



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 5.9.- EXPTE. 5/19. "PROYECTO DE INSTALACIONES PARA LA FABRICACIÓN DE PREMEZCLAS PARA ALIMENTACIÓN ANIMAL", promovido por S.A.T. OVE-MAN 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 6 de marzo de 2017.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 144, de 24 de julio 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 13 de diciembre de 2018.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 7 de febrero de 2019.
4. Informe municipal de fecha 13 de diciembre de 2018 relativo a las siguientes cuestiones:

 Castilla-La Mancha REGISTRO UNICO Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
21 FEB. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
181467	

AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA
DE HARO
c/ San Pedro 1
16647 VILLAESCUSA DE HARO
(CUENCA)

- 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. Declaración responsable del promotor de fecha 6 de febrero de 2019.
 7. Resolución de 02/02/2017, 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: Instalaciones para la fabricación de premezclas para alimentación animal, situado en el término municipal de Villaescusa de Haro (Cuenca), cuyo promotor es SAT Ovilac número 404. Expediente: PRO-CU-16-0580.

Como conclusión, se resuelve que el proyecto *"no necesita someterse a una 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."*

8. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 8 de junio de 2017, informando favorablemente el proyecto.
9. Notificación a los municipios colindantes de Villar de la Encina, Villalgorido 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 14 de junio de 2017.

Se aporta, asimismo, escrito de contestación del Ayuntamiento de La Alberca de Záncara, de fecha 28 de junio de 2017, en el que manifiesta que queda enterado y no tiene nada que objetar a esta iniciativa.

10. Informe favorable de la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, de fecha 21 de septiembre de 2017.
11. Informe del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Sanidad, de fecha 12 de septiembre de 2017, en el que se realizan observaciones que se dan por reproducidas.
12. Escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana al Ayuntamiento de Villaescusa de Haro, con fecha de entrada 7 de julio de 2017, remitiéndose al informe emitido con fecha 30 de enero de 2017 que fue remitido a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha durante el procedimiento de evaluación ambiental, por tratarse de la misma actuación.

En el citado informe 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 315 metros al sureste 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.”

13. Declaración del interesado D. Francisco Antonio González Rubio, en calidad de presidente y representante de S.A.T. OVILAC N° 404, relativa al cambio de promotor del proyecto, pasando a ser S.A.T. OVEMAN N° 403, de fecha 26 de diciembre de 2018.
14. 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 realización de este proyecto se pretende diseñar, describir y justificar las obras, instalaciones y maquinaria necesarias para construir una planta para la elaboración de premezclas para alimentación animal, con una capacidad de 200 TM/año.

Actualmente la promotora explota en régimen semiextensivo 5.000 reproductoras de ovino manchego. Dichas instalaciones se localizan en las proximidades de la futura planta de premezclas.

El promotor del proyecto es un ganadero de la localidad que decide construir una planta para la elaboración de premezclas para alimentación animal con el fin de abastecer tanto a su propia explotación como a otras explotaciones de la comarca.

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

- Incrementar la capacidad empresarial, ofertando al mercado un producto de calidad.
- Intervenir en su propio entorno rural, creando puestos de trabajo, diversificando la actividad económica y fijando la población.

Las materias primas, principalmente ajo morado, provienen principalmente de explotaciones de la comarca.

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

Para el acceso a la parcela se dispone de una entrada directamente desde el Camino viejo de Rada de Haro, colindante con la parcela.

Actualmente, sobre la parcela donde se pretende emplazar la planta existen varias edificaciones dedicadas a la explotación ganadera de ovino, tales como apriscos y naves para almacenamiento de alimentos para el ganado. La superficie total de dichas edificaciones es de 14.028 m².

También existe en la parcela una quesería artesanal con una superficie de 1.800 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 del proyecto de mejora y acondicionamiento de quesería (Expediente C.U. 51/18), cuya superficie ocupada es de 472,38 m².

La nueva edificación que se proyecta tendrá una superficie total en planta de 1.029,92 m² (34,16 m x 30,15 m).

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

Se trata de una nave diáfana de una sola planta en la que se distinguen dos espacios, diferenciados por la diferente altura de su cubierta y separados únicamente por la línea de pilares metálicos que constituye las dos crujías de la nave.

El área de fabricación tiene una superficie de 364,21 m² y una altura a alero de 4,60 m.

El área de almacén tiene una superficie de 665,71 m² y una altura a alero de 8 metros.

DEPENDENCIA	Superficie Construida (m ²)	Superficie útil (m ²)	Volumen (m ³)
P. BAJA	1.029,92	1.021,30	7.001,05
Almacén de materias primas	665,71	654,80	5.325,68
Área de fabricación	364,21	356,50	1.675,37

La altura de cumbrera se establece en 11 m.

En este sentido, se indica que para el desarrollo de dicha actividad se requiere de una línea de dosificación, compuesta por tolvas, sinfines, mezcladora, básculas, etc. La instalación y montaje de dicha línea alcanza una altura de 5,35 m.

Las tolvas y celdas deben ser alimentadas mediante medios autopropulsados como máquinas telescópicas, por lo que se requiere una importante altura para poder maniobrar en óptimas condiciones de seguridad.

Además, para las operaciones necesarias de carga y descarga de materia prima a granel, que se deben realizar en el interior de la nave, los camiones tienen que bascular en su interior, alcanzando éstos una altura considerable, superior a 8,50 m.

Es por ello la necesidad de superar la altura de 8,50 m a cumbrera de dicha edificación.

La tipología estructural de la nave se resuelve a partir de pilares metálicos y cubierta a dos aguas fabricada con pórticos de acero, con cubrición mediante panel sándwich de color rojo teja.

El firme de la nave se realizará con solera de hormigón armado sobre encachado de piedra.

El cerramiento perimetral de la edificación se realizará con placa prefabricada de hormigón armado de 16 cm de espesor, pintado interior y exteriormente con pintura de color blanco.

La actividad no requiere de abastecimiento de agua potable ni red de saneamiento.

El abastecimiento de energía eléctrica se realizará desde el actual centro de transformación existente en la parcela.

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 60.g. del TRLOTAU y 37.1.c) (edificación adscrita al sector primario que rebasa los 6 metros de altura total a alero) y 2. del RSR.

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.

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