



Castilla-La Mancha

Cuenca, 20 de febrero de 2019

URBANISMO.- MDYL/jva

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 1/2019

 Castilla-La Mancha REGISTRO UNICO Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
21 FEB. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
181477	

AYUNTAMIENTO DE QUINTANAR DEL REY
Plaza Mayor 1
16220 QUINTANAR DEL REY
(CUENCA)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2019 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 5.10.- EXPTE. 9/19. "PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA PARA POLLOS DE ENGORDE", promovido por D. PEDRO JULIÁN CARRASCO BALLESTEROS, dentro del término municipal de QUINTANAR DEL REY (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 fecha 22 de enero de 2018.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de fecha 30 de enero de 2019, notificado en el mismo día.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 199 de 10 de octubre de 2018.
 - Diario "Las Noticias de Cuenca", del 5 al 11 de noviembre de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 25 de enero de 2019.

4. Informe de Alcaldía de fecha 25 de enero de 2019 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

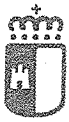
- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 25 de enero de 2019, donde se establece que los terrenos vinculados son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras.
 6. Resolución de 8 de enero de 2019, de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, por la que se formula el Informe de Impacto Ambiental del proyecto "AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE ENGORDE DE POLLOS (Exp. PRO-CU-18-0777)", situado en el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca), cuyo promotor es D. PEDRO JULIÁN CARRASCO BALLESTEROS.
 7. Solicitud a la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 1 de octubre de 2018.
 8. Informe favorable de la Diputación Provincial de Cuenca, de fecha 16 de enero de 2019, en relación a la afección a la carretera CUV-8111.
 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 11 de octubre de 2018, en relación con la excepción recogida en el Art. 3.3.b) de la ITP.
 10. Informe Ayuntamiento de Quintanar del Rey, de fecha 27 de septiembre de 2018, en relación a la excepcionalidad solicitada, en el que se informa lo siguiente:

"...ya que la actividad a desarrollar es de relevante interés económico y social para el municipio..."
 11. Justificación del promotor sobre la excepcionalidad solicitada al tratarse de una ampliación de actividad y encontrarse inmerso en proceso de obtención de ayudas.

La nave existente dispone de licencia de obra concedida a nombre de Alfonso Carrasco Tevar, según expediente municipal nº 170/1998, de fecha 12-11-1998, y de licencia de apertura al mismo nombre, según expediente municipal nº 171/1998, de fecha 12-06-2000. Posteriormente, con fecha 28/03/2016 se concedió el cambio de titularidad de la licencia de actividad, según Decreto de Alcaldía nº 100/2016, a favor de Pedro Julián Carrasco Ballesteros.

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 proyecto consiste en la redacción del Anteproyecto de Ampliación de Explotación Avícola para Pollos de Engorde, a construir en una parcela del término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca), concretamente en el Polígono 13 Parcela 298.

La parcela tiene una forma rectangular con 27 m de ancho a la carretera comarcal y de 220 m de fondo. Cuenta con una superficie de 29.898 m².

Sobre la parcela, como se ha indicado a lo largo de este expediente existe una edificación con una superficie ocupada de 1.459 m².

La nave proyectada tiene las siguientes características:

DEPENDENCIAS	SUPERFICIE (m ²)
NAVE CEBADERO DE POLLOS	1.600,00
SALA TECNICA	19,10
INSTALACIONES TECNICAS	54,00
ASEO Y VESTUARIO	2,50
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	1.675,60
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.732,00

Las condiciones urbanísticas justificadas en proyecto son las siguientes:

Descripción	Norma	Construcción a realizar
Tipo de edificación	Aislada	Aislada. Cumple.
Altura máxima a cumbre	8,50 m.	4,80 m. Cumple
Altura máxima alero	6,00 m.	2,50m. Cumple
Parcela mínima	10.000 m ²	29.898,00 m ²
Ocupación máxima	10 %	7,0 % Cumple
Superficie construida	2.990 m ²	1.459 (exist.)+1.732 m ²
Retranqueos a linderos	5,00 m.	< 5,00 m. Cumple
Retranqueo a caminos	15,00 m.	< 15,00 m. Cumple
Retranqueo a carretera comarcal	30,00	< 30m. Cumple

En resumen, las naves tienen una ocupación en superficie de 3.191 m² sobre una parcela de 29.898 m²s, lo que supone un porcentaje de ocupación del 10,67 %.

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.

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 no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva. 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 61 del TRLOTAU y 37 del RSR.

Que con fecha 29 de enero de 2019 se ha publicado en el DOCM la Orden 7/2019, de 15 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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. 3.3.:

“ 3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.*

El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.”*

Al tratarse de un uso vinculado al sector primario, no requiere de informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN CULTURA Y DEPORTES** en materia de afección al patrimonio, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de QUINTANAR DEL REY. 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.

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.

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


Edo.: María Dolores Yebra Llandres

