



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 5.8.- EXPTE. 1/19. Proyecto de "BODEGA DE ELABORACIÓN DE VINOS ECOLÓGICOS Y CONVENCIONALES DE ALTA EXPRESIÓN" promovido por la mercantil VIÑEDOS Y BODEGA DE LA RIBERA, S.L., dentro del término municipal de SISANTE (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 con registro de entrada en el Ayuntamiento de Sisante de fecha 19 de julio de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 202, de 16 de octubre de 2018.
  - Las Noticias de Cuenca, de fecha semana del 26 de octubre al 1 de noviembre de 2019.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 13 de diciembre de 2018.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación a la interesada de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 28 de enero de 2019, notificado el 4 de febrero de 2019.

Castilla-La Mancha REGISTRO UNICO Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
21 FEB. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
181458	

AYUNTAMIENTO DE SISANTE  
Plaza Dr. Fernández Turégano 1  
16700 SISANTE  
(CUENCA)

4. Informe municipal de fecha 30 de enero de 2019 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.
5. Certificado municipal de fecha 2 de enero de 2019 referente a que, en cuanto a la clasificación del suelo, los terrenos son considerados como suelo rústico de reserva.
6. Resolución de 08/10/2018, 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: Construcción de bodega de elaboración de vinos ecológicos y convencionales de alta expresión con denominación de origen, situada en el término municipal de Sisante (Cuenca), cuyo promotor es Viñedos y Bodega de la Ribera, SL, expediente: PRO-CU-18-0796, 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."*
7. Solicitud de informe/autorización a la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 8 de febrero de 2019.
8. Declaración Responsable aportada por la promotora de fecha 8 de febrero de 2019.
9. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica: constan solicitudes.

#### **Abastecimiento de agua.**

A través de un pozo en la misma parcela solicitado por la promotora a la Confederación Hidrográfica del Júcar con fecha 18 de marzo de 2018.

#### **Saneamiento y Depuración.**

Se dispondrá de una fosa depuradora de aguas residuales en la misma parcela y se ha tramitado ante la Confederación Hidrográfica del Júcar la pertinente solicitud de autorización de vertido y para obtener la concesión o autorización de reutilización de aguas, de fechas 18 de marzo de 2018.

#### **Suministro de energía eléctrica.**

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

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 origen de la idea de VIÑEDOS Y BODEGA DE LA RIBERA, S.L. de constituir una bodega de elaboración de vinos de alta expresión, parte de un sentimiento común sobre el mundo del vino un poco marcado por tradición familiar, querer hacer calidad por encima de todo (conocimientos y medios tecnológicos necesarios para conseguirlo) y convencimiento de que el camino del futuro está en la confianza de los consumidores hacia productos naturales con un respecto al medio ambiente que asegure el bienestar de nuestras tierras y de los consumidores.

Con esto nace la idea a finales el año 2.017 con la única idea de elaborar vinos de alta calidad, conjugando los métodos tradicionales y las más modernas técnicas de elaboración de vinos.

En cuanto a la elaboración se combinarán las últimas tecnologías con el proceso más tradicional y el gran cuidado de las viñas, que van a dar las uvas necesarias para la creación de nuestros exquisitos caldos, siembre cuidando al máximo todas las tareas y siguiendo la trazabilidad de cada uno de los procesos.

La finca donde VIÑEDOS Y BODEGA DE LA RIBERA, S.L. pretende realizar el presente proyecto de inversión, se encuentra ubicada en el paraje denominado "Los Madriles", en el Término Municipal de Sisante (Cuenca), el cual pertenece a la comarca de la Tierra de Alarcón.

Sisante está situada a la entrada de la Comarca de la Manchuela Conquense. Se encuentra equidistante entre las cuatro Villas de más renombre del Marquesado de Villena: Alarcón, Villanueva de la Jara, San Clemente y Belmonte. Supone un punto medio entre el levante y el centro de España. Situado a hora y media de Madrid por la A – 3 hasta conectar con la A- 31 dirección Albacete, de Valencia por la A – 3 hasta Motilla del Palancar para conectar con la N–310 dirección Sisante – San Clemente.

Sisante se encuentra dentro de la zona de producción de la D.O.P. Ribera del Júcar, la cual se caracteriza por su horizontalidad, estando constituida por una llanura en la que descansan algunos oteros. Esta horizontalidad es rota por el paso del río que da nombre a esta denominación y por algunas lomas boscosas entre Sisante y Casas de Haro.

La ubicación geográfica del proyecto es en el Termino Municipal de Sisante (Cuenca), concretamente en la parcela sita en el POLIGONO 24 - PARCELA 76, con Referencia Catastral número 16207A024000760000AY. El proyecto se ubicará concretamente sobre la FINCA 2-A segregada de la parcela 76 del polígono 24, mediante escritura pública ante notario Ignacio Maldonado Ramos, de fecha 7 de mayo de 2018, con numero de protocolo 1905, la cual tiene una superficie de terreno de 89.997,00 metros cuadrados, la cual es propiedad del peticionario. Actualmente es la finca 143.

A continuación se graffía la FINCA 2-A resultante de la segregación, así como la ubicación de la futura bodega:



La finca donde se ubica la actuación proyectada, corresponde con SUELO RUSTICO DE RESERVA. El proyecto se ajusta y cumple la normativa urbanística vigente de aplicación:

NORMATIVA URBANISTICA					
CONDICIONANTES URBANISTICOS	LOTAU	REGLAMENTO SUELO RÚSTICO	INSTRUCCION TECNICA DE PLANEAMIENTO	PROYECTO	
PARCELA MINIMA EDIFICABLE	-	10.000 m2	20.000 m2 Actividades Industriales Municipios < 5000 habitante	89.997,00 m <sup>2</sup>	CUMPLE
EDIFICABILIDAD	-	10 %	-	2,15 %	CUMPLE
ALTURA MÁXIMA A CORNISA	8,0 m	-	-	10,80 m	SE SOLICITA CALIFICACION URBANISTICA
ALTURA MÁXIMA A CUMBRERA	8,5 m	-	-	12,78 m	SE SOLICITA CALIFICACION URBANISTICA
NÚMERO DE PLANTAS	-	2 plantas	-	1 planta	CUMPLE
RETRANQUEO A LINDEROS	5 m	5 m	-	6,28 m	CUMPLE
RETRANQUEO A EJES DE CAMINOS	15 m	15 m	-	15 m	CUMPLE

La superficie vinculada a la edificación es de 89.997 m<sup>2</sup>, con una superficie ocupada de 1.935 m<sup>2</sup>, con lo cual, el porcentaje de ocupación es del 2,15 %.



La altura máxima del alero de la nave es de 10,80 m., con una altura de cumbrera al de 12,78 m. La justificación aportada es la instalación de depósitos de 10 m. mas la losa de hormigón 0,30 m y la altura libre de trabajo 2 m., con lo que la altura libre de trabajo es de 12,30 m.

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 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.g del TRLOTAU y 371.c) del RSR (altura a alero superior a 6 metros, en nuestro caso 10,80m).

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 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 las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN CULTURA Y DEPORTES** en materia de afección al patrimonio y de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR**, para abastecimiento y depuración, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de SISANTE. 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 abr,

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