



Castilla-La Mancha

Cuenca, 20 de febrero de 2019

URBANISMO.- MDYL/jva

Asunto:

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

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 5.4.- EXPTE. 51/18. "PROYECTO DE MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE QUERÍA", promovido por S.A.T. OVEMAN Nº 403, dentro del término municipal de VILLAESCUSA DE HARO (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 24 de mayo de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 176, de 7 de septiembre de 2018.
 - Diario EL DIA digital.es, de fecha 30 de agosto de 2018.
 - Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Villaescusa de Haro.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 18 de enero de 2019.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 18 de enero de 2019.

 Castilla-La Mancha REGISTRO UNICO Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
21 FEB. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
181408	

AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA DE HARO
Plaza de San Pedro 1
16647 VILLAESCUSA DE HARO
(CUENCA)

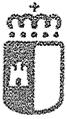
4. Informe municipal de fecha 18 de enero de 2019 relativo a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del 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 5 de febrero de 2019, donde se establece que los terrenos están clasificados como "Suelo Rústico de Reserva" y "Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección".
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Conserjería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 8 de octubre de 2018, en el que se indica lo siguiente:

"El citado proyecto posee Resolución de 25/08/2016, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto: "Quesería para la elaboración artesanal de queso manchego", situada en el término municipal de Villaescusa de Haro (Cuenca), cuyo promotor es SAT Oveman número 403.Expte: PRO-CU-16-0535, por la que se resuelve, en su apartado séptimo, que el citado proyecto no necesita someterse a una Evaluación Ambiental Ordinaria. Así mismo, también en el apartado séptimo de la Resolución se indica que el informe ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios en el plazo máximo de tres años desde su publicación en el DOCM, salvo que se hubiera autorizado el proyecto y comenzado su ejecución."
7. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 13 de septiembre de 2018.
8. Notificación a los municipios colindantes de Villar de la Encina, Villalgordo del Marquesado, Rada de Haro, Las Pedroñeras, La Alberca de Záncara, Fuentelespino de Haro, Carrasposa de Haro, Belmonte y Alconchel de la Estrella, con fecha 13 de septiembre de 2018.
9. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro, de fecha 9 de noviembre de 2018.

En el citado informe, en el apartado "Cauces, zona de servidumbre, zona de policía y riesgo de inundación" se indica que: *"Si bien parte de la parcela de actuación ocupa la zona de policía del arroyo de las Huertas, las instalaciones proyectadas se ubican a 300 metros al sur de dicho cauce, por lo que no se prevé afección física alguna a cauces que constituyan el DPH del Estado, definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), ni a las zonas de servidumbre y policía."*

En el apartado "Consumo de agua" se indica lo siguiente:

"Para poder abastecer la presente actuación a partir del derecho de aguas privadas reconocido, el promotor deberá solicitar la transformación del mismo en la concesión, inclu-



yendo el uso industrial, de manera que la concesión resultante, en el caso de que se resuelva favorablemente, ampare la totalidad de usos que se llevan a cabo en la explotación. Asimismo, se deberá solicitar el cambio de titularidad del referido aprovechamiento.”

“Por otra parte, en el caso de que la actuación se abastezca desde la red municipal, la competencia para el suministro es del propio Ayuntamiento, siempre y cuando disponga de los derechos de uso suficientes.”

10. Resolución de Alcaldía, de fecha 18 de abril de 2017, según la cual se concede licencia de obra menor para la realización de acometida de agua en la parcela 1017 del polígono 501, así como autorización provisional de utilización del servicio municipal de abastecimiento de agua.

Según se indica en la Resolución: *“El carácter provisional de la autorización se vincula al cumplimiento por parte del interesado de los requisitos establecidos en el informe emitido por el Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadiana) respecto del aprovechamiento existente en el inmueble y previsto en el proyecto de actividad de “Quesería para la elaboración artesanal de queso manchego:*

- *Solicitud de cambio de titularidad del aprovechamiento.*
- *Solicitud de transformación en concesión del aprovechamiento de aguas privadas existentes para incluir el uso industrial.”*

11. Solicitud de informe a la Unidad de Carreteras en Cuenca del Ministerio de Fomento de fecha 13 de septiembre de 2018.

12. Informe del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Sanidad, de fecha 27 de septiembre de 2018.

13. Copia de las licencias de obras de las edificaciones existentes en la parcela.

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

Con la ejecución de este proyecto se pretenden realizar diversas mejoras constructivas en la quesería, así como la incorporación de nuevas maquinarias y bienes de equipo necesarias para alcanzar mayor eficacia en elaboración de queso artesano de leche de oveja. Su capacidad no se verá aumentada, manteniéndose en 2.000 litros/día.

La redacción del proyecto obedece a las motivaciones puestas de manifiesto por el promotor:

- Incrementar el valor añadido de la leche de oveja obtenida en su propia explotación, al transformarla en queso artesano cuya característica fundamental es la calidad del producto.
- Intervenir en su propio entorno rural, creando puestos de trabajo, diversificando la actividad económica y fijando la población.

Las edificaciones se ubicarán en la parcela 1017 del polígono 501 del término municipal de Villaescusa de Haro (Cuenca), que cuenta con una superficie de 174.083 m²s.

La finca donde se ubicará la construcción tiene acceso desde el Camino de Rada de Haro y dispone de la siguiente dotación de servicios:

- Abastecimiento de agua: existe autorización de acometida de agua a la red general de abastecimiento del Ayuntamiento de Villaescusa de Haro.
- Red de energía eléctrica: existe abastecimiento eléctrico mediante un centro de transformación.
- Red de saneamiento hasta la red general de alcantarillado municipal.

Sobre la parcela donde se pretende llevar a cabo las obras objeto del presente proyecto existen varias edificaciones ganaderas con una superficie total construida de 14.028 m².

Las nuevas edificaciones que se proyectan tendrán una superficie total en planta de 472,38 m², que junto con la que sería de 1.800 m² supone una superficie de 2.272,38 m².

Todas las edificaciones existentes en la parcela cuentan con sus respectivas licencias.

Además, en esta misma parcela se encuentra en tramitación la calificación urbanística para la ejecución de una edificación destinada a fabricación de premezclas para la alimentación animal (Expediente C.U. 5/19), cuya superficie ocupada es de 1.029,92 m².

Por lo tanto, la superficie total de ocupación sobre la parcela es de 17.330,30 m², lo que supone un porcentaje de ocupación del 9,96 %.

Las edificaciones propuestas en el presente proyecto ocuparán una superficie de 472,38 m², que se desglosa en las siguientes:

- Nave auxiliar	152,10 m ² c
- Porche de recepción	57,60 m ² c
- Porche de expedición	23,18 m ² c
- Aparcamientos	235,50 m ² c
- Caseta depuradora	4,00 m ² c

El proyecto plantea la ejecución de obras exteriores de urbanización:

- Aparcamiento exterior de 235,50 m² y 2,20 m de altura libre, construido con estructura metálica y cubierta de teja cerámica mixta roja envejecida.
- Cerramiento de 20 ml de placa prefabricada de hormigón armado de 3,60 m de altura, e instalación de puerta de acceso metálica.
- Cerramiento-vallado de celosía de forja de 145 m de longitud y de 1,50 m de altura, incluso portón de acceso del mismo material.
- Construcción de camino de acceso a la quesería de 410 ml de longitud y 6 m de ancho (2.460 m²).
- Construcción de solera de hormigón armado de 2700 m².
- Asfaltado de accesos en 560 m².
- Acerado exterior de la quesería de 265 ml y 1 m de anchura, de baldosa hidráulica.
- Alumbrado exterior.



- Vallado perimetral de simple torsión de 635 ml y 2 m de altura.
- Conducción de agua potable desde la red general de abastecimiento del municipio.
- Red de evacuación de aguas residuales desde la estación de depuración hasta la red general de saneamiento municipal.

Se instalará una depuradora de aguas industriales, que conllevará la construcción de una caseta de 4 m² y 2,8 m de altura, para alojamiento de equipos eléctricos y acondicionamiento del terreno con solera de hormigón de 35 m².

Se realizarán también obras en el interior de la quesería:

- Construcción de foso para saladero de quesos (6,88 m x 2,22 m x 0,78 m de profundidad)
- Se construirá un forjado intermedio en el interior de la quesería con una superficie de 154 m², para usos varios y paso de visitas, con estructura de pilares y vigas metálicas y forjado de placa alveolar prefabricada. Se situará a una altura de 3,40 m y no supondrá un aumento de la altura de la nave existente.
- Murete de protección de paneles de cerramiento de 15 cm de espesor, 427 ml y 50 cm de altura), construido in situ con hormigón armado.
- Tratamiento de pavimento con poliuretano-cemento como protección e impermeabilización de la solera de hormigón en las dependencias de cámara de secado, cámara de maduración, cámara de conservación, sala de lavado, sala de envasado, expedición, zona de paso, pasillo zona sucia y recepción (435 m²) y en el murete de protección de hormigón de estas dependencias (261 ml).
- Pavimento antiácido sobre solera de hormigón en las dependencias de obrador y saladero (275 m²) y en el murete de protección de estas dependencias.
- Desagües en acero inoxidable en recepción, obrador, saladero, sala de lavado y sala de envasado.
- Bancada para equipos de frío de 26,35 m² y 5,35 m de altura, adosada a la nave quesería, construida con estructura metálica electrosoldada. Situada sobre la nave auxiliar.

Por último, se proyectan también obras adosadas a la nave de la quesería:

- Se construirá una nave auxiliar (sala caldera, almacén, sala de suelo y sala de agua) de 152,10 m² construidos para albergar la caldera y depósito de gasoil, compresor de aire comprimido, depósitos de suelo, descalcificador-clorador y depósito de agua. La nave contará con estructura metálica, cerramiento exterior de termoarcilla enfoscado por ambas caras y cubierta de teja mixta envejecida sobre panel sándwich. La altura a alero es de 4 m.
- Se construirá también un porche de entrada de materia prima (57,60 m²) y un porche de salida de productos terminados (23,18 m²), de estructura metálica y cubierta de teja mixta envejecida sobre panel sándwich. La altura a alero es de 4 m.

Las edificaciones se sitúan a una distancia superior a 5 m a linderos y 15 m a eje de camino.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 174.083 m²s y la superficie total ocupada es de 17.330,30 m²c, lo que supone una ocupación de 9,96 %.

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.c) de la ITP (otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 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 (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 10 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el 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 artículos 61 del TR LOTAU y 37.2. 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 el uso y características recogido 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 patrimonio cultural y de la **UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLAESCUSA DE HARO. 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**



Fdo. María Dolores Yebra Llandres

