



<b>INFORME:</b>	<b>SOBRE AUTORIZACION DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA PARA “QUESERIA Y AULA DIDACTICA” (GRANJA-ESCUELA).</b>
<b>SITUACIÓN:</b>	<b>POLIGONO 1, PARCELAS 5013, 5015, 5125 Y 5126 DE RUSTICA DEL TERMINO MUNICIPAL DE PORTILLO. (VALLADOLID).</b>
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>FORMAGGIARTE, S.L. (REPRESENTADA POR: D. LUIS PASTOR JIMENEZ).</b>

El presente informe completa al emitido anteriormente con fecha 8 de marzo de octubre de 2023.

#### **ANTECEDENTES:**

1. Con fecha 27 de septiembre de 2022 y N° de registro: 2022-E-RC-1070 se recibió, en el Ayuntamiento de Portillo, escrito de 23 de septiembre de 2022 y referencia EIA-2022-61 del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Valladolid, en relación con la solicitud de informe de impacto ambiental del Proyecto de Quesería y Aula didáctica promovido por “FORMAGGIARTE, S.L.” en el Término Municipal de Portillo (Valladolid), en dicho escrito se recoge lo siguiente: *“no encontrándose el proyecto dentro de los recogidos en la normativa de aplicación, se informa que la actividad queda fuera de los supuestos en los que es necesaria la tramitación de evaluación de impacto ambiental”*.

2. Con fecha 4 de marzo de 2023 y N° de registro: 2023-E-RE-131 se presentó, en el Ayuntamiento de Portillo, por D. Luis Pastor Jiménez en representación de la empresa “FORMAGGIARTE, S.L.”, solicitud de Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria para “Quesería y Aula didáctica” (Granja-Escuela), sobre las Parcelas 5013, 5015, 5125 y 5126 del Polígono 1 de rústica del término municipal de Portillo (Valladolid), acompañada de la siguiente documentación técnica:

- Expediente para la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, con firma digital de 4-03-2023 de D. Luis Pastor Jiménez, arquitecto colegiado nº 2.738 del COACyLE.
- Poder de representación a favor de D. Luis Pastor Jiménez, otorgado por la empresa “FORMAGGIARTE, S.L.” representada por D<sup>a</sup> Ana Isabel Vaquero González.
- Instancia de solicitud de Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, presentada por D. Luis Pastor Jiménez.
- Escrito del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, informando sobre la innecesariedad de evaluación de impacto ambiental para el proyecto de Quesería y Aula didáctica promovido por “FORMAGGIARTE, S.L.”

3. Con fecha 8 de marzo de 2023 y N° de registro: 2023-S-RE-96, el Ayuntamiento de Portillo requirió a “FORMAGGIARTE, S.L.” que aportase: 1) autorización del órgano titular de la carretera CL-601; 2) compromiso firmado por representante de la empresa “FORMAGGIARTE,



S.L.” referido a lo exigido en el artículo 308.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; y 3) corrigiese varias erratas detectadas en el Expediente para la Autorización de Uso Excepcional presentado.

4. Con fecha 15 de marzo de 2023 y N° de registro: 2023-E-RE-154, se presentó en el Ayuntamiento de Portillo, por D. Luis Pastor Jiménez en representación de la empresa “FORMAGGIARTE, S.L.”, entre otras, la documentación complementaria siguiente:

- Escrito firmado por D<sup>a</sup> Ana Vaquero González en representación de la empresa “FORMAGGIARTE, S.L.”, comprometiéndose como condición previa a la obtención de la licencia urbanística al cumplimiento de las condiciones exigidas en el artículo 308.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Expediente para la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, con firma digital de 14-03-2023 de D. Luis Pastor Jiménez, arquitecto colegiado nº 2.738 del COACyLE, incorporando corrección de erratas.

5. Con fecha 5 de mayo de 2023 y N° de registro: 2023-E-RE-223, se presentó en el Ayuntamiento de Portillo, por D. Luis Pastor Jiménez en representación de la empresa “FORMAGGIARTE, S.L.”, entre otras, la documentación complementaria siguiente:

- Informe-propuesta de resolución favorable para la autorización de edificación y uso de Granja Escuela: Quesería y Aula didáctica, en la margen derecha de la carretera VA-601 P.K: 1,25. Expediente: AUT-2023-47-54, emitido con fecha 24 de abril de 2023, por la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras, del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Valladolid.
- Justificante bancario del ingreso del importe de la fianza requerida para la citada autorización.

#### DISPOSICIONES LEGALES:

La Autorización de Usos Excepcionales en Suelo Rústico está regulada en el Título I, Capítulo IV - Régimen del suelo rústico, artículos 23 y 25 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (última modificación de 24 de junio de 2022); en el Título Primero, Capítulo IV - Régimen del suelo rústico, artículos 57 a 65 y en el Título IV, Capítulo I - Licencia urbanística, Sección 4<sup>a</sup> - Autorización de usos excepcionales, artículos 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), aprobado por D<sup>o</sup> 22/2004, de 29 de enero (última modificación de 11 de marzo de 2021).

- El art. 57 del RUCYL - Derechos excepcionales en suelo rústico, dispone que: *“en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la por la legislación sectorial”.*

Sigue una relación de usos ordenados en epígrafes que van desde la a) hasta la g), pudiendo encajar el uso solicitado de Quesería y Aula didáctica (Granja-Escuela) dentro del contenido del epígrafe:

*“g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:*

*1º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.*



2º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

3º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

4º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.”

- El art. 58 del RUCYL - Regímenes de autorización de los usos excepcionales, recoge:

“1. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos,...

b) Usos sujetos a autorización, que son aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia o declaración responsable, conforme al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos,...

La Quesería y Aula didáctica (Granja-Escuela), es un uso sujeto a autorización conforme recoge el artículo 73 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Portillo (Valladolid), y por ello deberán cumplirse los requisitos establecidos en el apartado b) anterior.

- El art. 62 del RUCYL - Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria, recoge:

“En suelo rústico con protección agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

1º Los citados en la letra a) del artículo 57;

2º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

1º Los citados en las letras b), d) y f) del artículo 57.

2º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además:

1º Los citados en las letras b bis) y e) del artículo 57.

2º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.”

En la Memoria descriptiva presentada, se justifica que la “Quesería y Aula didáctica” (Granja-Escuela), se plantea como un uso vinculado a la producción agropecuaria local y cumple por tanto el artículo 62.b).3º.

- El art. 306 del RUCYL – Objeto y competencia, recoge:

“2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde:



a) Al Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León”.

- El art. 307 del RUCYL – Procedimiento, recoge:
  - “2. Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:
    - a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.
    - b) Memoria en la que conste:
      - 1º La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones existentes, indicando la superficie de la parcela.
      - 2º La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.
      - 3º La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente”.
  - 3. Una vez completada la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el “Boletín Oficial de Castilla y León” y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432”.
- El art. 308 del RUCYL – Condiciones para la autorización, recoge:
  - “1. Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:
    - a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
    - b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.
    - c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:
      - 1º La vinculación del terreno al uso autorizado.
      - 2º Las limitaciones impuestas en la autorización, en su caso.
      - 3º La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo”.

## INFORME:

Revisada la documentación presentada en el Ayuntamiento de Portillo, por la empresa “FORMAGGIARTE, S.L.”, con la solicitud de Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria para Quesería y Aula didáctica (Granja-Escuela), sobre las



Parcelas 5013, 5015, 5125 y 5126 del Polígono 1 de rústica del término municipal de Portillo (Valladolid), descrita en los apartados de Antecedentes, se ha podido comprobar lo siguiente:

- a) Que se cumplen las exigencias recogidas en los artículos 57.g).2º, 58.1.b) y 62.b).3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, siempre que se considere acreditado el interés público que justifique la autorización.
- b) Que se ha presentado la documentación exigida en los artículos 307.2 y 308.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Según criterio del informante, habiéndose completado la documentación, y siempre que se considere acreditado el interés público que justifique la autorización, no existirá inconveniente para continuar con la tramitación, en los términos que se recoge en el apartado 3 del artículo 307 del RUCYL: *“el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el “Boletín Oficial de Castilla y León” y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432”*.

El presente informe técnico urbanístico no supone el otorgamiento de cualquier aval de idoneidad técnica del Expediente para la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria redactado por el arquitecto D. Luis Pastor Jiménez. Las soluciones medio ambientales, de instalaciones y constructivas contenidas en el documento presentado, son responsabilidad exclusiva del técnico redactor del mismo.

Se emite el presente Informe en Portillo.  
El Arquitecto Municipal, Francisco Javier González Barriuso.  
FIRMADO ELECTRONICAMENTE CON FECHA EN FIRMA.

