga de uva y construir un pequeño edificio destinado a la oficina de la báscula.

Las inversiones recogidas en este Proyecto se realizarán en las parcelas 126, 127 y 137 del polígono 1 del término municipal de Casas de Guijarro (Cuenca), de referencias catastrales 16064A001001260000TG, 16064A001001270000TQ y 16064A001001370000TK. Todas las edificaciones se van a construir en la parcela 137. En la parcela 127 se instalará la depuradora. La parcela 126 también es propiedad el promotor, aunque en ella no se va a ejecutar ninguna edificación ni ninguna instalación.

Parte de la parcela 127 del polígono 1 de Casas de Guijarro, de referencia catastral 16064A001001270000TQ, pertenece al término municipal de Pozoamargo en virtud de la línea divisoria de términos municipales fijada por el Instituto Geográfico Nacional.

La superficie de la citada parcela 127 del polígono 1 que pertenece a Pozoamargo es de 2.691 m2, mientras que la superficie de la parcela que pertenece a Casas de Guijarro es de 13.336 m2.

La totalidad de los 2.691 m2 de la parcela 127 del polígono 1 que pertenecen a Pozoamargo están ocupados por el embalse de almacenamiento de agua depurada para riego del viñedo a modo de filtro verde (según consta en la autorización de vertido).

El presente Proyecto recoge una inversión dirigida a la transformación de 4.500.000 kg de uva anuales, elaborando un vino de la máxima calidad. Para ello se va a instalar una bodega totalmente nueva. La empresa promotora pretende adquirir una plantación de viñedo en la zona, aunque los primeros años será imprescindible comprar uva a los viticultores de la zona, estableciendo un sistema de pago por calidad.

Las alternativas de producción seleccionadas son las siguientes:

- Nave de elaboración.
 - Tolva de descarga de uva.





- Conjunto despalilladora – estrujadora.
- Depósitos de vinificación de acero inoxidable.
- Sistema de oxigenación durante el remontado.
- Control de la temperatura de fermentación.
- Sala climatizada de embotellado y crianza en botella.
 - Embotellado.
 - Crianza en botellas.
- Oficinas.
- Almacén.
- Fosa séptica para almacenamiento de aguas residuales hasta su retirada por parte de un gestor autorizado.
- Depuradora de aguas residuales.

El edificio tendrá una superficie total de 6.058,77,58 m2, repartidos en seis sectores diferenciados:

1. Edificio de oficinas, de 346,24 m2.
2. Nave de elaboración, de 2.804,28 m2.
3. Nave de embotellado, de 1.224,53 m2.
4. Nave almacén, de 1.224,53 m2.
5. Edificio de oficina de báscula, de 101,49 m2.
6. Estructura de cubrición de depósitos pulmón enterrados de aguas residuales y pluviales, de 113,92 m2.

Todas las instalaciones se encuentran en el interior de estas superficies edificadas, a excepción de la estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.) y de la báscula.

- La E.D.A.R. ocupa una superficie en planta total de 7.044,00 m2, de los que 4.353,00 m2 están en el término municipal de Casas de Guijarro y 2.691,00 m2 están en el término municipal de Pozoamargo.

- La báscula ocupa una superficie en planta de 48 m2 (16 x 3 m) en el término municipal de Casas de Guijarro.

Las superficies de las edificaciones e instalaciones son las siguientes:





SUPERFICIE DE EDIFICACIONES (m ²)										
	Parcelas (T.M. de Casas de Guijarro)						Parcelas (T.M. de Pozoamargo)		TOTAL	
	1/137		1/126		1/127		1/127			
1.- Edificio de oficinas	346,25	m ²		m ²		m ²		m ²	346,25	m ²
2.- Nave de elaboración	3.048,05	m ²		m ²		m ²		m ²	3.048,05	m ²
3.- Nave de embotellado	1.224,53	m ²		m ²		m ²		m ²	1.224,53	m ²
4.- Nave almacén	1.224,53	m ²		m ²		m ²		m ²	1.224,53	m ²
5.- Oficina de báscula	101,49	m ²		m ²		m ²		m ²	101,49	m ²
6.- Cubrición depósitos subt.	113,92	m ²		m ²		m ²		m ²	113,92	m ²
TOTAL EDIFICACIONES	6.058,77	m²	0,00	m²	0,00	m²	0,00	m²	6.058,77	m²

SUPERFICIE DE INSTALACIONES (m ²)										
	Parcelas (T.M. de Casas de Guijarro)						Parcelas (T.M. de Pozoamargo)		TOTAL	
	1/137		1/126		1/127		1/127			
1.- E.D.A.R.		m ²		m ²	4.353,00	m ²	2.691,00	m ²	7.044,00	m ²
2.- Báscula	48,00	m ²		m ²		m ²		m ²	48,00	m ²
TOTAL INSTALACIONES	48,00	m²	0,00	m²	4.353,00	m²	2.691,00	m²	7.092,00	m²

La superficie ocupada total es la siguiente:

OCUPACIÓN TOTAL										
	Parcelas (T.M. de Casas de Guijarro)						Parcelas (T.M. de Pozoamargo)		TOTAL	
Edificaciones	6.058,77	m ²	0,00	m ²	0,00	m ²	0,00	m ²	6.058,77	m ²
Instalaciones	48,00	m ²	0,00	m ²	4.353,00	m ²	2.691,00	m ²	7.092,00	m ²
OCUPACIÓN TOTAL	6.106,77	m²	0,00	m²	4.353,00	m²	2.691,00	m²	13.150,77	m²

FICHA URBANÍSTICA:



		Según ordenanzas a Normas M.	Según N. Comis. Prov.	Según proyecto
Altura	Altura de Cornisa (m)	$h > 6,00$ m c/calificación urba		13,83 m
	Altura de cumbrera (m)	$h > 6,00$ m c/calificación urba		13,83 m
	Nº de plantas (ud)	2		1
	Construcciones por encima de altura cornisa (Acces.)	SI ☐ NO ☐		SI ☐ NO ☒ X
Volumen	Superficie de parcela (m ²)	15.000 m ²		114.245 m ²
	Longitud de fachada	--		
	Coef. de edificabilidad	10%		5,30%
	Vuelo máximo	--		
Situación de la edificación	Profundidad edificable	--		
	Separaciones fachadas	15 m eje camino		> 15 m eje camino púb.
	Separación fincas	5 m linderos		> 5 m linderos
Ocupación máxima permitida %		20%		11,51%
Parcelación				

La superficie vinculada a la edificación es de 114.245 m², con una superficie ocupada de 13.150,77 m², con lo cual, el porcentaje de ocupación es del 11,51 %.

La altura de cumbrera es de 13,83 m. La justificación aportada es la instalación de depósitos y pasarelas para su funcionamiento en el interior de la nave de elaboración, así como la altura mínima necesaria para el volteo completo de los camiones de uva en la sala de recepción.

Descrita a grandes líneas la instalación, debido a la naturaleza y finalidad de la actividad se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.1.c) del RSR.

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 citados artículos 60 y 61 del TR LOTAU y 37 del RSR.

El TR LOTAU 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".



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 de la pertinente autorización/informe por parte de la Consejería de EDUCACIÓN, CULTURA y DEPORTES, en materia de protección arqueológica**, lo que será comprobado con el otorgamiento de las licencias municipales por los Ayuntamientos de POZOAMARGO y CASAS DE GUIJARRO. 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.

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.

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