



Castilla-La Mancha

Cuenca, 15 de julio de 2020

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE INIESTA

Plaza Mayor 16

16235 INIESTA

(CUENCA)

**Asunto:**

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 2/2020

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 15 de julio 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 4.9.- EXPTE. 15/20. Proyecto de “CONSTRUCCIÓN GRANJA DE BROILERS”, promovido por D<sup>a</sup>. ISABEL MARÍA FAJARDO PONCE dentro del término municipal de INIESTA (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 y calificación urbanística de fechas 19 de julio y 6 de noviembre de 2019.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según notificación de 26 de diciembre de 2019.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 167 de 23 de agosto de 2019.
  - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, semana del 13 al 19 de septiembre de 2019.

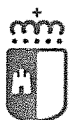
Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 11 de noviembre de 2019.

4. Informes de Alcaldía de fechas 13 de noviembre y 23 de diciembre de 2019 y 16 de marzo de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
  - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
  - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
  - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 13 de noviembre de 2019, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos.
6. Resolución de 21 de enero de 2019, 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 “Construcción de granja de Broilers” (Exp. PRO-CU-18-0829) situado en el término municipal de Iniesta (Cuenca), cuyo promotor es D<sup>a</sup>. Isabel María Fajardo Ponce.
7. Informe de fecha 30 de octubre de 2019 de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular.
8. Autorización de la Dirección Provincial de Fomento de fecha 8 de marzo de 2019, en la carretera CM-3222, tramo del p.k. 34+429 al p.k. 34+502, margen izquierda, en el término municipal de Iniesta.
9. Informe previo del Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, de fecha 7 de noviembre de 2019, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP, en el que se indica que se considera adecuado el tamaño de la parcela propuesta así como el porcentaje de ocupación.
10. Solicitud a Confederación Hidrográfica del Júcar de aprovechamiento de aguas subterráneas de nueva implantación para caudal inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año.

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.

Este proyecto tiene por objeto definir las características de la obra que es necesario realizar para la construcción de una explotación agrícola de broilers en el municipio de Iniesta (Cuenca).



La parcela está situada en Suelo Rústico en el término municipal de Iniesta (a una distancia del municipio de 3,75 Km), al Sureste de la provincia de Cuenca y en las proximidades de los municipios de Ledaña, Villarta, Villagarcía del Llano...

La explotación avícola está ubicada en la totalidad de las parcelas 204 y 207 del polígono 39 de Iniesta, asciende a una superficie total de 15.600 m<sup>2</sup> y tiene acceso desde la carretera CM-3222 que une las localidades de Ledaña e Iniesta, aproximadamente en el Km. 32. El terreno para la obra no presenta desniveles apreciables.

La actuación proyectada se compone de dos naves diáfanas de una sola planta, de forma regular según la documentación gráfica y con unas dimensiones medias de 16,00 m de fachada principal y 135,00 m de fondo.

**CUADRO DE SUPERFICIES:**

|                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (solución proyectada)...</b> | <b>4.320,00 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SUPERFICIE ÚTIL (solución proyectada)...</b>       | <b>4.250,00 m<sup>2</sup></b> |

Según establece el Proyecto, la normativa de aplicación es la siguiente:

| <b>NORMATIVA APLICABLE</b>        |                     |                                                            |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|
|                                   | <b>PROYECTO</b>     | <b>NORMATIVA</b>                                           |
| <b>USO PERMITIDO</b>              | <b>USO AGRICOLA</b> | <b>RELACIONADO CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA</b> |
| <b>OCUPACION MAXIMA SUELO</b>     | <b>27%</b>          | <b>10 %</b>                                                |
| <b>RETRANQUEO A LINDEROS</b>      | <b>5 m</b>          | <b>5 m</b>                                                 |
| <b>RETRANQUEO MIN. EJE CAMINO</b> | <b>15 m</b>         | <b>15 m</b>                                                |
| <b>RETRANQUEO MIN. CARRETERA</b>  | <b>30 m</b>         | <b>30 m</b>                                                |
| <b>ALTURA MAXIMA</b>              | <b>4,75 m</b>       | <b>7 m</b>                                                 |

Los pollitos serán suministrados con un peso inicial de 40 gramos, manteniéndose en la explotación hasta 45-70 días, con lo que se podrán realizar 5,5 ciclos/año, con un vacío sanitario de tres semanas entre lotes.

La capacidad productiva de la explotación se estima en 295.460 pollos/año.

En cuanto a servicios urbanísticos, se establecen las siguientes características:

- Abastecimiento de agua: se realizará desde un sondeo en la parcela, estimándose el consumo en 730.720 litros/ciclo (se aporta solicitud de informe a Confederación Hidrográfica del Júcar).
- Evacuación de aguas residuales: fosa séptica impermeabilizada, instalada en el interior de la parcela, teniéndose en cuenta todos los requisitos exigibles.
- Suministro de energía eléctrica: a través de una línea eléctrica (la cual no se describe en este proyecto) y además de un grupo electrógeno.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 15.599 m<sup>2</sup> y la superficie total ocupada es de 4.320 m<sup>2</sup>, lo que supone una ocupación de 27,69 %.

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 estabulación y cría de ganado) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

#### **Características de la actividad**

|                                         |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Uso</i>                              | Sector Primario                                                                                                     |
| <i>Emplazamiento</i>                    | Polígono 39, parcelas 204 y 207                                                                                     |
| <i>Clasificación del suelo</i>          | Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos. |
| <i>Sup. parcelas</i>                    | 15.599 m <sup>2</sup>                                                                                               |
| <i>Sup. Vinculada a la calificación</i> | 15.599 m <sup>2</sup>                                                                                               |
| <i>Superficie ocupada</i>               | 4.320 m <sup>2</sup>                                                                                                |
| <i>Ocupación</i>                        | > 20 % (27,69 %)                                                                                                    |
| <i>Altura máxima</i>                    | < 8,5 m a cumbrera (m)                                                                                              |
| <i>Retranqueos</i>                      | > 15 m a eje de camino y 5 m a linderos<br>> 18 m a carretera                                                       |

#### **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 artículo 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 54 y 60 del TRLOTAU y 37 del RSR.



El TRLOTAU 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 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 del pertinente informe en materia de abastecimiento de agua de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de Iniesta. 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