



Cuenca, 11 de mayo de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

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

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 4/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2021 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 6.2 - EXPTE. 10/21. "PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVES PARA AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN INTENSIVA DE POLLOS DE ENGORDE", promovido por HNOS. CUARTERO RUIPEREZ, S.L.U., 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 de fecha 11 de julio de 2018 y calificación urbanística de fecha 8 de abril de 2021.
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 16 de febrero de 2021.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 24 de 5 de febrero de 2021.
 - Periódico "Las Noticias de Cuenca", del 29-01 al 04-02-2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en el certificado municipal emitido en fecha 16 de marzo de 2021.

4. Informe de Alcaldía de fecha 22 de abril de 2021 relativos, 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.
- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

5. Certificado municipal de fecha 3 de mayo de 2021, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva, Clave SRR-60 del POM, en la mayor parte de la superficie y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras, Clave SRNUP-55 del POM, en la zona de afección de la carretera CUV-8111.

6. Resolución de fecha de 31/08/2020, de la Dirección General de Economía Circular por la que se formula el informe de Impacto Ambiental del proyecto: Ampliación de explotación para pollos de engorde (Exp. PRO-CU-19-0854), situado en el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca), cuya promotora es Hermanos Cuartero Ruipérez, S.L.U.

7. Resolución de 6 de abril de 2021, de la Dirección General de Economía Circular, por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada para el proyecto "Ampliación de explotación para pollos de engorde", ubicada en el término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca), cuyo titular es la sociedad Hermanos Cuartero Ruipérez, S.L.U.

8. Información del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 7 de mayo de 2021 al promotor relativa a los trámites de Comunicación a la Dirección General de Economía Circular, relativa a la modificación no sustancial de la Autorización Ambiental Integrada., para incluir las referidas modificaciones detectadas entre el proyecto objeto de calificación y el contemplado en la AAI (nave almacén de 540 m2).

9. Solicitud a 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, de fecha 27 de enero 2021.

10. Informe de la Diputación Provincial, en materia de carreteras CUV-8111, de fecha 15 de febrero de 2021.

11. Informe previo del Servicio de Medio Rural de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, de fecha 18 de febrero de 2021, 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.

12. Informe del Servicio de Salud Pública de Cuenca de la Consejería de Sanidad, de fecha 4 de febrero de 2021, en el que se realizan observaciones.

13. En cuanto a la energía eléctrica, se aporta factura de la empresa suministradora en el punto de suministro, correspondiente a febrero de 2021.





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.

La sociedad mercantil Hnos. Cuartero Ruipérez dispone de una explotación intensiva de pollos de engorde en la parcela rústica de su propiedad situada en el polígono 14 parcela 147 del término municipal de Quintanar del Rey (Cuenca).

En la actualidad se desea hacer una ampliación de la explotación existente.

La ampliación consiste en la construcción de dos naves de similares características a las existentes, además de una nave almacén de los elementos usados en el proceso productivo y de aperos agrícolas. La nave almacén proyectada sustituirá a la actualmente existente en el frente de la parcela, que se encuentra en situación irregular (dentro de la zona de afección de la carretera comarcal) y que será demolida una vez obtenidas las autorizaciones pertinentes.

La parcela tiene una superficie catastral de 26.869 m². El acceso se realiza desde el camino vecinal paralelo a la carretera CUV-8111, que circunda la parcela por la parte norte.

Los parámetros urbanísticos de la instalación son los siguientes:

Descripción	Norma	Construcción a realizar
Tipo de edificación	Aislada	Aislada. Cumple.
Altura máxima a cumbrera	8,50 m.	4,80 m. Cumple
Altura máxima alero	6,00 m.	2,50m. Cumple
Parcela mínima	10.000 m ²	26.869,00 m ²
Superficie de parcela		26.869 m²
Edificaciones existentes		4.594 m²
Edificaciones proyectadas		4.396 m²
Edificación a demoler		-280 m²
Superficie de ocupación total de la parcela después de la ampliación		(4.594+4.396-280) S = 8.710 m²
Ocupación total	10 %	32,41% (construcción adscrita a sector primario)
Retranqueos a linderos	5,00 m.	< 5,00 m. Cumple
Retranqueo a caminos	15,00 m.	< 15,00 m. Cumple
Retranqueo a carretera comarcal	18,00	< 18m. Cumple

Las superficies de la ocupación de las edificaciones existentes y proyectadas en la parcela se recogen en la siguiente tabla:





Descripción edificación (existentes)	Superficie ocupada (m ²)	Edificabilidad
Nave 1 avícola	2.200,00	1,0 m ² /m ²
Nave 2 avícola	2.108,00	1,0 m ² /m ²
Nave almacén a demoler	280,00	1,0 m ² /m ²
Centro de Transformación	6,00	1,0 m ² /m ²
Total sup. ocupada edif existentes	4.594,00	
Descripción edificación (proyectadas)	Superficie ocupada (m ²)	Edificabilidad
Nave avícola 1 proyectada	1.928,00	1,0 m ² /m ²
Nave avícola 2 proyectada	1.928,00	1,0 m ² /m ²
Nave almacén-comedor proyectada	540,00	1,0 m ² /m ²
Total sup. ocupada edif. proyectadas	4.396,00	

Se proyectan dos naves de cebo de forma rectangular en planta baja.

Estarán constituidas por una sucesión de pórticos metálicos rígidos, con cubierta a dos aguas.

La altura de las naves será de 4,80 m a cumbrera y 2,50 m al alero, con una pendiente de cubierta de 14°.

Se empleará acero y hormigón en la construcción de las estructuras resistentes de la edificación.

La cubierta será a base de placas autoportantes para cubiertas realizada en chapa prelacada de acero de 0,6 mm con perfil laminado, de color verde oscuro.

El cerramiento tanto exterior como interior de la nave será de panel sándwich autoportante, con núcleo aislante de espuma de poliuretano rígido. Sera de color blanco mate sin destellos.

Las superficies de las naves son las siguientes:

DEPENDENCIAS	SUPERFICIE (m ²)
NAVE 1 CEBADERO DE POLLOS	1.772,00
NAVE 2 CEBADERO DE POLLOS	1.772,00
SALA TECNICA DE CONTROL	2x5,00
SALA DE INSTALACIONES TECNICAS	2x41,70
SILOS ALMACEN PIENSO	2x(3,0x6,0)
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	3.672,00
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	3.856,00

Se proyecta además una nave almacén rectangular en planta baja. Adosada a ésta se construirá una caseta-comedor con aseos y vestuarios para el personal laboral.

Estará constituida por una sucesión de pórticos metálicos rígidos, con cubierta a dos aguas.

La altura de las naves será de 6,80 m a cumbrera y 4,80 m al alero, con una pendiente de cubierta de 14°.



Se empleará acero y hormigón en la construcción de las estructuras resistentes de la edificación.

La cubierta será a base de placas autoportantes para cubiertas realizada en chapa prelacada de acero de 0,6 mm con perfil laminado, de color verde oscuro.

El cerramiento tanto exterior como interior de la nave será de paneles de placa alveolar prefabricada de hormigón de 15 cm. Sera de color gris mate sin destellos.

Las superficies son las siguientes:

DEPENDENCIAS (PLANTA BAJA)	SUPERFICIE (m ²)
NAVE	435,70
COMEDOR GUARDA	70,00
ASEO Y VESTUARIO	4,60
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	509,60
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	540,00

La explotación avícola dispone de suministro eléctrico a partir de una línea aérea de media tensión de 20 kV y de un centro de transformación de caseta de 250 KVA ya en servicio.

En cuanto a la red de saneamiento, la explotación ya dispone de una fosa séptica con filtro biológico. Los residuos generados son retirados anualmente por un gestor autorizado.

En cuanto al abastecimiento de agua, la explotación cuenta con un pozo/sondeo.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 26.869 m²s y la superficie total ocupada es de 8.710 m², lo que supone una ocupación de 32,42 %.

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 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

Uso	Sector primario
Emplazamiento	Polígono 14, parcela 147
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. parcelas	26.869 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	26.869 m ²
Superficie ocupada	8.710 m ²
Ocupación	> 20 % (32,42 %)
Altura máxima	< 8,5 m a cumbre
Retranqueos	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos



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 54 y 60 del TR LOTAU y 37 del RSR.

Que con fecha 23 de enero de 2020 se ha publicado en el DOCM la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, 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. 4.3. que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 20%. Como quiera que el porcentaje contemplado en el proyecto es del 32,42 %, la actuación no cumple el requisito sustantivo del porcentaje de ocupación. Ahora bien, el art. 3.3.c), permite su excepcionalidad, no precisando informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al tratarse de un uso y actividad vinculado al sector primario.

El TR LOTAU 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 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 cultura, y de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE**, en materia de autorización ambiental integrada, 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.

Así mismo 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 TR LOTAU y 17 del RSR). Así mismo 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

