



Cuenca, 23 de abril de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

**AYUNTAMIENTO DE SAN CLEMENTE**  
**Plaza Mayor 10**  
**16600 SAN CLEMENTE**  
**(CUENCA)**

**Asunto:**

**Notificación acuerdo**

**C.P.O.T.U. 3/2021**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 23 de abril 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 6.6.- EXPTE. 19/21. Proyecto de “EXPLOTACIÓN AVÍCOLA”, promovido por GRANJA AVÍCOLA RUJAMAR, S.L.U., dentro del término municipal de SAN CLEMENTE (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 28 de agosto 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 notificación de 26 de febrero de 2021.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
  - D.O.C.M. nº 226 de 20 de noviembre de 2018.
  - Periódico “Voces de Cuenca”, de 9 de noviembre de 2018.
  - Tablón de Anuncios municipal de fecha 9 de noviembre de 2018.

Ante esta información pública, se producen las siguientes alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 15 de enero de 2019:



**D. FRANCISCO JOSÉ MOYA GARCÍA**, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de San Clemente (Cuenca), de conformidad con la documentación obrante en dependencias municipales en relación con el expediente que se tramita en este Excmo. Ayuntamiento a instancia de la mercantil "GRUPO AVÍCOLA RUJAMAR S.L.U". con CLF B16216699, para el otorgamiento de Licencia de obras y calificación urbanística correspondiente al Proyecto de obra Explotación avícola en San Clemente". con emplazamiento en las parcelas 141, 143, 144, 157 y diseminados del polígono 37 de este término municipal de San Clemente. Expte. 133/18-LO,

**CERTIFICO:**

**PRIMERO.-** Que, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 64.5 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, y 43.5 del Decreto 242/2004, de 27 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, se ha efectuado trámite de Información pública mediante Anuncio correspondiente al citado Proyecto en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 226, de fecha 20 de noviembre de 2.018, en el periódico "Voces de Cuenca", de fecha 10 de noviembre de 2018, habiéndose expuesto asimismo Anuncio en el tablón de anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento desde el día 9 de noviembre de 2018 al día 31 de diciembre de 2018.

**SEGUNDO.-** Que consta en el expediente la formulación de las siguientes alegaciones y/o reclamaciones:

- Da. Orfelina Esteso Perona, con DNI 4509263K, mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 2018 (R. E nº 7397 de fecha 26 de noviembre de 2018).
- D. Mario Iván Mota Esteso, con DNI 5046445F, mediante escrito de fecha 27 de noviembre de 2018 nº 7472 de fecha 29 de noviembre de 2018, 7619 de fecha 5 de diciembre de 2018 y nº 7708 de fecha 11 de diciembre de 2018).
- D. Pedro José Mesas Arribas, con DNI 47064657X, indicando que en nombre y representación de la Asociación Ecologistas en Acción-Cuenca del Záncara, mediante escrito de fecha 18 de diciembre de 2018 (R.E nº 7865 de fecha 19 de diciembre de 2018).

**SEGUNDO.-** Que, asimismo, en el expediente correspondiente a la evaluación de impacto ambiental del Proyecto "Explotación avícola en San Clemente" (Expte. URB-EIA/1/18), con emplazamiento en las parcelas 141, 143, 144, 157 y diseminados del polígono 37 de este término municipal de San Clemente, consta la formulación de las siguientes alegaciones y/o reclamaciones:

- D. Mario Iván Mota Esteso, con DNI 50464445F, mediante escrito de fecha 28 de diciembre de 2018 (R.E nº 7992 de fecha 28 de diciembre de 2018).
- D. Pedro José Mesas Arribas, con DNI 47064657X, indicando que en nombre y representación de la Asociación Ecologistas en Acción-Cuenca del Záncara mediante escritos de fecha 18 de diciembre de 2018 (RE na 7865 de fecha 19 de diciembre de 2018), 23 de enero de 2.019 (R.E nº 507 de fecha 24 de enero de 2019).
- D. Rafael Martínez Penades, con DNI 51709408, mediante escrito de fecha 4 de





Solo se tendrán en cuenta las alegaciones al trámite de calificación urbanística, que son del siguiente tenor literal:

- a) **D<sup>a</sup> ORFELINA ESTESO PERONA**, con DNI 4.509.263K, mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 2018 (R.E. n<sup>o</sup> 7397 de fecha 26 de noviembre de 2018):

“1<sup>o</sup>.- Que es propietaria titular de la parcela 134 del polígono 37 del término municipal de San Clemente (Cuenca) dentro de la cual existe un inmueble residencial habitado habitualmente por la misma o sus hijos, sin actividad específica.

Su situación descriptiva figura como “Casas de las Monjas” diseminados Ref. Catastral 16199<sup>a</sup>0370015400004T (adjunto copia de certificación catastral de bienes inmuebles de naturaleza rústica).

2<sup>o</sup>.- Que por la oficina técnica de ese Ayuntamiento he sido informado sobre el expediente de calificación urbanística y licencia para el proyecto “EXPLORACIÓN AVÍCOLA EN SAN CLEMENTE” con emplazamiento en el polígono 37, parcelas 141-143-144-157 y diseminados en el paraje denominado “Hoya Cabrera” (2018-13263).

3<sup>o</sup>.- Que la distancia entre el núcleo residencial “Casas de las Monjas” y la posible instalación de la explotación avícola es inferior a 500 metros.

Por todo lo expuesto entre otros que la legislación y directivas dicte y no reseño.

Solicita:

Se tenga en consideración lo establecido en el plan de ordenación municipal de ese ayuntamiento en su artículo 158 punto 2 en todos sus apartados, más concretamente los b y c, que establecen las distancias mínimas de lindes.

Asimismo, ruego el máximo celo en cuanto a todo lo concerniente a medio ambiente y demás normativas exigibles para una explotación de la envergadura de la promovida.

Entiendo lo beneficioso que puede suponer la citada explotación para el ayuntamiento en su conjunto, espero poder contar con la conciliación de intereses a satisfacción de las partes mediante su recto proceder.”

- b) **D. MARIO IVÁN MOTA ESTESO**, con DNI 50.464.445F, mediante escrito de fecha 27 de noviembre de 2018 (R.E. n<sup>o</sup> 7472 de fecha 29 de noviembre de 2018, 7619 de fecha 5 de diciembre de 2018 y n<sup>o</sup> 7708 de fecha 11 de diciembre de 2018)

“Que tanto yo como mis hermanos somos usuarios del núcleo residencial propiedad de nuestra madre, Orfelina Esteso Perona (DNI n<sup>o</sup> 4509263-K) ubicado en la pedanía Casas de las Monjas, sita en la parcela 134 del polígono 37 de San Clemente.



Que con fecha 20 de noviembre de 2018 aparece publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha AÑO XXXVII Núm. 226 el sometimiento a información pública del Expediente de calificación urbanística y licencia para el proyecto citado en el Asunto, por lo que, dentro del plazo de veinte días otorgado, formula las siguientes

### ALEGACIONES

**Primera.-** El proyecto en cuestión se ubica a una distancia de menos de 500 metros del citado núcleo residencial existente y habitado de manera habitual, contraviniendo lo estipulado en el Plan de Ordenación Municipal de San Clemente en su artículo 158.2 apartados b) y c).

**Segundo.-** Según la rosa de los vientos y el estudio de los vientos predominantes, aportados en el proyecto por el propio promotor, tanto en el Doc. I Memoria (págs.. 71 y 72) como en el Documento “PROYECTO BÁSICO DE AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA” (págs.. 55 y 56), se indica que los vientos dominantes afectarían de manera clara y directa al núcleo residencia de Casas de Las Monjas, contraviniendo el artículo 158.2 apartado c) del P.O.M. de San Clemente.

**Tercera.-** Según el plano “PL07.01\_ NAVES PUESTA”, aportado por el promotor, se pretenden construir 6 naves con una altura a aleros de 10,00 metros y una altura total a cumbrera de 13,13 metros, excediendo ampliamente los 8,5 metros máximos estipulados en el artículo 158.2 apartado d) del P.O.M. de San Clemente

Por todo lo anteriormente expuesto:

### SOLICITA

**Primero.-** Que se tenga por presentado este escrito y por formuladas a las alegaciones en él expresadas, uniendo el presente escrito al proyecto de referencia y teniendo en cuenta estas alegaciones al dictar la oportuna resolución.

**Segundo.-** Que el presente proyecto no sea autorizado por el órgano sustantivo por ser inviable desde el punto de vista urbanístico y porque su ejecución supondría un grave impacto en localidad de vida de los vecinos colindantes residentes en la pedanía Casas de Las Monjas.

**Tercero.-** Que en base al artículo 4 de la Ley 39/2015, y el artículo 24.1 de la Constitución Española al ser titular de derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la resolución de este procedimiento, me persono en el mismo, solicitando expresamente que se me tenga por parte interesada, y que se me notifiquen cuantas actuaciones y resoluciones se emitan en el mismo, especialmente la resolución que ponga fin al procedimiento.”

- c) **D. PEDRO JOSÉ MESAS ARRIBAS**, con DNI 47.064.657X, indicando que en nombre y representación de la Asociación **Ecologistas en Acción- Cuenca del Záncara**, mediante escrito de fecha 18 de diciembre de 2018 (R.E. nº 7865 de fecha 19 de diciembre de 2018)

“EXPONE





Que ha tenido conocimiento mediante anuncio publicado con fecha 20 de noviembre de 2018 en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, núm. 226 página 30890, del expediente de calificación urbanística y licencia para el proyecto “**Explotación Avícola en San Clemente**”, con emplazamiento en el polígono 37, parcelas 141, 143, 44, 157 y DS Diseminados del término municipal de San Clemente, en el paraje denominado “Hoya Cabrera”, **Expte. 133/18-LO**, promovido por “**Grupo Avícola Rujamar, S.L.U.**”.

Que en cumplimiento de los fines de la citada asociación, ésta se persona como parte interesada por el proyecto en cuestión, y la consiguiente apertura del expediente de calificación urbanística y licencia, y que de acuerdo a lo establecido en el artículo 64.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, decreto legislativo 1/2010, y del artículo 30.2 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, desea establecer las siguientes

## ALEGACIONES

**Primera.-** Que la actividad a desarrollar que define el proyecto tendrá unas enormes dimensiones, el cual excede con creces cualquier otro que se haya proyectado en la comarca, generando un importante impacto en múltiples niveles. Por tanto, de forma previa, el órgano sustantivo debería acompañar el expediente de toda clase de informes de las distintas administraciones y entidades y servicios afectados, para que se extremen las precauciones y se calibre de forma correcta la magnitud del proyecto presentado. Para así valorar si las supuestas ventajas socio-económicas a que alude la memoria aportada por el promotor, no justificadas de ninguna forma en la misma, compensan las enormes afecciones que generaría. Y si, por el contrario, otras alternativas, que por otro lado, el promotor no ha considerado conveniente incluir y explicar en el proyecto presentado (constituyendo una importante carencia en él), como por ejemplo, huevos de producción ecológica, si pudieran suponer un producto con mayor valor añadido y mayor futuro que los proyectados, y con unos usos muchísimo más respetuosos con el entorno, y además, generando mayor cantidad de puestos de trabajos en términos relativos, al ser un modelo más extensivo.

**Segunda.-** Que, de acuerdo a la documentación presentada por el promotor, el proyecto incumple el Plan de Ordenación Municipal de San Clemente, en su artículo 158.2 apartado c), ya que existen zonas de actividad humana, núcleos de población o asentamientos rurales a menos de 2.000 metros de distancia de las instalaciones que alojarán a las aves. En concreto el núcleo de Casas de las Monjas, está situado a menos de 500 metros con una vivienda habitual, incumpliendo además el apartado b) del citado artículo. También se encontrarían los asentamientos de la Venta del Roncero a 600 metros, con varias viviendas y un restaurante, “La Despensa Manchega”, situado en la N-301, cuya actividad económica se verá seriamente afectada. También, y ya en el término municipal de Casas de los Pinos, las instalaciones de Viveros Casilla, situadas a 1.800 metros. E incluso una parcela residencial situada a 1.400 metros, con referencia catastral 0008002WJ6500N001DL. Situaciones todas ellas que han sido deliberadamente omitidas en el proyecto presentado, no considerando que en ninguna de ellas se tuviera presencia habitual de personas. Llama especialmente la atención que el proyecto haya obviado la actividad del restaurante.



**Tercera.-** Que según el proyecto, el acceso a la explotación se realizará desde la carretera N-301 por el camino de utilidad pública Camino de la Casa de Cabrera,. Sin embargo, no se contempla en la documentación entregada ningún estudio, actuación o adecuación al respecto sobre este acceso, que se verá claramente afectado por el cambio de actividad en la zona y el claro incremento del tránsito de vehículos pesados y otros vehículos. Dada la alta densidad de tráfico de vehículos pesados (según los datos de transporte de productos y residuos estimados en el propio proyecto), tanto el camino de acceso principal como los caminos adyacentes de uso previstos en el proyecto, verán afectados negativamente su estado, debiendo haberse presentado un adecuado plan de mantenimiento de los mismos, costado por el titular de la explotación. Y, además, según lo establecido en el artículo 36.8 y 36.9 de la ley 37/2015 de Carreteras, deberá autorizarse el acceso desde la carretera N-301, de titularidad estatal, o el cambio de uso de los existentes, y deberá acompañarse de un estudio de tráfico y, en caso de una afección significativa, de una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de la carretera afectada.

**Cuarta.-** Que según el estudio de los vientos predominantes aportados en el proyecto por el propio promotor se concluye que **los vientos dominantes afectarían de manera clara y directa** al núcleo residencial de Venta del Roncero, contraviniendo el artículo 158.2 apartado c) del Plan de Ordenación Municipal de San Clemente. Pues, de nuevo, el proyecto omite deliberadamente la existencia de actividad humana en ese paraje y sólo cita la posible afección de los vientos a los núcleos más distantes de Casas de Roldán o San Clemente.

**Quinta.-** Que según consta en la documentación presentada, se proyectan construir naves con una altura a aleros de 10,00 metros y una altura total a cumbre de 13,13 metros, **excediendo ampliamente los 8,5 metros** máximo estipulados en el artículo 158.2 apartado d) del Plan de Ordenación Municipal de San Clemente, no justificando el exceso.

Por todo lo anteriormente expuesto

### **SOLICITA**

Que se tenga por presentado este escrito y por personada a la asociación “Ecologistas en Acción – Cuenca del Záncara” en el citado expediente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como formuladas las alegaciones contenidas en aquél, y por las razones expuestas en ellas se acuerde dictar resolución desfavorable, denegar la licencia y el archivo del procedimiento”.

4. Informes de Alcaldía de fechas 22 de noviembre de 2019 y 25 de febrero 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 15 de enero de 2020, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

6. Resolución de fecha de 5 de junio de 2019 de la Viceconsejería de Medio Ambiente por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “EXPLORACIÓN AVÍCOLA EN SAN CLEMENTE” (Exp. PRO-SC-18-0708), situado en el término municipal de San Clemente (Cuenca), cuyo promotor es GRANJA AVÍCOLA RUJAMAR, S.L.U.: “...considera viable el proyecto desde el punto de vista ambiental, siempre que se realice conforme al Estudio de Impacto Ambiental presentado y a las prescripciones de esta resolución”.

7. Resolución de 7 de agosto de 2019, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada para el proyecto “EXPLORACIÓN AVÍCOLA EN SAN CLEMENTE”, ubicada en el término municipal de San Clemente (Cuenca), cuyo titular es la empresa Grupo Avícola Rujamar, S.L.U.: “...La autorización se otorga de conformidad con las condiciones y requisitos necesarios para el ejercicio de su actividad establecidos en esta resolución”.

8. Resolución de 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 fechas 15 de mayo 2019, en la que informa favorablemente el expediente.

9. Solicitud de informe a la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha de fecha 4 de febrero de 2021 sobre afección de la carretera N-301.

10. Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Guadiana en materia de abastecimiento de agua.

11. Justificación de la superación de la altura por algunas edificaciones, según anexo de fecha noviembre de 2020.

12. 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 2 de noviembre de 2018, 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.

13. En relación con las **alegaciones**, constan los siguientes documentos:

a) Informe de la Alcaldía de fecha 25 de febrero de 2021 dando respuesta a las alegaciones planteadas:

*“En relación con el informe a las alegaciones formuladas en el procedimiento de calificación urbanística correspondiente al proyecto de “EXPLORACIÓN AVÍCOLA EN SAN CLEMENTE”, con emplazamiento en las parcelas 141, 143, 144, 157 y diseminados del polígono 37 de este término municipal de San Clemente, cuyo promotor es la mercantil “GRUPO AVÍCOLA RUJAMAR, S.L.U.”, con C.I.F. nº B16216699, esta Alcaldía se remite al informe de la Arquitecta Municipal, de fecha 18 de enero de 2021, cuyo contenido es el siguiente:*

**“INFORME TÉCNICO MUNICIPAL CONTESTACIÓN A ALEGACIONES**  
**- OBRA: Nave para Implantación de Explotación Avícola**



- **PROMOTOR:** Grupo Avícola RUJAMAR, S.L.U
- **SITUACIÓN:** polígono 37, parcelas 141,143, 144, 157 y DS. Paraje "Hoya Cabrera"
- **REFERENCIAS CATASTRALES:**
  - 16199A037001410000YK
  - 16199A037001430000YD
  - 16199A037001440000YX
  - 16199A037001570000YB
  - 0006006WJ5600N0001HS
- **NUMERO DE EXPEDIENTE:** LO\_2018\_133

Se presenta contestación a las alegaciones por parte del Excmo. Ayuntamiento de San Clemente, al expediente de referencia:

ALEGACIÓN N° 1. Orfelina Esteso Perona (registro de entrada 7397 de 26/11/2018)

ALEGACIÓN N° 2. Mario Iván Mota Esteso (registro de entrada 7472 de 29/11/2018)

(registro de entrada 7619 de 5/12/2018)

(registro de entrada 7718 de 11/12/2018)

ALEGACIÓN N° 3. Ecologistas En Acción (registro de entrada 7865 de 19/12/2018)

ALEGACIÓN N° 4. RAFAEL MARTÍNEZ PENADES (registro de entrada 881 de 08/02/2019)

**ALEGACIÓN N° 1. ORFELINA ESTESO PERONA**

Se alude a que la distancia al núcleo residencial "Casas de las Monjas" es inferior a 500 metros.

El artículo 158.2, apartado b, dice que "Su separación a otros lugares donde se realicen **actividades** que originen la presencia permanente ó concentraciones de personas, no será inferior a 500 metros".

Este apartado se refiere a actividades, no a viviendas. Es cierto que el caserío de "La Casa de las Monjas" se encuentra a una distancia inferior, pero la distancia a la que deben disponerse este tipo de actividades de las viviendas no la dicta el apartado b, sino el apartado c, cuando dice "Deberán disponerse al menos a 2.000 metros de cualquier núcleo urbano, o asentamiento rural". La actividad que se propone se encuentra a una distancia superior al núcleo residencial propiedad de la alegante.

Consultado el padrón de habitantes de San Clemente, se comprueba que la afirmación de que la alegante **NO HABITA HABITUALMENTE** en la vivienda citada, por lo que no existe una "presencia permanente" de personas, tal y como reza el artículo 158.2.b.

Se aporta informe del padrón del ayuntamiento en el que ninguno de los alegantes figuran empadronadas en el municipio.

No consta en este ayuntamiento, cédula de habitabilidad positiva de la construcción mencionada. En cuanto a la separación a lindes, se cumple con las distancias que marca la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (Orden 4/2020 de 8 de enero de la Consejería de Fomento)

En cuanto a la ocupación de la parcela, consultado a la consejería competente, según el artículo 3, apartado 3 de la ITP, se considera el tamaño de la parcela y el porcentaje de ocupación como





ADECUADO. (Documento con registro de entrada en este ayuntamiento 6996 de 7 de noviembre de 2.018)

En lo que respecta a Medio Ambiente, se encuentra en el expediente la resolución de la consejería de Medio Ambiente a la Evaluación de Impacto Ambiental (AAI-CU-114) y al proyecto de Evaluación Ambiental Integrada (PRO-SC-0708), registrado en este ayuntamiento con fecha 17 de septiembre de 2.019 y número de registro 5915, con resultado Favorable.

### **ALEGACIÓN Nº 2. MARIO IVÁN MOTA ESTESO (registro de entrada 7472 de 29/11/2018)**

*Primera:* Se alude a que la distancia al núcleo residencial “Casas de las Monjas” es inferior a 500 metros.

El alegante expresa el incumplimiento de la distancia de 500 metros al núcleo residencial habitado y de manera habitual. Como ya se ha indicado anteriormente, consultado el padrón de habitantes de San Clemente, no consta que el alegante tenga su residencia habitual en el inmueble mencionado, por lo que la afirmación de la alegación primera que es un núcleo residencial existente y habitado de manera habitual es incierta.

La mayoría de las edificaciones se encuentran en pésimo estado, y no son aptas para una eventual cédula de habitabilidad, por no cumplir los parámetros mínimos establecidos para las viviendas en la Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Existe una única casa ocupada, de la que no se justifica que en la vivienda exista presencia permanente de personas, sino que se trata de una casa de campo ocupada por temporadas, sin cédula de habitabilidad, por tanto, la solicitud de licencia cumple con los parámetros del artículo 158.2.b.

Del mismo modo, se cumple con el apartado c, en cuanto a que “Deberán disponerse al menos a 2.000 metros de cualquier núcleo urbano, o asentamiento rural, asegurando en cualquier caso que las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas), no afectan, aún a esa distancia, al núcleo residencial”. El caserío de “las Casas de las Monjas”, no se corresponde con la definición de “núcleo urbano” ni “asentamiento rural”, sino que se trata de única casa ocupada, por temporadas, en suelo rústico, en lo que el POM entiende como una forma de la vivienda rural tradicional, en su artículo 159, punto 1. “Se considera como tal la existente en el Suelo Rústico que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso”.

El propio POM de San Clemente, define núcleo de población, en su artículo 164, como “todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano”, por tanto, el caso del caserío denominado “Casa de las Monjas”, con una única casa con una posible



ocupación temporal, no demostrada, no puede considerarse “asentamiento rural” ni “núcleo urbano”.

Se enumeran en el documento aportado por los solicitantes de la licencia las construcciones en un radio de 2000 metros, con una descripción de las mismas, y sus características de conservación, donde se justifica lo aquí expuesto. (Documento con registros de entrada en este ayuntamiento número 1333 del 28/12/2019 y 1704 del 15/03/2019)

Segunda: Se alude a que los vientos dominantes afectarían de manera clara y directa al núcleo residencial.

A este respecto, la Consejería de Desarrollo sostenible en su resolución de 7 de agosto de 2019, en su punto 2.3 se expresa: “la explotación que se proyecta construir, se ubica a una distancia equilibrada tanto para evitar molestias a la población como para reducir los transportes de animales, suministros de materias primas, traslados de personal, etc. La ventilación proyectada asegura evitar que haya transmisión de malos olores al exterior, por no dar lugar a que haya concentración ni siquiera momentáneamente de éstos, por el barrido continuo que la ventilación estática proyectada condiciona y que asegura un oreo constante de las 24 horas del día, con respiración el medio del campo a nivel de caballete del edificio, con ascensión natural hacia la zona superior de la atmósfera, por tratarse de aire caliente proveniente de la respiración e las aves, en su magnitud ó componente de mayor peso. Asimismo el estudio de la rosa de los vientos y de los vientos predominantes en la zona determina que la incidencia al núcleo de población más cercano será mínima, con velocidades de los vientos estudiados es de 3,50 km/h, llegando puntualmente y como registro de máximas a una velocidad de 19,17 km/h, asimismo la zona de las instalaciones es una zona abierta en donde por sus características topográficas no se dan circunstancias para que se den calmas de vientos prolongadas, ni persistencia de nieblas. (...). A menos de 2000 m existen algunas viviendas o instalaciones aisladas que no se pueden considerar como asentamiento rural ni mucho menos como núcleo urbano.

En cuanto a la emisión de olores, según el mismo documento de Medio Ambiente, en su punto 2.11, establece que: “No se estima necesaria la aplicación de la MTD 12 relativa al establecimiento de un Plan de Gestión de Olores, ya que por su ubicación no prevén molestias por olor en receptores sensibles ni se ha confirmado la existencia de tales molestias. Sin embargo, en caso de que durante el funcionamiento de la actividad se confirmase la existencia de molestias, se le requerirá al titular la elaboración y aplicación de este Plan de Gestión de Olores, que formará parte de su SGA.

Por tanto, se estará al cumplimiento de las condiciones del AAI

Tercera: Se alude a que la altura del alero supera los 8,5 metros máximos, estipulados en el artículo 158.2 de las Normas Urbanísticas del POM.

El mismo artículo dice: “salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos”, por tanto, dado que el mismo artículo incluye la excepción, se considera que el uso precisa de una altura superior.

En la conclusión se vuelve a hacer hincapié en que “supondría un grave impacto en la calidad de vida de los vecinos colindantes residentes en la pedanía Casa de las Monjas”.





Se comprueba mediante consulta al padrón de habitantes del Excmo. Ayuntamiento de San Clemente, que aporta un informe de Padrón de fecha 8 de octubre de 2020 donde consta que los alegantes no figuran empadronados en el municipio a tal fecha.

### **ALEGACIÓN Nº 3. ECOLOGISTAS EN ACCIÓN**

Primera: Se alude a que la actividad tendrá unas enormes dimensiones, por lo que se deberá acompañar el expediente de toda clase de las distintas administraciones de entidades y servicios afectados. No se justifican las ventajas socio-económicas en compensación con las afecciones. El promotor no ha contemplado otras alternativas.

En cuanto a la inclusión en el expediente de todos los informes de las distintas administraciones, se está siguiendo el procedimiento de Calificación Urbanística que dicta el artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico, con el contenido del artículo 38 del mismo reglamento.

El propio artículo 38, establece que el órgano competente de dar la calificación urbanística, establecerá las condiciones de la calificación urbanística, y podrá denegar la misma, cuando “a su juicio la actividad de que se trate pueda provocar un impacto territorial indeseable o perjudicar la conservación de los valores naturales del suelo rústico”

Por tanto, corresponde al órgano competente establecer las condiciones de la calificación y si las ventajas socio-económicas superan a los inconvenientes.

Estos servicios técnicos, a la vista de los informes técnicos de las administraciones consultadas, aceptan las condiciones objetadas por dichas administraciones (medioambiente, agricultura), y consideran que la tramitación es la correcta y que otras alternativas (la que propone el alegante de huevos ecológicos en explotación extensiva) supondría más molestias que la que se propone de una explotación intensiva donde se controla la producción.

Segunda: Se alude al artículo 158 de las normas urbanísticas del POM.

El artículo 158.c, reza:

c) Los establos de animales deberán disponerse al doble de distancia de cualquier linde de la exigida comúnmente y al menos a 2.000 metros de cualquier núcleo urbano, o asentamiento rural, asegurando en cualquier caso que las condiciones ambientales (vientos dominantes y otras análogas), no afectan, aún a esa distancia, al núcleo residencial.

Como ya se ha indicado en la alegación anterior, el caserío “Casa de las Monjas”, no puede ser considerado núcleo urbano o asentamiento rural, ya que no se trata de una “vivienda habitual”, por no contar según el padrón de habitantes con ningún morador habitual en ella.

En cuanto a la “Venta del Roncero”, la vivienda es propiedad del arrendatario de las parcelas, y el restaurante aludido está a una distancia superior de 500 metros de la futura explotación, cumpliendo lo enunciado en el punto 158.b (Se modificó la ubicación de la explotación para cumplir este requisito)

Su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a 500 metros.



Tanto “La despensa Manchega” como “Viveros Castilla”, están a más de 500 metros, por lo que cumplen con la condición del 158.b.

En cuanto a la parcela residencial que se cita, con referencia catastral 0008002WJ6500N0001DL, es falso que se haya omitido, ya que figura en el plano de emplazamiento y descripción de las edificaciones como “vivienda Aislada”, en el término municipal de Casas de los Pinos, y no consta que sea una vivienda habitada permanentemente.

Tercera: Se alude a los accesos, y la repercusión que tendrá la actividad sobre la carretera N-301 y el Camino de la Casa de Cabrera.

En cuanto a la repercusión y los accesos desde la Carretera N-301 se estará a lo enunciado en el preceptivo Informe del titular de la carretera, donde expresará las condiciones de acceso a la misma y las condiciones para con la repercusión en el tráfico.

En cuanto a los dos caminos de acceso a la explotación desde la citada Nacional 301, de titularidad municipal y con referencias catastrales 16199A037090120000YJ (Camino de la Casa Cabrera) y 16199A037090110000YI (Camino), se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Caminos de este Excmo. Ayuntamiento, aprobada por Pleno del Excmo Ayuntamiento el 8 de Julio de 2002 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 107 del miércoles 18 de septiembre de 2002.

Cuarta: Se alude a la afección de los olores sobre los vientos dominantes. El proyecto se someterá a las condiciones impuestas por la consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la afección de los vientos.

Quinta: Se alude a que el proyecto supera en altura la estipulada como máxima en el artículo 158.2.

Como ya se ha indicado anteriormente, el propio artículo 158.2 de las Normas Urbanísticas del POM, establece que se pueda superar la altura de alero estipulada de 8,5 metros máximo, “salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos”, por tanto, dado que el mismo artículo incluye la excepción, se considera que el uso precisa de una altura superior.

#### **ALEGACIÓN Nº 4. RAFAEL MARTÍNEZ PENADES**

Primera: Se alude a que el núcleo residencial “El Ventorro” se ubica a una distancia inferior a 500 metros.

Se modificó el proyecto original, y se justifica en la documentación aportada que la distancia de la explotación al citado núcleo, que consta de un restaurante y una vivienda, que según datos del padrón de habitantes del ayuntamiento de san clemente, no es “un núcleo residencial habitado”, como hace constar el alegante.

Segunda: Se alude a la afección de los olores sobre los vientos dominantes.

En cuanto a la afección de los olores sobre los vientos dominantes, como ya se ha expuesto anteriormente, se estará a la resolución dictada por la consejería de Medio Ambiente, y a las condiciones para con la explotación que proponga dicha administración.





**Tercera:** Se alude a que las naves superan la altura máxima que indica el artículo 158.b. Como ya se ha indicado varias veces anteriormente, el propio artículo 158.2 de las Normas Urbanísticas del POM, establece que se pueda superar la altura de alero estipulada de 8,5 metros máximo, “salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos”, por tanto, dado que el mismo artículo incluye la excepción, se considera que el uso precisa de una altura superior.

**Cuarta:** Se alude a que se carece de una alternativa de ubicación. Efectivamente no se ha aportado otra alternativa de ubicación. Dadas las características del suelo rústico del Término Municipal de San Clemente (en su mayor parte SRNUEP), es difícil proponer otras ubicaciones que cumplan con las condiciones para el desarrollo de la actividad propuesta. Se estará a lo que estipule el órgano competente para conceder la calificación.

**Quinta:** Se alude a la contaminación por nitratos que pueda producir la actividad. Se recoge en el proyecto la forma de recogida de residuos, y su posterior retirada. En este aspecto, se estará a lo que dictamine el Informe preceptivo de Medio Ambiente.

**Sexta:** Se alude a que la ocupación supera el 10% de ocupación de la parcela. A la fecha de solicitud de la licencia, vigente la Instrucción técnica de Planeamiento aprobada por la Orden de 31 de marzo de 2003. Se aporta el informe previo de la Consejería de Agricultura, con registro de entrada en este ayuntamiento 6996 de 7/11/2018, donde considera la ocupación de la parcela como ADECUADO. Se estará a lo que se pronuncie la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo, que emitirá su informe conjuntamente con la Calificación Urbanística.

Durante la tramitación del expediente se ha aprobado una nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las Obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, mediante la Orden 4/2020 de 8 de enero. En el artículo 4.3 se establece en un 20% la superficie máxima ocupada por la edificación.

Dado que en el proyecto se propone una ocupación del 12,3%, se cumple con la ocupación máxima según la nueva instrucción. Se deja a criterio de la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo la validez del criterio adoptado.

Parcela	Referencia	Superficie de parcela	Construcción
141	16199A037001410000YK	99.540,00 m2	
143	16199A037001430000YD	35.035,00 m2	
144	16199A037001440000YX	121.982,00 m2	655,00m2
157	6199A037001570000YB	47.782,00 m2	351,00 m2
DS	0006006WJ5600N0001HS	776,00 m2	649,00 m2
		305.115,00 m2	1.655,00 m2

Se pretende la construcción de unas seis naves de puesta con una capacidad de 1.020.000 aves, dos naves de recría con una capacidad de 360.000 aves, un centro de clasificación y zona de oficinas, un almacén de residuos no contaminantes, un almacén de usos varios, un depósito de agua con un almacén en su parte superior y cuatro viviendas para granjeros, con una superficie construida total de 37.962,83 m2.



<b>Unidades</b>	<b>Referencia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Total</b>
6	Naves de puesta (120x29)	3.480,00 m <sup>2</sup>	20.880,00 m <sup>2</sup>
2	Naves de recría (150x28)	4.200,00 m <sup>2</sup>	8.400,00 m <sup>2</sup>
1	Centro de Clasificación	4.344,99 m <sup>2</sup>	4.344,99 m <sup>2</sup>
1	Almacén de Residuos (25x10)	271,36 m <sup>2</sup>	271,36 m <sup>2</sup>
1	Almacén de Usos Varios (25x32)	847,60 m <sup>2</sup>	847,60 m <sup>2</sup>
1	Depósito de Agua enterrado y nave superior	1.600,00 m <sup>2</sup>	1.600,00 m <sup>2</sup>
4	Viviendas para Granjeros	776,00 m <sup>2</sup>	3.104,00 m <sup>2</sup>
		15.519,95 m <sup>2</sup>	39.447,95 m <sup>2</sup>

Si consideramos la nave sobre el depósito y que se ocupan dos construcciones existentes con las viviendas para granjeros, se obtiene, que la ocupación que se pretende es de 37.198,95, con lo que la ocupación sobre las parcelas vinculadas es del 12,19%.

<b>Condiciones</b>	<b>I.T.P.</b>	<b>PROYECTO</b>		
Parcela mínima	10.000 m <sup>2</sup>	305.115 m <sup>2</sup>	Cumple	
Retran. a caminos	15 m	> 15 m	Cumple	
Retran. a linderos	5 m	> 5 m	Cumple	
Ocupación	10%	< 10%	No cumple*	Aporta informe de Agricultura
Altura máxima	1 Planta 8,50 m	1 planta 10,47 m	No cumple**	

\* La nueva ITP establece una ocupación máxima de 20%, con lo que Sí cumple

\*\* Se ha solicitado Calificación Urbanística. Se estará a lo que dice el órgano competente.

Estos servicios técnicos consideran **SUFICIENTE** la documentación aportada, las administraciones competentes han emitido os informes preceptivos y se han pronunciado en cuanto a los aspectos formulados en las alegaciones presentadas:

- En cuanto a la cercanía a núcleos habitados y/o actividades. Las actividades donde se producen concentraciones de personas están a más de 500 metros de la ubicación propuesta, y no existen viviendas habitadas a una distancia inferior a 2000 metros.
- En cuanto a la afección de los vientos dominantes, según el informe de Medio Ambiente, queda claro que no hay ningún núcleo de población en las inmediaciones, cuando el artículo 158.2.b del POM reza "presencia permanente de personas", y que se han tenido los núcleos de población principales (San Clemente y municipios colindantes).
- Se justifica la necesidad de una altura de 10,47m, superando en altura a la máxima propuesta, de 8,5 metros, según el artículo 158.d.
- En cuanto a la contaminación del suelo por los residuos producidos, existe informe de Medio Ambiente, que establece las condiciones de los vertidos.
- En cuanto a las reservas hídricas, existe informe de la Confederación Hidrográfica a este respecto.
- En cuanto a la incidencia sobre la N-301, se pronunciará la administración titular de la carretera".

- b) Escrito de fecha 9 de marzo de 2019 de la promotora dando respuesta a las alegaciones planteadas.





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 empresa GRUPO AVÍCOLA RUJAMAR SLU es una industria agroalimentaria con sede principal en el municipio de San Lorenzo de la Parrilla desde sus inicios en 1984 y que desarrolla su actividad en el sector avícola, dedicándose a la producción y comercialización de huevos, incluyendo las fases de clasificación, envasado y distribución para su consumo.

A partir del año 2002 y hasta la actualidad, la sociedad experimenta un proceso de ampliación y modernización de sus instalaciones, mejorando las instalaciones originales del municipio de San Lorenzo de la Parrilla, y creando nuevos centros en varios municipios de la comarca: Saelices y Honrubia.

La empresa en la actualidad cuenta con instalaciones de alta tecnología en los tres municipios distinguiendo la producción e instalaciones según el municipio:

- San Lorenzo de la Parrilla: Localización principal que cuenta con instalaciones para albergar tanto gallinas ponedoras como pollitas de recría, además de 2 fábricas de piensos para autoconsumo y centro de clasificación y embalaje del huevo.
- Saelices: Instalaciones secundarias para la producción de huevos y cría de pollitas con la denominación “campero”. Cuenta además con un centro de clasificación y embalaje y fábrica de pienso para autoconsumo.
- Honrubia: Instalaciones secundarias de reciente construcción para la producción de huevos con la denominación “ecológicos”. Cuenta con sus propios centros de clasificación. Esta última localización se encuentra en la actualidad en una fase de ampliación (2 naves existentes más una tercera nave en fase de proyecto).

La empresa RUJAMAR, continuando con su fase de expansión, plantea la creación de un cuarto centro avícola en el municipio de San Clemente. Dicho centro, al igual que los anteriores, contará con las últimas tecnologías en materia de producción y cría de aves, haciendo a la explotación más competitiva para el mercado global en el cual quiere competir.

Actualmente el grupo avícola RUJAMAR, tiene a su disposición una serie de parcelas ubicadas en el municipio de San Clemente, al sur del núcleo urbano, a unos 9 km de distancia en el paraje denominado “Hoya Cabrera”. Estas parcelas disponen de una buena conexión a través de la carretera nacional N-301 lo que las convierte en un lugar idóneo por temas de transporte y logística.

Además de los edificios propios para albergar aves e instalaciones necesarias, se realizará la urbanización parcial de las parcelas mediante la construcción de plataformas de hormigón armado para el paso y aparcamiento de vehículos y colocación de vallado perimetral de protección. Se realizarán además las correspondientes instalaciones de abastecimiento y saneamiento de aguas junto con la instalación eléctrica necesaria.



El alcance de este Proyecto es la definición, descripción gráfica y estimación del presupuesto que permita llevar a cabo la futura ejecución de las infraestructuras de la explotación proyectada en el municipio de San Clemente conforme a las descripciones y requisitos especificados en el mismo.

Las instalaciones, a modo de resumen comprende las siguientes edificaciones:

- 6 naves de puesta. Naves A, B, C, D, E y F (de nueva ejecución).
- 2 naves de recría. Nave de Recría 1 y Nave de Recría 2 (de nueva ejecución).
- 1 Centro de clasificación y zona de oficinas (de nueva ejecución).
- 1 Almacén de residuos no contaminantes (de nueva ejecución).
- 1 Almacén de usos varios (de nueva ejecución).
- 1 Depósito de agua con un almacén en su parte superior (de nueva ejecución).
- 4 Viviendas para granjeros en 2 módulos de 2 viviendas pareadas cada uno (de nueva ejecución).

Como complemento a estas instalaciones se respetarán varias edificaciones existentes destinadas a almacenaje y vivienda.

Las parcelas mencionadas anteriormente se encuentran ubicadas en el paraje denominado Hoya Cabrera, en el término municipal de San Clemente, a una distancia superior a 8 km del perímetro del núcleo urbano de dicha localidad; representando las mismas las siguientes superficies:

SITUACIÓN	TIPO	REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUP. (M2)
Polígono 37, Parcela 141	Rústico	16199A037001410000YK	Agrario	99.540
Polígono 37, Parcela 143	Rústico	16199A037001430000YD	Agrario	35.035
Polígono 37, Parcela 144	Rústico	16199A037001440000YX	Agrario	121.982
Polígono 37, Parcela 157	Rústico	16199A037001570000YB	Agrario	47.782
DS DISEMINADOS	-	0006006WJ5600N0001HS	Residencial	776
<b>TOTAL SUPERFICIE (m2)</b>				<b>305.115</b>

El acceso a las instalaciones, se realizará a través de un acceso a la carretera N-301, en el kilómetro 187. Dicho acceso no interferirá en el tráfico rodado, y estará perfectamente señalado.

Con el nuevo proyecto de ejecución de explotación avícola se pretenden construir seis naves de puesta, con una capacidad de 1.020.000 aves. Además, se proyecta la construcción de dos naves de recría con una capacidad de 360.000 aves.

El número de plazas en cada una de las naves de la futura instalación, es el indicado en la siguiente tabla:





NÚMERO DE AVES NUEVAS	PUESTA	RECRÍA	PUESTA + RECRÍA
NAVE 1	170.000		
NAVE 2	170.000		
NAVE 3	170.000		
NAVE 4	170.000		
NAVE 5	170.000		
NAVE 6	170.000		
NAVE RECRÍA 1		180.000	
NAVE RECRÍA 2		180.000	
<b>Número de aves nuevas</b>	<b>1.020.000</b>	<b>360.000</b>	<b>1.380.000</b>

**Edificaciones existentes:**

Por un lado, tenemos una serie de construcciones existentes que serán aprovechadas y complementarán a las nuevas edificaciones.

EDIFICACIONES EXISTENTES	Ubicación	Numero	SUP. CONST. (m2)	SUP. OCUPADA. (m2)
NAVE 1	Pol. 37, Parc. 144	1	655,00	655,00
NAVE 2	Pol. 37, Parc. 157	1	324,00	324,00
DISEMINADOS	0006006WJ5600N0001HS	1	649,00	519,00
PEQUEÑA CONSTRUCCIÓN 1	Pol. 37, Parc. 157	1	19,00	19,00
PEQUEÑA CONSTRUCCIÓN 2	Pol. 37, Parc. 157	1	8,00	8,00
<b>Total superficie existente</b>			<b>1.655,00</b>	<b>1.525,00</b>

**Nuevas edificaciones:**

Por otro, serán necesarias una serie de edificaciones para llevar a cabo la actividad.

EDIFICACIONES PROYECTADAS	Ubicación	Número	SUP. CONST. (m2)	SUP. OCUPADA. (m2)	altura a alero (m)
NAVE DE PUESTA (A, B, C, D, E, F)	Pol. 37, Parc. 141	6uds	(6 x 3.557,36) 21.344,16	(6 x 3.557,36) 21.344,16	10,00
CENTRO DE CLASIFICACIÓN Y OFICINAS	Pol. 37, Parc. 141	1ud	4.344,99	4.344,99	5,00
NAVE DE RECÍA (1 Y 2)	Pol. 37, Parc. 157	2ud	(2 x 4.237,19) 8.474,38	8.474,38	2,80
2 VIVIENDAS PAREADAS PARA GRANJEROS	Pol. 37, Parc. 157 Pol. 37, Parc. 141	2ud	(2 x 149,33) 298,66	(2 x 177,67) 355,34	3,00
DEPÓSITO (ENTERRADO)	Pol. 37, Parc. 141	1ud	800,00	0,00	0,00
NAVE SOBRE DEPÓSITO	Pol. 37, Parc. 141	1ud	800,00	800,00	2,70
ALMACÉN	Pol. 37, Parc. 141	1ud	847,60	847,60	5,00
ALMACÉN RESIDUOS NO CONTAMINANTES	Pol. 37, Parc. 141	1ud	271,36	271,36	5,00
<b>Total superficie proyectada</b>			<b>37.181,15</b>	<b>36.437,83</b>	
<b>TOTAL (sup. Existente + Proyectada)</b>			<b>38.836,15</b>	<b>37.962,83</b>	

En cuanto a servicios urbanísticos, la documentación técnica argumenta:



- Abastecimiento de agua potable: en trámite Autorización por Confederación Hidrográfica del Guadiana (existen recursos suficientes según informe de fecha 22 de febrero de 2019).
- Evacuación de aguas residuales: fosa séptica con acuerdo de transporte y gestión de residuos.
- Suministro de energía eléctrica: en trámite conexión con compañía eléctrica.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 305.115 m<sup>2</sup> y la superficie total ocupada es de 37.962,83 m<sup>2</sup>, lo que supone una ocupación de 12,44 %.

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**

<i>Uso</i>	Sector primario
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 37, parcela 141, 143, 144, 157 y diseminados
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras
<i>Sup. parcelas</i>	305.115 m <sup>2</sup>
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	305.115 m <sup>2</sup>
<i>Superficie ocupada</i>	37.962,83 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	< 20 % (12,44 %)
<i>Altura alero</i>	> 6 m
<i>Altura máxima</i>	> 8,5 m a cumbrera (justificaciones técnicas)
<i>Retranqueos</i>	> 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 TRLOTAU 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 12,44 %, la actuación cumple el requisito sustantivo del porcentaje de ocupación.

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”.

En cuanto a las alegaciones, informes y condicionados presentados, a la vista de la documentación aportada, se entiende que no existe ninguna que impida otorgar la calificación urbanística solicitada.

Vistas las alegaciones realizadas al procedimiento de calificación urbanística resulta:

Primero, que los alegantes (Mario Iván Mota Esteso y Ecologistas en Acción) ya han realizado estas alegaciones urbanísticas en los procedimientos ambientales que han concluido con la Resolución de fecha de 5 de junio de 2019 de la Viceconsejería de Medio Ambiente por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “EXPLORACIÓN AVÍCOLA EN SAN CLEMENTE” (Exp. PRO-SC-18-0708), situado en el término municipal de San Clemente (Cuenca), cuyo promotor es GRANJA AVÍCOLA RUJAMAR, S.L.U.: “...considera viable el proyecto desde el punto de vista ambiental, siempre que se realice conforme al Estudio de Impacto Ambiental presentado y a las prescripciones de esta resolución” y la Resolución de 7 de agosto de 2019, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada para el proyecto “EXPLORACIÓN AVÍCOLA EN SAN CLEMENTE”, ubicada en el término municipal de San Clemente (Cuenca), cuyo titular es la empresa Grupo Avícola Rujamar, S.L.U.: “...La autorización se otorga de conformidad con las condiciones y requisitos necesarios para el ejercicio de su actividad establecidos en esta resolución”.

Segundo, que la otra alegante, D<sup>a</sup> Orfelina Esteso Perona, reitera las alegaciones de su hijo Mario Iván Mota Esteso.

Tercero, que la promotora, como ya hizo en el procedimiento ambiental, ha dado cumplida contestación a los escritos de alegaciones.

Cuarto, que el Ayuntamiento, en el informe técnico municipal, concluye que el proyecto cumple tanto las normativas sectoriales como las urbanísticas, en especial la normativa del POM y da debida contestación en el informe de fecha 25 de febrero de 2021.

#### **Pasando ya al estudio de las alegaciones:**

PRIMERO: incumplimiento del artículo 158.2.b del POM: de la documentación obrante resulta que no se desarrollan actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas a menos de 500 metros.

SEGUNDO incumplimiento del artículo 158.2.c de POM: igualmente ha quedado acreditado la inexistencia de núcleos urbanos o asentamientos rurales en un radio de 2000 metros desde la explotación avícola (San Clemente 8 km, Casas de los Pinos 4 km, Minaya 8 km, Casas de Fernando Alonso 8 km). Ello de conformidad con la definición de núcleo urbano de la normativa urbanística y del propio POM (art-. 164). Traer a colación lo descrito en la memoria informativa del POM (Página 132) “... Un mosaico de construcciones dispersas “salpican” de una forma regular todo el término municipal, ..., conforman el abanico de construcciones diseminadas sin llegar a generar nuevos núcleos de población”.

TERCERO: Incumplimiento del artículo 158.2.d: el propio PLAN, en el citado artículo, contempla el que pueda superarse la altura de 8.5 m a cumbre. El proyecto justifica la altura de los 13.13 m.



CUARTO: Estudio de vientos: alegaciones resueltas en el procedimiento ambiental.

QUINTO: Acceso desde la N-301: para el otorgamiento de la calificación y de la licencia debe obrar la pertinente autorización de la Dirección General de Carreteras. En cuanto al recorrido de los caminos, obra informe favorable general por parte del Ayuntamiento.

SEXTA: Impacto de la actuación: debe contar con cuantas autorizaciones e informes de todas las administraciones afectadas, velando por el cumplimiento de las normativas sectoriales y urbanísticas de aplicación al caso que nos ocupa.

### **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 **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA** en materia de abastecimiento y de la **DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CASTILLA LA MANCHA** en materia de afección a carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de SAN CLEMENTE. 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 TRLOTAU 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





Castilla-La Mancha

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



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 6CE171D12BE472C92B4B4E