



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. del Ejército, 8-1ª Planta - 19071 Guadalajara

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 26 DE ABRIL DE 2017.**

En Guadalajara, siendo las 10'00 horas del día 26 de abril de 2017, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de Fomento.

**Presidente:**

D. Julio Calle Sánchez-Hermosilla (Director Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).  
En sustitución del Presidente.

**Secretaria:**

Dña. Magdalena Valerio Cordero (Sra. Secretaria Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

**Vocales:**

D. Alfredo Rincón Padrino (En representación de la Consejería competente en materia de Educación).

D. Antonio Francisco Dávila Serrano (En representación de la Consejería competente en materia de Cultura en Guadalajara).

D. Carlos Urabayen Reyes (En representación de la Consejería competente en materia de Accesibilidad en Guadalajara). Asiste a partir del punto décimo del orden del día, habiendo excusado, con anterioridad a la reunión, tal retraso por compromiso previo.

Dña. Lidia Perlado Hergueta (Representante de la Consejería con competencia en materia de Salud Pública).

Dña. Elena Pascual Sánchez (En representación de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y en materia de Agricultura en Guadalajara).

D. Enrique Cano Cancela (Representante de la Agencia del Agua de Castilla - La Mancha).

D. Emilio Díaz Bravo (Representante de la Confederación Provincial de Empresarios de Castilla-La Mancha).

Dña. Rafael Moreno Ramírez (Representante de la Administración General del Estado-Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara).

D. José Manuel Latre Rebled (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y Provincias de CLM).

D. Ángel Luis Lorenzo Medel (Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

D. Jose María López Ortega (Representante de la Consejería competente en materia de Industria, Energía y Minas en Guadalajara)

---

**No asisten:**

D. Jaime Celada López (Representante de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara). Comunica su inasistencia y excusa la misma.

El representante de la Consejería competente en materia de Protección Ciudadana habiendo excusado inasistencia con carácter previo a la reunión.

El representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Comunica su inasistencia al estimar que *no es precisa la presencia* de ese Organismo en la reunión *teniendo en cuenta el orden del día previsto*.

---

D. Alfredo Leceta Rey (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por la Consejera de Fomento con fecha 9 de junio de 2014).

D. Luis Rodrigo Sánchez (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo con fecha 12 de mayo de 2008).

D. Francisco Javier Alonso Hernanz (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y Provincias de CLM).

El Representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

El representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

**Ponentes:**

**Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo)**



Dña. Esperanza Quintanilla González (Jefa de Sección Técnica del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 31 de enero de 2017.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de **Humanes**. (Art. 39.1 y 37 TRLOTAU y 152.2 RP).

3º.- Modificación de la Ordenanza Urbanística de Edificación del Plan Parcial Sector SP.OD.52 de **Marchamalo**. (Art. 38 del TRLOTAU Y 139 del RP).

4º.- Modificación Puntual nº 1/2006 del Plan de Ordenación Municipal de **Ploz**. (Art. 39.1 y 37 TRLOTAU y 152.2 RP).

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

5º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para construcción de cubierta de nave para uso agropecuario, situada en la C/ Río Piedra nº 5 del municipio de **Molina de Aragón**, promovido por D. Pascual Miño Madrid. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).

6º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para vallado de parcelas nº 6229 y 6230 del Polígono 515, situadas en el término municipal de **Horche**, promovido por D. Julio Javier Romero Jiménez. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES SOBRE EXCEPCIONALIDAD DE ITP

7º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para construcción de 2 naves (nº 4 y 5) de puesta en ampliación de Explotación Avícola en las parcelas nº 78, 81 y 87 del polígono 8 paraje "Gallina Ciega" en el término municipal de Mondéjar, promovido por Avícola Mondejana, S.L. (ART 61 TRLOTAU).

8º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para naves de ganadería intensiva de cebo porcino de 1990 cerdos en el polígono 6, parcelas 334, 400, 462, 463, y 465 en el término municipal de Poveda de la Sierra, promovido por D. Pablo Herránz Vaquero. (ART 61 TRLOTAU).

9º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la actividad de eventos de carácter privado y uso restringido de celebraciones esporádicas de reuniones de empresa y otras de naturaleza similar en parte de la parcela 1988 del polígono 3 de Moratilla de Henares, núcleo agregado de Sigüenza, promovido por Monte de Cutamilla S.L., representada por Joaquín Onsés Canals. (ART 61 TRLOTAU).

10º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de actividades en suelo rústico para instalación de planta de ovoproductos en ampliación de establecimiento avícola de puesta existente en el polígono 5, parcelas 36, 37, 38, 52, 54, 55, 56 y 67 en el municipio de Mondéjar, promovido por Francisco de Lucas e Hijos, S.A. (Art. 3.3 de la I.T.P.).

11º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de actividades en suelo rústico para una cuadra de caballos en las parcelas 210 y 211 del polígono 4 en el término municipal de Trillo, promovido por D. Juan Pablo Batanero Moreno. (Art. 3.3 de la I.T.P.).

## 7. OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

12º.- Toma de conocimiento de:

1. Ordenanza estética en el municipio de La Huerce.

## 8. RUEGOS Y PREGUNTAS

13º.- Ruegos y preguntas.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado, artículo 16.3 del Decreto 238/2010, de 30 de noviembre, el Presidente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión en segunda convocatoria.

ORDEN DEL DÍA

**1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 31 de enero de 2017.-**

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de día 31 de enero de 2017 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación intervienen dos vocales a fin de mejorar la redacción del acuerdo de la modificación número 4 Bis del POM de Cogolludo.

Donde dice el acta:

*Añade el informe de IACLM propone remitir al planeamiento de desarrollo la cuestión de la suficiencia de las infraestructuras supramunicipales de abastecimiento y saneamiento. Esto podría aceptarse siempre que se haga explícita en la aprobación de la Modificación nº 4-BIS del POM la obligación del promotor de asumir el coste proporcional de las obras de incremento de capacidad de dichas instalaciones.*

***La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y del ponente de Agencia del Agua, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4 BIS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE COGOLLUDO condicionada a la obligación del promotor de asumir el coste proporcional de las obras de incremento de capacidad de las instalaciones supramunicipales de abastecimiento y saneamiento.***

Debe decir:

*Añade el informe de IACLM propone remitir al planeamiento de desarrollo la cuestión de la suficiencia de las infraestructuras supramunicipales de abastecimiento y saneamiento. Esto podría aceptarse siempre que se haga explícita en la aprobación de la Modificación nº 4-BIS del POM la carga urbanística de la actuación respecto al coste proporcional de las obras necesarias para el abastecimiento por el incremento de capacidad de las instalaciones supramunicipales de abastecimiento y saneamiento.*

***La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y del ponente de Agencia del Agua, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4 BIS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE COGOLLUDO condicionada a la carga urbanística de la***

*actuación respecto al coste proporcional de las obras necesarias por el incremento de capacidad de las instalaciones supramunicipales de abastecimiento y saneamiento.*

Se aprueba por unanimidad lo anterior pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Humanes. (Art. 39.1 y 37 TRLOTAU y 152.2 RP).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

EXPTE: PLAN/14/22

HUMANES.- INFORME DE COMISIÓN PROVINCIAL SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NNSMM EN EL AMBITO DEL CAI. (art. 37 Y 152 TRLOTAU y Art 136 RP)

1.- ANTECEDENTES

Población: nº de habitantes:1466, según el INE de enero de 2016

Promotor: Ayuntamiento de Humanes

Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas el 14/09/1982. Y Modificaciones puntuales en 25/10/1984, 29/04/1996, 16/12/1998 y 28/02/2000.

Situación: El ámbito de la presente Modificación Puntual es parte del Suelo Urbanizable del Sector 1 y Suelo Urbano.

2.- OBJETO

Según se expone en el documento:



Se redacta la presente MODIFICACIÓN V de las NNSS de Humanes de Moherando, por iniciativa del Ayuntamiento, con los siguientes objetivos básicos:

- Resolver la situación urbanística creada tras la sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de Castilla La Mancha de Guadalajara, de seis de febrero de dos mil doce, por la que declaraba la nulidad de pleno derecho el Acuerdo del Pleno Extraordinario del Ayuntamiento de Humanes de Moherando, de fecha de 1 de febrero de 2006, en el punto segundo relativo a la elección inicial de programa de actuación urbanizadora de los sectores 1 y 2 de las NNSS de Humanes de Moherando.
- El vial creado para dar acceso a la nueva parcela del Sistema General cumplirá e integrará las condiciones de Accesibilidad conforme a la normativa de aplicación, enumerada anteriormente.

### 1.2 DESCRIPCIÓN DEL NUEVO SISTEMA GENERAL Y DEL NUEVO VIARIO (OE)

El presente documento modifica la Ordenación Estructural (OE) del Planeamiento actual, estableciendo un nuevo sistema general en la parcela donde está construido el CAI.

En el plano OE.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USO GLOBALES. (NÚCLEO DE HUMANES), se ubica la parcela de este nuevo Sistema General, tomando como referencia el plano nº 5. USOS PORMENORIZADOS DE LAS NNSS. Incluido en la Modificación Puntual 5 que se aprobó en la Comisión Provincial de urbanismo de fecha 28/02/2000.

	SUPERFICIE
SG DE DU	2.896 m <sup>2</sup>

También se define un nuevo viario, no incluido en las NNSS y modificaciones aprobadas, que servirá de acceso a la parcela. Se utilizará el espacio existente entre las parcelas dotacionales y las viviendas adosadas, que actualmente se utiliza para acceder a la piscina.

### 3.- TRAMITACIÓN

La tramitación de la innovación de los planes de ordenación se regirá por las determinaciones establecidas en los artículos 39 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha DL 1/2010, TRLOTAU y 152 Reglamento de Planeamiento, RP.

Dado el carácter de ORDENACIÓN Estructural (OE) de la modificación que se plantea se ha procedido al trámite de Concertación Interadministrativa, por lo que se ha concretado el Informe Único de Concertación: Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 19 de abril de 2016, en relación con el punto 2º del orden del día, Modificación Puntual nº 5 de las NNSSMM de Humanes, ha adoptado el siguiente acuerdo:

#### INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

**Medio Ambiente:** Expte: PLA-GU—15-0050 Resolución de 04/05/2015. Ambientalmente viable. No precisa someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**Patrimonio histórico:** Informe Favorable en expediente de consulta medioambiental

**Agencia del Agua de CLM:** El agua la tienen suministrada por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe (MAS)

**Accesibilidad:** Informe favorable

**Educación:** sin afecciones

**Sanidad:** sin afecciones

**Diputación Provincial:** sin afecciones

**Administración General del Estado: en materia de carreteras: sin afecciones**

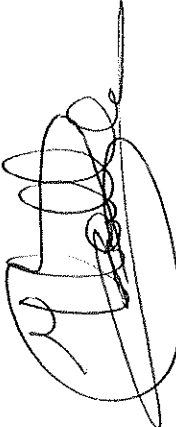
**Urbanismo: Se adjunta informe completo con las observaciones de esta materia y procedimentales.**

*Nota: Respecto de los informes sectoriales necesarios cuyos representantes no han asistido, el IUC deberá completarse con los informes emitidos con anterioridad a la sesión y con los necesarios que deban solicitarse, en su caso.*

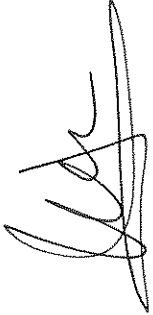
El informe de urbanismo en trámite de concertación interadministrativa exponía las siguientes observaciones:

**7.- OBSERVACIONES:**

**Tramitación:**

- 
- Deberá realizar la tramitación conforme a las determinaciones del art 152 RP. Al no constar en el expediente la efectiva realización de la **información pública** deberá aportar la certificación de la efectiva realización en el Diario Oficial de Castilla La Mancha así como en un periódico de mayor difusión en la provincia y certificado de existencia o no de alegaciones en el periodo establecido para la misma.
  - Deberá realizar notificación a los propietarios de los terrenos afectados por la **Modificación**.
  - El pleno municipal deberá aprobar inicialmente la modificación una vez solventadas las observaciones de las distintas administraciones y contestadas las alegaciones que se produzcan.

**Documentación:**

- 
1. Deberá completar la documentación en aras a satisfacer el cumplimiento del art 121 RP y adaptar la documentación a la Norma Técnica de Planeamiento para homogenizar el contenido de la Documentación de los Planes Municipales Decreto 178/2010, de 01/07/2010. Principalmente conforme a las consideraciones del Análisis Técnico de los apartados siguientes.
  2. Los planos de información incorporados pertenecientes al documento de "Refundición de NNSS", no son válidos ya que no se ha aprobado dicho documento de refundición y figuran representaciones de ordenación diferentes al planeamiento aprobado. Caso del plano nº 10: Refundición. Usos pormenorizados.
  3. Consecuencia del párrafo anterior, el plano de Información nº 6 denominado "Ubicación de la parcela del CAI. Planeamiento Actual", no tiene una denominación correcta puesto que la delimitación de los usos dotacionales y de zonas verdes no son las establecidas en el planeamiento sino que se deben a una situación física actual en la que la delimitación no se corresponde con la que figura en el planeamiento. Se deberá recoger el planeamiento aprobado actualmente con independencia de la necesidad de modificar con los trámites que correspondan y a los que nos hemos referido anteriormente la realidad de los terrenos colindantes con los del ámbito de esta modificación.





**Análisis Técnico:**

- a. En la memoria justificativa, apartado 2.2, indica que tras la sentencia del Tribunal Supremo estos terrenos han vuelto a la anterior clasificación. Esta redacción no es correcta e induce a creer que se cambia una clasificación de suelo cuando en realidad esto no ha sucedido ya que el suelo en tanto no se apruebe y ejecute la urbanización, se entreguen las obras y cedan los terrenos correspondientes a la Administración, seguirá teniendo la clasificación de suelo urbanizable que tenía en el planeamiento. En este caso, además, parte de los terrenos con destino a Sistema General de equipamiento educativo pertenecen a la clase de suelo urbano y parte a suelo urbanizable.
- b. En el plano INF.06 de la Modificación planteada, establece la diferenciación de las distintas clases de suelo de los terrenos que forman parte de la modificación. Esto corrobora que no se ha modificado la clasificación del suelo ya que el suelo que era urbanizable antes de la sentencia que anulaba la adjudicación del PAU, sigue siéndolo ahora.
- c. Indica que la forma de obtención de los terrenos será mediante la adscripción a un único sector, al Sector 1, si bien alude a lo indicado en TRLOTAU sin especificar en alguna de las opciones que la Ley expone. Esto deja sin justificación la necesidad de la inmediata obtención de los terrenos para formalizar la situación del edificio dotacional (CAI) construido. La adscripción de un Sistema General a un Sector para la obtención de un terreno, no se puede limitar a la calificación de los mismos sino que se deberá establecer la forma concreta de obtención del terreno y por tanto el aprovechamiento urbanístico a reconocer a los propietarios (Art. 126 TRLOTAU).
- d. De igual forma deberá indicar la forma de ejecución del viario que se crea (ver plano de ordenación de las NNSS nº 6 denominado: "Servicios en suelo urbano. Red viaria"). Sobre este último deberá indicar si los terrenos objeto de obras de urbanización supone tomar superficie de otras parcelas distintas al dominio público y si estas son públicas o privadas.
- e. En el plano de OE.1 denominado "Sistemas Generales y viario de nueva creación", de la Modificación planteada, ha modificado la calificación de otros terrenos colindantes de suelo urbano respecto de la consideración de las NNSSMM. Como hemos indicado reiteradamente no forma parte ni del objeto ni del ámbito a modificar en ese cambio puntual los terrenos colindantes según la documentación presentada y por ende no se podrán reflejar otras modificaciones en los planos, sin perjuicio de la necesidad de tramitar el expediente necesario y preceptivo para reflejar el cambio dotacional y de zona verde existente en la realidad.
- f. Se ha aportado un único plano de ordenación, denominado OE.1- SISTEMAS GENERALES Y NUEVO VIARIO, se estima insuficiente ya que en este plano se han recogido tanto consideraciones de ordenación estructural como detallada. Es necesario la existencia de planos de ordenación estructural y planos de ordenación detallada independientes y a escala adecuada en los que se representen las distintas determinaciones de una y otra ordenación conforme art 49 RP y NTP.


- g. En la modificación del apartado 4.1.6 de las NNSS existe un error aritmético en el número de viviendas resultante, debiendo indicar el resultado de la suma que es de 1.053 viviendas en lugar de la cantidad de 1.055 viv.
- h. Deberá incluir el listado de parcelas catastrales y/o registrales, implicadas en la modificación y que serán partícipes en la misma.
- i. Deberá aportar la documentación conforme al art 121 RP, en concreto deberá presentar el plano comparativo y de superposición con el catastral de la modificación pretendida así como aportar planos de refundición de la nueva clasificación para sustituir los correspondientes de las NNSSMM.
- j. También deberá aportar el plano de ordenación detallada de usos pormenorizados así como de alienaciones y rasantes, en el que se concrete la alineación de la nueva calle y la parcela nueva del SG DEDU que se crea y también los esquemas de trazado de las redes de servicios (abastecimiento, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público) que se precisen.
- k. Por el tipo de uso al que se destinará el SG, deberá figurar un análisis sobre la idoneidad de la ordenación prevista en relación con el tráfico y la movilidad.



#### Información pública

- Publicación D.O.C.M. nº 17: 27/01/2016
- Publicación diario "Nueva Alcarria": 04/12/2015
- Resultado de la información pública: No se han presentado alegaciones. Fecha de certificación 11/10/2016.
- Notificaciones efectuadas a MOSACATA S.L. constando recepción el 20 de diciembre de 2016.
- Informe de 20 de enero de 2017 de la Secretaria previo al pleno de aprobación inicial en el que se alude a la inexistencia de alegaciones.

#### Aprobación Inicial por unanimidad de los miembros asistentes: Pleno de 26/01/2017, punto 2



#### Elevación para Aprobación definitiva:

El expediente completo se remite el 9 de marzo de 2017 para aprobación definitiva según el artículo 37 de DL 1/2010 TRLOTAU y el 136 del RP.

- Se aportan notificaciones
- Se aporta informe favorable del servicio de cultura de 13 de diciembre de 2016.
- Se aporta Pleno de aprobación inicial de 26 de enero de 2017.
- Se aporta documento técnico corregido. Incluye como apartado 1.9 – no aparece en el índice del documento- el informe de sostenibilidad económica con cálculo de la inversión de las administraciones públicas y de la valoración de la expropiación.

#### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Según se expresa en el documento:



### 1.3 JUSTIFICACIÓN DEL NUEVO SISTEMA GENERAL Y DEL NUEVO VIARIO (OE)

La Disposición Preliminar del TRLOTAU define Sistema General: *dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.*

Los Sistemas Generales (SG) destinados a equipamiento públicos tienen una función urbanística crucial, en la medida que vertebran el territorio, complementando la clasificación del suelo. Los Sistemas Generales (SG) arman y sirven a las piezas constitutivas del espacio urbano y su entorno.

Como se explicó en la Memoria Informativa, tras la sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de Castilla La Mancha, parte de la parcela donde se construyó el CAI pasó a ser clasificada como suelo urbanizable. Esto supuso que el CAI, construido en su totalidad, no podía ser utilizado.

Ante este problema urbanístico, el Ayuntamiento opta por la opción de destinar esta parcela a sistema general, para así poder poner en funcionamiento el CAI, si así lo requiriera. El uso al que destina esta Modificación V al Sistema General es Dotacional destinado a uso Equipamiento-Educativo (DEDU), en base del uso real del CAI.

Además, esta Modificación V de las NNSS prevé el acceso a la parcela por el espacio existente entre

las parcelas dotacionales y las viviendas adosadas, diseñando un nuevo viario fundamental para el funcionamiento del CAI, que sirve para resolver este espacio sin uso, y que, en un futuro, será el punto de acceso y comunicación con los Sectores 1 y 2. Este futuro viario ocupará una parcela propiedad del Ayuntamiento, y parte de tres parcelas de propiedad privada.

### 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

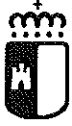
Del documento:

Al crear este nuevo Sistema General, que ocupa en parte el Sector 1 de las NNSS de Humanes, modifica éste su superficie, afectando directamente a la superficie edificable y al número máximo de viviendas que se expone en el *Capítulo IV: Normas particulares del Suelo Urbanizable* de las NNSS, donde en su punto 4.1.6. se definen estos parámetros.

El punto 4.1.6. de las NNSS queda definido de esta manera:

Sectores	Superficie	Uso
Sector nº 1	45.404 m <sup>2</sup>	Unifamiliar
Sector nº 2	24.000 m <sup>2</sup>	Unifamiliar
Sector nº 3	35.100 m <sup>2</sup>	Mixto
Sector nº 4	45.000 m <sup>2</sup>	Mixto
Sector nº 5	25.000 m <sup>2</sup>	Mixto
Sector nº 6	65.000 m <sup>2</sup>	Mixto
Sector nº 7	89.700 m <sup>2</sup>	Unifamiliar
Sector nº 8	26.000 m <sup>2</sup>	Unifamiliar
Sector nº 9	35.000 m <sup>2</sup>	Unifamiliar
Sector nº 10	100.000 m <sup>2</sup>	Unifamiliar
<b>Total Humanes</b>	<b>490.204 m<sup>2</sup></b>	
A (Razbona)	27.500 m <sup>2</sup>	Unifamiliar
A (Cerezo)	9.000 m <sup>2</sup>	Unifamiliar
<b>Total Razbona y Cerezo</b>	<b>36.500 m<sup>2</sup></b>	
Densidad: 20 viv/Ha		
Total Humanes:	49,02 Has	980 viviendas
Total Razbona y Cerezo	3,65 Has	73 viviendas
		1.053 viviendas

Edificabilidad			Superficie de suelo	=	Superficie edificable
Edif. Unifamiliar.	0,265 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	X	320.104 m <sup>2</sup>	=	84.828 m <sup>2</sup> C
Edif. Mixto	0,365 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	X	170.000 m <sup>2</sup>	=	62.087 m <sup>2</sup> C
					146.915 m <sup>2</sup> C



CUADRO EXPROPIACIÓN SISTEMA GENERAL

	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN
CR. MOHERNANDO 141 [P] 7097469VL8179N0001BF	1.822 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>
CR. MOHERNANDO 142 [P] 7097470VL8179N0001WF	2.366 m <sup>2</sup>	398 m <sup>2</sup>
CR. MOHERNANDO 143 [P] 7097471VL8179N0001AF	3.798 m <sup>2</sup>	843 m <sup>2</sup>
CR. MOHERNANDO 144 [P] 7097472VL8179N0001BF	7.034 m <sup>2</sup>	1.437 m <sup>2</sup>

CUADRO EXPROPIACIÓN NUEVO VIARIO

	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN
CR. MOHERNANDO 141 [P] 7097469VL8179N0001BF	1.822 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
CR. MOHERNANDO 139 [P] 7097467VL8179N0001WF	1.915 m <sup>2</sup>	411 m <sup>2</sup>
CR. MOHERNANDO 140 [P] 7097468VL8179N0001AF	1.788 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>

Se plantea un viario de doble sentido, con aparcamiento en los laterales, y aceras en cada lado del vial. Dado que todavía no se ha desarrollado el sector colindante, la calle termina en fondo de saco, con la intención de que, cuando se desarrolle el suelo mencionado, esta nueva vía sirva de conexión con el municipio.

1.7 RELACIÓN DE PLANOS

1.7.1 QUE MODIFICAN Y SUSTITUYEN A LOS EXISTENTES EN LAS NNSS Y MODIFICACIONES APROBADAS

OE.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USO GLOBALES. (NÚCLEO DE HUMANES). Sustituye al plano nº 5 USOS PORMENORIZADOS, de la Modificación Puntual nº 4 de las NNSS

OD.1 ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS DE LA ZONA MODIFICADA. Sustituye al plano nº 3 ALINEACIONES, de la Modificación Puntual nº 4 de las NNSS

OD.2 SERVICIOS EN SUELO URBANO-RED VIARIA. (NÚCLEO DE HUMANES). Sustituye al plano nº6 SERVICIOS EN SUELO URBANO-RED VIARIA" de las NNSS.

1.7.2 QUE SE CREAN EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN

OD.3 COMPARATIVO Y SUPERPOSICIÓN DE PARCELAS CATASTRALES. En cumplimiento con el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento.

OD.4 ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO DE LA ZONA MODIFICADA

OD.5 ESQUEMA RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO DE LA ZONA MODIFICADA

OD.6 JUSTIFICACIÓN BIENESTAR SOCIAL. En cumplimiento con los requerimientos de la normativa de accesibilidad

6.- CONSIDERACIONES

- La nueva versión del proyecto de modificación puntual una vez corregida conforme a las observaciones del Informe Único de Concertación que se ha presentado, ha modificado la superficie del sector 1 que resulta después de incorporar parte de su superficie al nuevo Sistema General sin justificación alguna lo que supone una modificación del total de suelo urbanizable.

- Se modifica la densidad de viv/ha en suelo urbanizable de 20 a 25, sin justificación alguna lo que supone una variación del número de viviendas total de 1.053 a 1.320 (+267 viviendas).
- Se hace referencia al Texto Refundido de las NNSSMM, que no está en vigor.

#### OBSERVACIONES


- Deberá corregir los errores numéricos en la superficie del sector 1 de suelo urbanizable, la densidad de viviendas por hectárea (Viv/Ha), así como el nº de viviendas resultante en aplicación de los datos anteriores ya que no se corresponden con los datos en vigor ni son objeto de esta modificación.
- Deberá corregir las menciones al apartado 4.1.6 de las NNSSMM que son de un Texto Refundido que no está en vigor, debiendo indicar que el apartado que corrige se corresponde con el de la Modificación puntual nº 3 de 16 de diciembre de 1998 que sí se encuentra en vigor. (página 10 Memoria Justificativa).
- Deberá presentar 2 copias del documento completo definitivo en formato papel y en formato CD.



#### CONCLUSIÓN:

Del estudio y análisis de la modificación propuesta sobre las NNSSMM de Humanes, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual Nº 5, conforme al TRLOTAU y a las directrices de las NNSSMM vigentes delegando en el Director Provincial de Fomento conforme a lo establecido en el artículo 37.5 del TRLOTAU, la comprobación del cumplimiento de las observaciones anteriores y la publicación de la modificación una vez solventadas.

Se propone requerir al Ayuntamiento para que complete el expediente, debiendo remitir a esta Dirección Provinciales, el documento completo con dos (2) ejemplares en soporte papel e informático.



**La Comisión, a la vista del Informe del Servicio de Urbanismo, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUMANES condicionada a la subsanación técnica de las observaciones expuestas y expresa delegación de la publicación en el Director Provincial, ex artículo 37.5 TrLOTAU, en el DOCM de la aprobación, una vez solventado lo anterior.**

Tras la publicación en el DOCM de dicho acuerdo el Ayuntamiento, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las Normas Urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia



**3º.- Modificación de la Ordenanza Urbanística de Edificación del Plan Parcial Sector SP.OD.52 de Marchamalo. (Art. 38 del TRLOTAU Y 139 del RP).**

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta

**INFORME: MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN SEMIEXTENSIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SP.OD.52 DE MARCHAMALO. Conforme a Art. 38 del TRLOTAU y 139 del RP.**

**SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN APORTADA**

Con fecha 10/02/2017 y Nº de registro 365756 del registro virtual se presenta por el Ayuntamiento de Marchamalo para el Informe establecido en el art. 150 del RP la siguiente documentación:

- Oficio comunicación acuerdo
- Certificado del Pleno del Ayuntamiento de fecha 07/02/2017 de aprobación Inicial de la modificación de la Ordenanza de Edificación Semiextensiva de Viviendas Unifamiliares Adosadas del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable residencial SP.od.52.
- Copia de la Ordenanza modificada

**ANTECEDENTES**

En los archivos obrantes en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara se constata que el PP del Sector SP.OD.52 y 54 formando parte del PAU correspondiente fue informado, aprobado e inscrito con las siguientes fechas:

Con fecha 09/06/2003 se informa por la CPU el P.A.U. del Sector.

Con fecha 15/07/2003 se aprueba y adjudica definitivamente por el Ayuntamiento de Marchámalo junto a su PAU el PP correspondiente al Sector.

Con fecha 25/09/2003 se inscribe el P.A.U. en el Registro de PAUs.

No consta en estos archivos que se hayan producido con posterioridad a estas fechas modificaciones que afecten a este Plan Parcial y los parámetros y ordenanzas de desarrollo que en el mismo se contienen.

### OBJETO DEL PRESENTE INFORME

El objeto del presente informe es analizar si la modificación planteada supone o no la alteración de las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan Parcial del Sector SP.PP.od.52 y de la emisión del correspondiente Informe Preceptivo que se contempla en los Artículos 139 del Reglamento de Planeamiento y Art. 38 del TrLOTAU.

Se analiza el documento en base a los objetivos que se fijan en la documentación enviada por el Ayuntamiento y que son:

Concretar para la Ordenanza de EDIFICACIÓN SEMIEXTENSIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS las condiciones que tienen que cumplir los proyectos para permitir que el cuerpo de garajes se adose a la vía pública, *"Dicha modificación tiene por objeto regular cuestiones morfológicas en una línea de edificación y no supone alteración ni cambio de la normativa contenida en la ordenanza a que se refiere,"*.

Se copia el texto incorporado a la ordenanza a continuación

**(\*) Los garajes podrán adosarse a fachada, con parte de cuerpos habitables en 1ª planta o no, por filas completas de adosados.**

Quando las construcciones no sean objeto de un único proyecto y acto edificatorio por la totalidad de la fila de viviendas, el ejercicio de la facultad de adosamiento del garaje a fachada habrá de garantizar la integración morfológica de todas las construcciones de la alineación; para lo que se exigirá el previo acuerdo de todos los propietarios afectados, formalizado en convenio administrativo al efecto, que será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de las 11 parcelas números 82 a 92 resultantes del proyecto de reparcelación, calle Libertad, núms. 1 a 21, catastrales 2619601 a 2619611; los garajes deberán adosarse a la alineación de parcela, limitando el frente exterior bruto del garaje a una longitud no mayor 3,75 metros, con cubierta inclinada a un agua hacia la calle con el 35% y una altura de alero de 3,00 metros, todo ello a los efectos de garantizar la integración morfológica de las construcciones resultantes.

### TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

El expediente se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Marchamalo en cumplimiento de lo establecido en el art. 150 del R.P., siendo emitido el presente Informe en base a la Consideraciones realizadas anteriormente en cumplimiento del artículo 38 del TrLOTAU y art. 139 del RP.

El art. 38.1 b) del TrLOTAU establece que en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el nº 1 del art. 24.





La presente modificación es tramitada y propuesta por el Ayuntamiento de Marchámalo que en el Pleno de fecha 7 de febrero de 2017 acuerda en sus puntos SEGUNDO y TERCERO:

*"Someter dicha modificación a información pública y audiencia a los interesados..."*

*"Dar traslado del presente acuerdo, junto con el texto de la ordenanza modificada a la Consejería de Fomento..."*

Dado que se ha tramitado conjuntamente la Información Pública al presente informe se desconoce si existen alegaciones a la modificación.

La tramitación y aprobación definitiva de la modificación puntual se ajustará a lo contemplado en el Art 139 del R.P.

#### INFORMES

Dado el carácter de la modificación planteada no se consideran afectadas otras administraciones sectoriales.

#### ANÁLISIS FORMAL DEL TEXTO DE LA MODIFICACIÓN

Revisado el texto aportado de la Ordenanza modificada en relación al que figura en los archivos de esta Dirección Provincial y a la vista de que el objeto de la modificación sólo afecta a cuestiones de ordenación de la edificabilidad y posición de la construcción dentro de la parcela y que dichos parámetros no comportan modificación de los parámetros estructurales del Planeamiento, de acuerdo a lo indicado en el Art 139 punto 1 del RP en relación con el art. 19 del mismo por un lado, y de lo definido igualmente en el Art 38 1. b) en relación del Art. 24 del TRLOTAU, se considera que la modificación afectaría exclusivamente a elementos de la Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector SP.PP.od.52.

#### CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente y considerando, de acuerdo a lo expresado en la documentación remitida, que los objetivos y fines de la modificación son regular la ordenación de los volúmenes y localización de las construcciones para las zonas del Sector con Ordenanza Semiextensiva de Vivienda Unifamiliar Adosada del PP SP.PP.od.52, se concluye:

**Que la modificación planteada no modifica ni afecta a elementos estructurales del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Residencial SP.OD.52, del POM de Guadalajara en el municipio de Marchamalo,**

De acuerdo a lo establecido en el Art 10.1.f) del Decreto 235/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, SE PROPONE a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión y ratificación del presente informe.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 38 del TRLOTAU, EMITIR INFORME FAVORABLE.

4º.- Modificación Puntual nº 1/2006 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz. (Art. 39.1 y 37 TRLOTAU y 152.2 RP).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

INFORME artículo 37 TrLOTAU y 136 del RP - MODIFICACIÓN 1/ 2006 DEL POM DE PIOZ TRAS EL ACUERDO ADOPTADO EL 31 DE ENERO DE 2017

ANTECEDENTES

El día 31 de enero de 2017, se reunió la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria y en su punto tercero del orden del día examinó la Modificación Puntual nº 1/2006 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz en su fase de aprobación definitiva (Art. 39.1 y 37 TRLOTAU y 152.2 RP).

El informe de ponencia del servicio de urbanismo literalmente exponía lo que sigue:

OBJETO:

Se realiza el presente Informe al objeto de comprobar el cumplimiento de la nueva documentación aportada en trámite de artículo 37 TRLOTAU en relación a las conclusiones y observaciones que se apuntaron en su día en los reiterados informes cursados desde el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento y de forma principal el que se aprobó por la CPOTyOT de fecha 30 de abril de 2015.

DATOS DE PARTIDA tramitación del expediente

MUNICIPIO	Pioz	FECHA ENTRADA	17-11-16
		última documentación	
SOLICITUD	"Contestación acuerdo Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo."  En realidad, dado el momento de tramitación, solicitud de aprobación definitiva		



ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara		
OBJETO	MP 1-2006 del POM: Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP		
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	(02/12/2011) IUC de las distintas administraciones.	CCI
	37 TrLOTAU y 136 RP	(08/03/2013) Nuevo requerimiento (mediante informe técnico)	
	37 TrLOTAU y 136 RP	Informe desfavorable de ponencia para Aprobación Definitiva de fecha 24-4-2015 y suspensión de la Comisión de fecha 30-4-2015	CPOTyU
	37 TrLOTAU y 136 RP	Nuevo Informe de la situación actual teniendo en cuenta la nueva documentación	

**DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

2 ejemplares en formato papel y CD sobre innovación del planeamiento 1/2006: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas y planimetría (planos de información (1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 6, 7.1, 7.2, 8) y un plano de ordenación – ordenación estructural OE 01-

**LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

Sin ser exhaustivos:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS)
- (TrLOTAU) 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.

Observación: El documento presentado referencia un texto normativo derogado. Deberá modificarse.

Especial mención al art. 39. TrLOTAU El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

**"1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones..."**

- (RP) Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

**Cuadro Global de Superficies (de la modificación):**

Ámbito	Actual	Propuesto	Superficie afectada m <sup>2</sup>
1	Sistema General Depuradora SG-4 de Protección Ambiental	Suelo Rústico No Urbanizable SRNUEP-Natural* (en el documento presentado se hace varias referencia a SRNUEP Ambiental. Deberá acomodarse en todo el documento a SRNUEP NATURAL)	81.014,36
2	SRR Suelo Rústico de Reserva	SG-4 + SRNUEP Ambiental  -No se entiende justificado la inclusión como SG de la parte de parcela afectada como SRNUEP y que no se requiere para el desarrollo del Sistema General, además en el nuevo documento aparece grafiada una superficie de 46.201,62m2 en el plano de OE que no corresponden con los indicados en la memoria justificativa.	79.803,40
3	SRR Suelo Rústico de Reserva	SUB Suelo Urbanizable  (S16)-parcela catastral 19263A00600151 sup total según catastro: 52.821,00m2	47.965,41



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. del Ejército, 8-1ª Planta - 19071 Guadalajara

		<p><i>-El documento informa en memoria informativa la existencia de convenio suscrito por el ayuntamiento, como fórmula para la obtención del suelo rústico de reserva que se considera adecuado como SG para la depuradora y en memoria justificativa razona la reclasificación de este sector en el cierre del suelo urbano en torno a las dos carreteras laterales en las que se apoyan otros sectores de desarrollo urbano.</i></p>	
--	--	---	--

**ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO 3: RECLASIFICACIÓN Y CREACIÓN DE SECTOR 16 DE SUELO UBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL**

*En sesión de 30 de abril de 2015 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se acordó suspender aprobación definitiva de la modificación debiendo en primer lugar discernir la Administración local sobre la justificación del nuevo sector urbanizable o en caso contrario el establecimiento y obtención del Sistema General para la EDAR ya implantada en terrenos particulares a los que se ha añadido la instalación del punto limpio.*

*La existencia de un convenio urbanístico entre la Administración Local y la particular dueña de los terrenos tanto de la actual ubicación de la EDAR como del suelo que se pretende reclasificar, ya se advirtió, no constaba su aportación de contenido en la modificación ni la publicidad propia de estos documentos.*

*Comprobada la documentación de la Modificación, se informaba en ponencia que no se encontraba alusión al grado de consolidación actual de los sectores de SUB Residenciales de forma que pudiera justificar la clasificación del S-16 como SUB, en el contexto de demanda inmobiliaria real en Pioz en el momento presente.*

*En la documentación actual que ahora se examina el ayuntamiento reitera la reclasificación y creación del sector 16 adscribiéndole la depuradora si bien, en oposición a la elección realizada, se indica en memoria informativa apartado 4 el estudio del grado de consolidación de los sectores urbanizables de uso residencial existentes en el municipio explicitando que del total de la superficie urbanizable de Pioz se ha desarrollado el 26,71% y del total de viviendas previstas por el POM para los mismos sectores se han construido un 15,17% del total.*

*En la misma línea de la realidad que se impone, no se establece en el documento presentado de innovación etapas de ejecución del sector 16 ni se planifica su ordenación detallada literalmente argumentando "el nuevo sector urbanizable SU 16 no está contiguo al suelo urbano (SU) , ni se prevé que absorba la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo (...)"*

*En base a lo anterior debemos informar que si bien la de planeamiento es una potestad de signo eminentemente discrecional, no por ello debe obviarse los límites legales impuestos y que se reflejan normativa y jurisprudencialmente en la clasificación de suelo en términos ponderados y justificados a las necesidades demandadas. A continuación se expone la legislación que limita el ius variandi del planificador así como los pronunciamientos judiciales en la interpretación y aplicación de aquélla:*

**Legislación**



**Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:**

**Artículo 3 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible (anterior artículo 2 RDleg 2/2008 de 20 de junio)**

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.
2. (...)
3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. (...)

**Artículo 4 Ordenación del territorio y ordenación urbanística (anterior artículo 3 RD leg. 2/2008 de 20 de junio)**

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.(...)

**Artículo 20 Criterios básicos de utilización del suelo**

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

- a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.(...)(antiguo artículo 10. a) RD 2/2008, de 20 de junio)

**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 de Castilla- La Mancha**

#### **Artículo 4 Los criterios de la actuación pública territorial**

1. Son criterios a los que debe responder toda actuación pública de ordenación del territorio y de la utilización o uso del suelo o que repercuta de forma relevante en una u otro:

a) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice la diversidad y complementariedad de éstas, impida el excesivo e injustificado predominio de unas sobre otras y asegure tanto el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo como la suficiencia en la dotación y efectiva implantación de infraestructuras y servicios.

b) La armonización de los requerimientos del desarrollo económico y social con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.

c) La promoción de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad regional, intermunicipal y municipal.

2. Las decisiones adoptadas con motivo de la actuación a que se refiere el número anterior deberán basarse y justificarse en una suficiente identificación y determinación de todos los intereses, públicos y privados, relevantes, así como en una adecuada y objetiva ponderación recíproca de éstos a la luz del orden constitucional, teniendo en cuenta las circunstancias de tiempo y lugar y los costes de sustitución de los usos existentes e implantación de los seleccionados.

#### **Jurisprudencia**

El TS declara que el suelo urbanizable ha de delimitarse en función de las necesidades de desarrollo urbanístico de la población, a fin de servir como soporte suficiente para la implantación de los nuevos asentamientos y usos de suelo que se prevean en el territorio. Se requiere que el ejercicio de la potestad de planeamiento sea congruente con las previsiones de crecimiento poblacional y urbano y con las necesidades de vivienda y otros usos del suelo, pudiéndose en su consecuencia llevar a cabo un control para verificar la efectiva coherencia y racionalidad de las determinaciones adoptadas (Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 16-3-2016, rec. 3402/2014 FJ 6).

El planificador está sujeto a las exigencias del desarrollo sostenible y, en especial, a la necesidad de justificar los aumentos de población, mediante incremento de viviendas nuevas, que los instrumentos de planeamiento prevén (STS Sala 3ª de 9 diciembre 2015 (EDJ 2015/237795): FJ 6)

El TS requiere para la modificación de los Planes, que se ajuste a los principios de desarrollo sostenible, justificando de forma suficiente los nuevos desarrollos urbanos que se propongan, sin romper el modelo de ciudad compacta, de manera que el sector que se vaya a clasificar linde en dicha superficie con otros que ya estén previamente clasificados (STS Sala 3ª de 24 junio 2015 (EDJ 2015/117078) FJ 13 y 16).





*La justificación del ámbito 3 propuesto se reduce a la siguiente aseveración: El nuevo sector planteado permite cerrar y regularizar, tanto en la carretera a Mondéjar, como en la carretera a Pezuela, los dos márgenes de esas vías, cerrando los frentes de estos viarios que pueden, en el futuro, estar sometidos a urbanización y edificación.*

*Pues bien, el ámbito que se pretende reclasificar a suelo urbanizable de uso residencial unifamiliar con el número 16 de sector del POM de Pioz se encuentra enclavado al sur del municipio colindando con suelo rústico de especial protección y suelo rústico de reserva y circunvalado de carreteras en el resto de sus márgenes, es decir, sin colindancia con sectores de suelo ya previamente clasificados.*

*En el otro margen de las vías CM-234 y CM-2004 están clasificados con uso residencial todos: el S.U.-7 el S.U.- 12, el S.U.-11 y el S.U. 10. De todos esos sectores urbanizables sólo el S.U. 7 se ha desarrollado, si bien como se pone de manifiesto en la memoria informativa sólo se ha consolidado por al edificación el 50% de los solares de dicho sector.*

*Por lo expuesto, no puede prosperar la creación del sector 16 de suelo urbanizable del POM de Pioz al no estar justificado el crecimiento de este tipo de suelo al no haberse agotado ni estar consolidado mayoritariamente el previamente clasificado en el instrumento general y existir suelo urbanizable sin desarrollo casi en un 75% del total, porcentaje que aumenta hasta un 85% respecto a las parcelas sin edificar.*

*Tampoco cumple esta modificación los otros criterios establecidos jurisprudencialmente.*

*Llegados a esta conclusión procede examinar el ámbito 2 relativo a la creación del sistema general sin la posibilidad de adscripción a dicho sector:*

#### **ANÁLISIS DEL ÁMBITO 2. CREACIÓN DE SG-4:**

*No está justificado al interés general la inclusión como SG de la parte de parcela afectada como SRNUEP y que no se requiere para el desarrollo del Sistema General, si bien se descubre que se realiza ajustándose a límites de parcela catastral y observando esta parte la imposibilidad de delimitar el espacio del sistema general por subparcela y el acceso a ambos extremos por la particular forma alargada de la parcela en que quedaría dividida, se admite la delimitación por parcela catastral: parcela 225 del polígono 8 ref. 19263A008002250000QM*

*Además en el nuevo documento, plano de OE aparece grafiada una superficie de 46.201,62m<sup>2</sup> que no corresponden con los indicados de 79.803,40 m<sup>2</sup> -página 13 ordenación estructural- ni con la parcela catastral que según base de datos fiscal tiene 80.311 m<sup>2</sup>*

*Se deberá ajustar a la superficie real de la parcela.*

*En las normas urbanísticas se introduce un artículo 2 con rúbrica "previsión de la dotación depuradora" que olvida la construcción del punto limpio. El sistema general será SG-4 dotacional para abarcar los servicios de interés general previstos en dicha ubicación. Esta denominación deberá reflejarse en la modificación.*

*El mencionado artículo 2 de las NNUU es superfluo dada la vinculación de la aprobación de la modificación según artículo 42 del TrLOTAU referente a los efectos de aprobación de los instrumentos urbanísticos.*

*La obtención de los terrenos del SG deberá quedar reflejado; será por alguno de los sistemas previstos en el artículo 126.1 b) del TrLOTAU, no pudiendo adscribirlo al sector 16 al no estar justificada su creación.*

#### **ANÁLISIS DEL ÁMBITO 1. CLASIFICACIÓN DE SRNUEP NATURAL:**

*Categoría de suelo rústico de especial protección: Suelo rústico no urbanizable especial protección Ambiental (apartado 2.4, 6 de la Memoria informativa, apartado 1.1 de la memoria justificativa en justificación y cuadro global de superficies, plano de información 06 y plano de ordenación estructural OE01) frente a lo establecido en la página 12 relativo a Ordenación estructural en la que se indica bien que deberá calificarse como SRNUEP NATURAL al tener como finalidad proteger el encinar existente, todo ello según la legislación de aplicación:*

*Artículo 47 TrLOTAU:*

*2.1. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:*

*A) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.*

*A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:*

*a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.*

*b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.(...)*

*Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de suelo rústico*

*Artículo 4 Suelo rústico no urbanizable de especial protección*

*Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán diferenciarse las siguientes categorías y subcategorías:*



*a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, en el cual se deberán distinguir las subcategorías correspondientes de acuerdo con el artículo siguiente.(...)*

*El POM de Pioz en planimetría estructural – plano 3b Clasificación de suelo protegido- no contempla la protección Natural indicando como protección ambiental toda aquella referida a valores naturales si bien diferenciando los arroyos, las cañadas de uno más general que se correspondería en legislación de aplicación con el SRNUEP Natural: En Norma urbanística de esta modificación deberá incluirse esta aclaración con remisión a los usos del SRNUEP ambiental del POM para no excederse de la modificación pretendida.*

**COMENTARIOS SOBRE LOS INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES: téngase en cuenta que no se ha recibido expediente nuevo sino exclusivamente documento urbanístico:**

- 1 El informe de Aguas de 14 de junio de 2007 es favorable a la Modificación. (determina que la misma no genera aumento de demanda sin que se haya hecho referencia al Nuevo Sector urbanizable.) Dada la conclusión urbanística alcanzada respeto del ámbito 3 en este informe no es necesario informe de la nueva demanda hídrica.*
- 2 La aprobación Inicial del Ayuntamiento de fecha 7-06-2007 de la modificación puntual se hace sin que se hayan aportado los Informes requeridos, correspondientes a varias administraciones, si bien en el informe jurídico se justifica y razona dicha situación, basada en el transcurso de los plazos.*
- 3 La Declaración Ambiental formulada el 18 de diciembre de 2008 concluye que no es viable la Clasificación del S 16 como Suelo Urbanizable e informa sobre las calificaciones de suelo pertinentes a los SG, si bien la misma queda matizada y a criterio del ayuntamiento en la modificación de 12 de agosto de 2009.*

*Con fecha 1 de julio de 2014 el Ayuntamiento de Pioz remite oficio en el que se incorpora aclaración sobre el estado de tramitación del expediente por parte de la Consejería de Agricultura en el que la misma concluye que considera producida la caducidad del expediente. No se ha remitido ninguna información adicional por parte del Ayuntamiento en relación a esta situación.*

*Dadas las conclusiones alcanzadas en este informe sobre los distintos ámbitos se indica respecto a Medio ambiente, que sin perjuicio del pronunciamiento por la administración medioambiental, el ámbito 1 se clasifica en función de su propio pronunciamiento de ser inadecuado para la instalación de la EDAR que estaba prevista en el POM por la necesaria protección del encinar y el ámbito 2 relativo al SG ha sido objeto de previos*

pronunciamientos favorables: la EDAR fue objeto de evaluación medioambiental en el procedimiento del PEI: PL/OH/494 publicado en el DOCM de 4 de abril de 2005 así como el propio proyecto constructivo de la Estación depuradora de aguas residuales del Plan Especial fue objeto de DIA en el expediente GU-5358/08 publicándose la resolución en el DOCM de 22 de mayo de 2009 con la ubicación en la parcela 225 del polígono 8, es decir la que ahora se analiza para calificar como Sistema general.

**ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN SEGÚN OBSERVACIONES DEL INFORME COMISIÓN 30 ABRIL DE 1015**

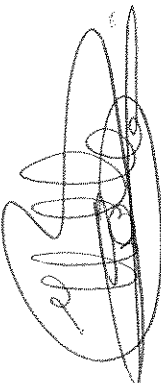
OBSERVACIÓN	JUSTIFICACIÓN	COMENTARIO
<p><b><u>Observación A</u></b></p> <p>Pg19-MJ, Se observa que se aporta el "Cuadro de Afecciones del PEI Modificado", en el que se hace un reparto de los porcentajes asignados a los sectores del POM de Pioz, que incluye el Sector-16 con un coeficiente 2,5901%. En todo caso, quedaría por justificar lo referido a la disparidad en los coeficientes de participación, y la tramitación de la Modificación del PEI al añadir y/o cambiar dichos coeficientes.</p>	<p>OBSERVACIÓN A: se aporta el cuadro de afecciones del PEI aprobado por la CPU aprobado el día 26 de abril de 2005. En la memoria se presenta el mismo cuadro incluyendo el Sector 16. Los coeficientes de participación se han calculado conforme a la superficie del ámbito aportado.</p>	<p>No justificado la creación del sector 16.No procede.</p>
<p><b><u>Observación B</u></b></p> <p>La propia solicitud de informe técnico afirma y así se comprueba en el estudio de la documentación, que aún no se ha obtenido respuesta de la DG de Calidad e Impacto Ambiental. Se debe obtener la mencionada aclaración.</p>	<p>OBSERVACIÓN B: se aporta anexo a este escrito la Evaluación Ambiental Preliminar de la Modificación Puntual 1/2006 de Pioz, de fecha 18 de diciembre de 2008, y con registro de entrada nº 89 de 22 de enero de 2009, en la que se indica que las conclusiones recogidas en dicha Evaluación, sean "remitidas a la Comisión Provincial de Urbanismo, con el objeto de</p>	<p>Con fecha 1 de julio de 2014 el Ayuntamiento de Pioz remite oficio en el que se incorpora aclaración sobre el estado de tramitación del expediente por parte de la Consejería de Agricultura en el que la misma concluye que considera producida la caducidad del expediente.</p> <p>No se ha remitido ninguna información adicional por parte del Ayuntamiento en relación a esta situación.</p>



	<i>su comprobación y archivo”, entendiendo con esta resolución que, el resultado de la misma es positiva.</i>	
<p><b><u>Observación C</u></b></p> <p><i>Comprobada la documentación de la Modificación, no se encuentra alusión al grado de consolidación actual de los sectores de SUB Residenciales de forma que se pudiera justificar la clasificación del S-16 como SUB, en el contexto de demanda inmobiliaria real en Pioz en el momento presente.</i></p>	<p><b>OBSERVACIÓN C:</b> <i>en la nueva documentación se aporta un plano de información donde se hace un estudio del grado de consolidación de los Sectores Urbanizables de uso residencial. (INF-08 Grado de consolidación de los sectores urbanizables de uso residencial)</i></p>	<p><i>No se ha justificado en base a la situación de desarrollo de los sectores la conveniencia y viabilidad de la propuesta.</i></p> <p><i>No justificado la creación del sector 16.</i></p>
<p><b><u>Observación D</u></b></p> <p><i>La ficha del SU-16 aportada, carece de información suficiente para que pueda ser valorada en todos los aspectos que debe contener:</i></p> <p><i>En todo caso, se deben determinar los SSGG (EL, Infraestructuras, dotacionales,...) tanto adscritos (interiores y/o exteriores), (por aplicación de la Disp.Trans. 5ª.2 TrLOTAU). Dichas superficies se deben tener en cuenta en el cálculo del AT (como actualmente no se han definido, el cálculo del AT no es correcto)</i></p>	<p><b>OBSERVACIÓN D:</b> <i>en las Normas Urbanísticas se aporta la ficha del sector 16 corregida, con el cálculo de la AT correcta.</i></p>	<p><i>No justificado la creación del sector 16.No procede</i></p>

<p>Por otra parte, el cálculo del AT se debe realizar aplicando la fórmula del art.71 del TrLOTAU y dejarlo reflejada dentro de la documentación.</p>		
<p><b><u>Observación E</u></b></p> <p>La diferenciación entre la Ordenación Estructural y la Ordenación Detallada debe hacerse, determinación por determinación, tanto en la Memoria Justificativa como en las Normas Urbanísticas, además de en la leyenda de los planos de ordenación.</p>	<p><b>OBSERVACIÓN E:</b> se diferencia el tipo de ordenación en cada determinación planteada, tanto en la Memoria Justificativa como en los planos de ordenación.</p>	<p>Solo se aporta un plano de Ordenación Estructural que deberá subsanarse conforme a lo indicado anteriormente.</p>
<p><b><u>Observación F</u></b></p> <p>Se determina el AT del Área de Reparto, pero como ya se ha adelantado en los comentarios a la Observación 6ª, se deben determinar los SSGG adscritos (interiores y exteriores) y el cálculo del AT se debe realizar aplicando la fórmula del art.71 del TrLOTAU y dejarlo reflejada dentro de la documentación.</p>	<p><b>OBSERVACIÓN F:</b> se realiza el cálculo correcto del AT, incluyendo los SSGG adscritos (interiores y exteriores) conforme el art. 71 del TRLOTAU.</p>	<p>No justificado la creación del sector 16. No procede</p>
<p><b><u>Observación G</u></b></p>	<p><b>OBSERVACIÓN G:</b> se aporta la nueva documentación debidamente suscrita por</p>	<p>Falta la aportación del documento en los términos expresados.</p>



 <p>El documento de la Modificación Puntual 1/2006, se ha presentado sin suscribir por técnico competente alguno. Se debe presentar debidamente suscrita.</p> <p>Igualmente, el documento de la Modificación Puntual 1/2006, se ha presentado sin contar con la diligencia de aprobación inicial. Se debe presentar debidamente diligenciado</p>	<p>técnico competente, aprobada inicialmente y diligenciada.</p>	
---	--	--

**OBSERVACIONES:**

- **GENERAL:** La legislación de aplicación deberá corregirse. El documento tendrá que diligenciarse y refundirse con la subsanación de las observaciones expuestas. Los planos tendrán que ser firmados por técnico competente.
- **Sectorial:** La Declaración Ambiental formulada el 18 de diciembre de 2008 concluye que no es viable la Clasificación del S 16 como Suelo Urbanizable e informa sobre las calificaciones de suelo pertinentes a los SG, si bien la misma queda matizada y a criterio del ayuntamiento en la modificación de 12 de agosto de 2009. Con fecha 1 de julio de 2014 el Ayuntamiento de Ploz remite oficio en el que se incorpora aclaración sobre el estado de tramitación del expediente por parte de la Consejería de Agricultura en el que la misma concluye que considera producida la caducidad del expediente. No se ha remitido ninguna información adicional por parte del Ayuntamiento en relación a esta situación.

Dadas las conclusiones alcanzadas en este informe sobre los distintos ámbitos se indica respecto a Medio ambiente, que sin perjuicio del pronunciamiento por la administración medioambiental, el ámbito 1 se clasifica en función de su propio pronunciamiento de ser inadecuado para la instalación de la EDAR que estaba prevista en

el POM por la necesaria protección del encinar y el ámbito 2 relativo al SG ha sido objeto de previos pronunciamientos favorables: la EDAR fue objeto de evaluación medioambiental en el procedimiento del PEI: PL/OH/494 publicado en el DOCM de 4 de abril de 2005 así como el propio proyecto constructivo de la Estación depuradora de aguas residuales del Plan Especial fue objeto de DIA en el expediente GU-5358/08 publicándose la resolución en el DOCM de 22 de mayo de 2009 con la ubicación en la parcela 225 del polígono 8, es decir la que ahora se analiza para calificar como Sistema general.

- **ÁMBITO 1:**

- **Falta de concordancia** Categoría de suelo rústico de especial protección: Suelo rústico no urbanizable especial protección Ambiental (apartado 2.4, 6 de la Memoria informativa, apartado 1.1 de la memoria justificativa en justificación y cuadro global de superficies, plano de información 06 y plano de ordenación estructural OE01) frente a lo establecido en la página 12 relativo a Ordenación estructural en la que se indica bien que deberá calificarse como SRNUEP NATURAL al tener como finalidad proteger el encinar existente.
- El POM de Pioz en planimetría estructural – plano 3b Clasificación de suelo protegido no contempla la protección Natural indicando como protección ambiental toda aquella referida a valores naturales si bien diferenciando los arroyos, las cañadas de uno más general que se correspondería en legislación de aplicación con el SRNUEP Natural: En Norma urbanística de esta modificación deberá incluirse esta aclaración con remisión a los usos del SRNUEP ambiental del POM para no excederse de la modificación pretendida.

- **Ámbito 2 RELATIVA AL NUEVO SISTEMA GENERAL:**

En el nuevo documento, plano de OE, aparece grafiada una superficie de 46.201,62m<sup>2</sup> que no corresponden con los indicados de 79.803,40 m<sup>2</sup> -página 13 ordenación estructural- ni con la parcela catastral que según base de datos fiscal tiene 80.311 m<sup>2</sup>

Se deberá ajustar a la superficie real de la parcela.

En las normas urbanísticas se introduce un artículo 2 con rúbrica "previsión de la dotación depuradora" que olvida la construcción del punto limpio. El sistema general será SG-4 dotacional para abarcar los servicios de interés general previstos en dicha ubicación. Esta denominación deberá reflejarse en la modificación.

El mencionado artículo 2 de las NNUU es superfluo dada la vinculación de la aprobación de la modificación según artículo 42 del TrLOTAU referente a los efectos de aprobación de los instrumentos urbanísticos.





*La obtención de los terrenos del SG deberá quedar reflejado; será por alguno de los sistemas previstos en el artículo 126.1 b) del TrLOTAU, no pudiendo adscribirlo al sector 16 al no estar justificada su creación.*

**Erratas:**

*Página 4: error en normativa que además está derogada.*

*Página 5: Relativo a rúbrica del apartado 1.1. de la memoria informativa: en vez "saneamiento vigente" deberá reflejar acorde a su contenido: "planeamiento vigente". La misma errata se encuentra en el índice de la modificación.*

*Página 8 al referir que en el plano INF 09 se refleja el grado de consolidación y construcción de todos los sectores urbanizables de uso residencial deberá indicar que es el INF 08.*

*En virtud de todo lo anterior informado se realiza la siguiente PROPUESTA a elevar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara:*

- *Aprobación ámbitos 1 y 2. Y delegación de la publicación en el Director Provincial una vez subsanados todas las observaciones reflejadas en este Informe*
- *Denegación ámbito 3 de reclasificación de terrenos y creación del sector 16 de suelo urbanizable de usos residencial de PIOZ por los motivos legales expuestos.*

TERCERO.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tras un intenso debate acordó:

**La Comisión por unanimidad acuerda una vez descartado el ámbito tres relativo a la reclasificación del suelo rústico a sector urbanizable número 16 por los motivos expresados en ponencia, que se inquiera al Ayuntamiento sobre la delimitación del sistema general, en concreto sobre el mantenimiento del sistema general coincidente con la parcela catastral, elección que supondrá la necesidad de evaluación de planes por medio ambiente, o una nueva delimitación que se circunscriba exclusivamente a las dotaciones ya existentes de depuradora y punto limpio para lo cual no será necesario tal pronunciamiento medioambiental.**

**La decisión municipal motivará el nuevo estudio, ponencia y pronunciamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.**

**NUEVA DOCUMENTACIÓN TRAS EL ACUERDO DE 31 DE ENERO DE 2017:**

- El 3 de abril de 2017 tiene entrada escrito del ayuntamiento de Pioz (NRE 1038059) informe de sostenibilidad económica elaborada por el técnico municipal relativo a la innovación del planeamiento 1/2006 del POM de Pioz, "para que se adjunte a la misma y se proceda a su tramitación". En el informe presentado se valora el coste de expropiación de la parcela catastral 225 del polígono 8, con referencia catastral 19263A00800225000QM por lo que se asume la delimitación del sistema general coincidente con la parcela catastral, primer requerimiento efectuado por el órgano colegiado autonómico con competencias en materia urbanística. El ayuntamiento prevé pagar el coste de expropiación con cargo a los presupuestos del año 2017.
- El 10 de abril se valida la remisión por parte de la Dirección provincial de Guadalajara de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural del informe del servicio de Medio Ambiente y consulta realizada por el Ayuntamiento de Pioz el 13 de marzo de 2017 sobre la necesidad de evaluación Ambiental estratégica de la Modificación 1/2006 del POM de Pioz, destacando que tras el acuerdo de la CPOTyU de enagar la reclaficación del SRR al SUB 16, el ayuntamiento de Pioz se centra en la aprobación de los ámbitos 1y 2, calificación del Sistema general dotacional y calificación de SRNUEP Natural, respectivamente. Concluye el informe de Medio ambiente:

"Conclusiones:

- o No se prevé que la modificación planteada pueda producir diferencias en las características de los efectos previstos en el medio ambiente o de su zona de influencia
- o Por tanto, a tener de la documentación presentada y analizada la información sobre al zona objeto de estudio se concluye que la "modificación puntual 1/206 del POM de Pioz, no se encuentra incluida en los supuestos del artículo 6 de la Ley 21º/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ni en los supuestos del artículo 25.3 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación ambiental de Castilla- La Mancha, por lo que no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- o Previo a la ejecución de cualquier proyecto susceptible de estar incluido en los anexos de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación ambiental o de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación ambiental de Castilla- La Mancha, deberá consultarse al Servicio de medio Ambiente de la Dirección provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara sobre la necesidad de sometimiento al trámite de evaluación de impacto ambiental.
- o Se recuerda que cualquier actuación que suponga el desbroce o eliminación de vegetación natural deberá contar con la autorización previa a la que hace referencia el artículo 49 de modificación de la cubierta vegetal natural de la ley 3/2008, de 12 de junio , de Montes de Castilla-La mancha.

PROPUESTA



Solventados los requerimientos esenciales previos de la CPOTyU se propone la elevación a la mismo órgano colegiado con idéntica propuesta de aprobación de los ámbitos 1 y 2 y observaciones documentales y reiterando la denegación del ámbito 3. Se reproduce la propuesta del servicio que fue objeto de ponencia:

**OBSERVACIONES:**

- *GENERAL: La legislación de aplicación deberá corregirse. El documento tendrá que diligenciarse y refundirse con la subsanación de las observaciones expuestas. Los planos tendrán que ser firmados por técnico competente.*
  
- *Sectorial: La Declaración Ambiental formulada el 18 de diciembre de 2008 concluye que no es viable la Clasificación del S 16 como Suelo Urbanizable e informa sobre las calificaciones de suelo pertinentes a los SG, si bien la misma queda matizada y a criterio del ayuntamiento en la modificación de 12 de agosto de 2009. Con fecha 1 de julio de 2014 el Ayuntamiento de Pioz remite oficio en el que se incorpora aclaración sobre el estado de tramitación del expediente por parte de la Consejería de Agricultura en el que la misma concluye que considera producida la caducidad del expediente. No se ha remitido ninguna información adicional por parte del Ayuntamiento en relación a esta situación.*

*Dadas las conclusiones alcanzadas en este informe sobre los distintos ámbitos se indica respecto a Medio ambiente, que sin perjuicio del pronunciamiento por la administración medioambiental, el ámbito 1 se clasifica en función de su propio pronunciamiento de ser inadecuado para la instalación de la EDAR que estaba prevista en el POM por la necesaria protección del encinar y el ámbito 2 relativo al SG ha sido objeto de previos pronunciamientos favorables: la EDAR fue objeto de evaluación medioambiental en el procedimiento del PEI: PL/OH/494 publicado en el DOCM de 4 de abril de 2005 así como el propio proyecto constructivo de la Estación depuradora de aguas residuales del Plan Especial fue objeto de DIA en el expediente GU-5358/08 publicándose la resolución en el DOCM de 22 de mayo de 2009 con la ubicación en la parcela 225 del polígono 8, es decir la que ahora se analiza para calificar como Sistema general.*

- **ÁMBITO 1:**
  - o *Falta de concordancia Categoría de suelo rústico de especial protección: Suelo rústico no urbanizable especial protección Ambiental (apartado 2.4, 6 de la Memoria informativa, apartado 1.1 de la memoria justificativa en justificación y cuadro global de superficies, plano de información 06 y plano de ordenación estructural OE01) frente a lo establecido en la página 12 relativo a Ordenación estructural en la que se indica bien que deberá calificarse como SRNUEP NATURAL al tener como finalidad proteger el encinar existente.*

- El POM de Pioz en planimetría estructural – plano 3b Clasificación de suelo protegido no contempla la protección Natural indicando como protección ambiental toda aquella referida a valores naturales si bien diferenciando los arroyos, las cañadas de uno más general que se correspondería en legislación de aplicación con el SRNUEP Natural: En Norma urbanística de esta modificación deberá incluirse esta aclaración con remisión a los usos del SRNUEP ambiental del POM para no excederse de la modificación pretendida.

- **Ámbito 2 RELATIVA AL NUEVO SISTEMA GENERAL:**

En el nuevo documento, plano de OE, aparece grafiada una superficie de 46.201,62m<sup>2</sup> que no corresponden con los indicados de 79.803,40 m<sup>2</sup> -página 13 ordenación estructural- ni con la parcela catastral que según base de datos fiscal tiene 80.311 m<sup>2</sup>

Se deberá ajustar a la superficie real de la parcela.

En las normas urbanísticas se introduce un artículo 2 con rúbrica "previsión de la dotación depuradora" que olvida la construcción del punto limpio. El sistema general será SG-4 dotacional para abarcar los servicios de interés general previstos en dicha ubicación. Esta denominación deberá reflejarse en la modificación.

El mencionado artículo 2 de las NNUU es superfluo dada la vinculación de la aprobación de la modificación según artículo 42 del TrLOTAU referente a los efectos de aprobación de los instrumentos urbanísticos.

La obtención de los terrenos del SG deberá quedar reflejado; será por alguno de los sistemas previstos en el artículo 126.1 b) del TrLOTAU, no pudiendo adscribirlo al sector 16 al no estar justificada su creación.

**Erratas:**

Página 4: error en normativa que además está derogada.

Página 5: Relativo a rúbrica del apartado 1.1. de la memoria informativa: en vez "saneamiento vigente" deberá reflejar acorde a su contenido: "planeamiento vigente". La misma errata se encuentra en el Índice de la modificación.

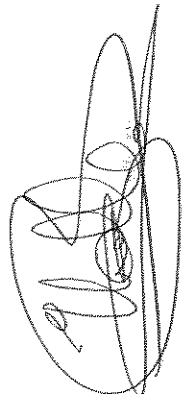
Página 8 al referir que en el plano INF 09 se refleja el grado de consolidación y construcción de todos los sectores urbanizables de uso residencial deberá indicar que es el INF 08.



-----

*En virtud de todo lo anterior informado se realiza la siguiente PROPUESTA a elevar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara:*

- *Aprobación ámbitos 1 y 2. Y delegación de la publicación en el Director Provincial una vez subsanados todas las observaciones reflejadas en este informe*
- *Denegación ámbito 3 de reclasificación de terrenos y creación del sector 16 de suelo urbanizable de usos residencial de PIOZ por los motivos legales expuestos.*



La vocal de la Consejería con competencias en materia de Agricultura y Medio Ambiente indica el resultado de la consulta realizada en orden a que la al no cambiar la clasificación del suelo la calificación de sistema general y proteger la otra parcela como suelo rústico de especial protección natural no era necesaria la evaluación

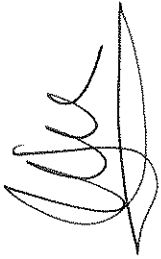
La Comisión, a la vista del Informe del Servicio de Urbanismo, por unanimidad de los miembros presentes

**1.- APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN 1/2006 del POM de Pioz, condicionada a la subsanación técnica de las observaciones expuestas y expresa delegación de la publicación en el Director Provincial, ex artículo 37.5 TrLOTAU, en el DOCM de la aprobación, una vez solventado lo anterior respecto de los siguientes ámbitos:**

**Ámbito 1: CLASIFICACIÓN DE SRNUEP NATURAL**

**Ámbito 2: RELATIVA A LA CREACIÓN DEL NUEVO SISTEMA GENERAL DOTACIONAL**

**2.- DENIEGA EL ÁMBITO 3 DE RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS Y CREACIÓN DEL SECTOR 16 DE SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL DE PIOZ POR LOS MOTIVOS LEGALES EXPUESTOS.**



Tras la publicación en el DOCM de dicho acuerdo el Ayuntamiento, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las Normas Urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia

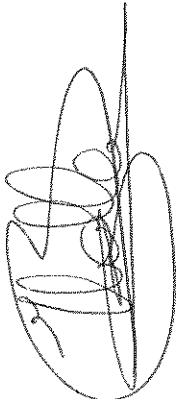
-----

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES




5º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para construcción de cubierta de nave para uso agropecuario, situada en la C/ Río Piedra nº 5 del municipio de Molina de Aragón, promovido por D. Pascual Miño Madrid. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

**INFORME-PROPUESTA SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE ARAGÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTA DE NAVE. Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.**

#### I. ANTECEDENTES.



Obra proyectada: Construcción de cubierta de nave para uso agropecuario.  
Situación: Calle Río Piedra nº 5. Referencia catastral: 5318011WL9251N0001TG.  
Término Municipal: Molina de Aragón (Guadalajara).  
Clasificación: Suelo urbano (no consolidado). U.E. Nº 1(La parada).  
Planeamiento: NNSSMM. Fecha: 25/10/83. Fecha de revisión: 09/10/96. Habiendo sido objeto posteriormente de seis modificaciones.  
Promotor: D. Pascual Miño Madrid.  
Recepción de Expte: 7/2/2017.

#### II. OBJETO.

El objeto para el que se solicita autorización provisional es la construcción de la cubierta mediante chapas metálicas sobre estructura de perfiles de acero, de una antigua nave preexistente, situada en la calle Río piedra nº 5 de Molina de Aragón, la cual ya tiene construidos los muros, los pilares y la



solera de hormigón. La superficie de la parcela es de 914 metros cuadrados. La nave tiene unas dimensiones de 17,98 metros de ancho por 21,53 metros de largo, con una superficie útil de 471,52 metros cuadrados y una superficie construida de 498,58 metros cuadrados. Se pretende su uso como nave agropecuaria.

### III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

De conformidad con lo establecido en el artículo 172.1 TRLOTAU: *“Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrá autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.”*

### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

**PRIMERO.-** El artículo 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre, de Regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece que dentro de las competencias de la Administración de la JCCM en materia de ordenación territorial y urbanística corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico”, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 172 TRLOTAU.

Es competente para emitir el informe previsto en el artículo 172 TRLOTAU la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

**SEGUNDO.-** Según lo establecido en el artículo 172.2 TRLOTAU: *“La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.”*

A este respecto, el legislador ha previsto en el artículo 166 TRLOTAU, las reglas específicas para el procedimiento de otorgamiento de licencia de obras. En la fase municipal, en el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón, consta:

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón presentado en la Delegación de Servicios de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha en Molina de Aragón con fecha 3 de febrero de 2017 y nº de registro de entrada 295173, validado en la Dirección Provincial de Fomento con fecha 7 de febrero de 2007, por el que se solicita la emisión de informe respecto a la construcción de cubierta de nave para uso agropecuario, con carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el 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 de Castilla-La Mancha. Al citado escrito se adjunta:
  - o Solicitud de licencia presentada ante el Ayuntamiento de Molina de Aragón por D. Pascual Miño Madrid para la construcción de cubierta de nave preexistente con fecha 11 de octubre de 2016.

- o Memoria de proyecto básico de nave (cubierta) agropecuaria, como instalación provisional.
- o Informe favorable del técnico municipal de Molina de Aragón emitido con fecha 17 de noviembre de 2016.
- o Fotografías de la nave preexistente.

En el expediente también constan:

- o Documento de información catastral y plano catastral de la finca sobre la que se proyecta la cubierta.
- o Planos de clasificación urbanística de la finca.
- o Ficha de desarrollo de la unidad de ejecución U.E. N 1.

## V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

El régimen de autorización de actividades provisionales exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos, todo ello de conformidad con el artículo 172.1 TRLOTAU:

- El objeto pretendido deberán ser usos y obras justificadas de carácter desmontable. El interesado, por consiguiente tendrá que acreditar y justificar la condición de desmontable de los usos y obras.
- No podrán dificultar la ejecución de los planes. En atención a su carácter provisional, las actividades para su autorización gozarán de un carácter que no dificulte la ejecución de los instrumentos urbanísticos.
- El suelo en el que se desarrolle la actividad deberá ser urbanizable o rústico.
- Las instalaciones y obras tendrán que ser desmontables o demolidas cuando lo decida el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguno.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De la documentación urbanística que consta en el expediente se deduce que la finca en la que se encuentra la nave sobre la que se pretende construir la cubierta, se trata de un suelo clasificado como urbano no consolidado, dentro de la Unidad de Ejecución nº 1, (La parada), siendo de aplicación la ordenanza 04 sobre Industria y almacenamiento, según las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes. Por tanto, tratándose de una actividad a desarrollar en suelo clasificado como urbano no consolidado incumple el requisito señalado en el artículo 172.1 TRLOTAU y 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

## VI. CONCLUSIÓN

Visto que la actividad se pretende realizar en un suelo clasificado por el planeamiento municipal como suelo urbano no consolidado y que incumple el requisito legal de ser suelo urbanizable o rústico, se propone la emisión de **INFORME DESFAVORABLE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU.



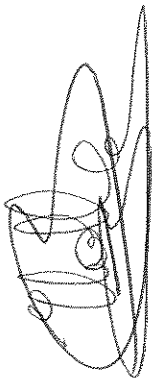


Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. del Ejército, 8-1ª Planta - 19071 Guadalajara

El representante de la Confederación de empresarios expone la necesidad de sugerir al ayuntamiento la revisión de planeamiento para no tener que denegar sistemáticamente estas solicitudes.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, EMITIR INFORME DESFAVORABLE a la instalación pretendida.  
Se sugiere al ayuntamiento una revisión de planeamiento para posibilitar actuaciones que reiteradamente han de ser rechazadas por este órgano colegiado



6º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para vallado de parcelas nº 6229 y 6230 del Polígono 515, situadas en el término municipal de Horche, promovido por D. Julio Javier Romero Jiménez. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).-

INFORME-PROPUESTA SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HORCHE PARA VALLADO DE PARCELAS NÚMEROS 6229 Y 6230 DEL POLÍGONO 515, SITUADAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HORCHE (GUADALAJARA). AP/17/03  
Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.

#### I. ANTECEDENTES.

Obra proyectada: Vallado de parcelas.

Situación: Datos catastrales de las fincas, parcelas 6229, referencia catastral 19169A515062290000SA, parcela 6230, referencia catastral 19169A515062300000SH.

Término Municipal: Horche (Guadalajara).

Clasificación: SUELO URBANIZABLE SECTOR 7.

Planeamiento: POM. Fecha de aprobación definitiva: 13 de diciembre de 2004.

Solicitante: D. Julio Javier Romero Jiménez.

Recepción de Expte 9/03/2017. Registro de entrada número: 708164 Registro electrónico.


#### II. OBJETO.

Según consta en la descripción de las obras a realizar presentada en la solicitud de autorización provisional se trata de ejecutar un vallado, de las fincas números 6229 y 6230, que son fincas colindantes. La obra consiste en un cierre de malla metálica de simple torsión (230 metros lineales de vallado).

### III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

De conformidad con lo establecido en el artículo 172.1 TRLOTAU: *"Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrá autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso demolerse, sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento."*


### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.



PRIMERO.- El artículo 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha establece que dentro de las competencias de la Administración de la JCCM en materia de ordenación territorial y urbanística corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico", en consonancia con lo dispuesto en el artículo 172 TRLOTAU.

Es competente para emitir el informe previsto en el artículo 172 TRLOTAU la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

SEGUNDO.-Según lo establecido en el artículo 172.2 TRLOTAU: *"La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."*



A este respecto, el legislador ha previsto en el artículo 166 TRLOTAU, las reglas específicas para el procedimiento de otorgamiento de licencia de obras. En la fase municipal del expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Horche consta:

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Horche presentado en el registro electrónico ante la Dirección Provincial de Fomento en Guadalajara de fecha de 9 de marzo de 2017 por el que se solicita la emisión de informe de conformidad con el artículo 172 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 de Castilla La Mancha. Además se contiene la siguiente documentación :



- Solicitud de licencia de obra menor presentada por D. Julio Javier Romero Jiménez el 20 de enero de 2017 ante el Excmo. Ayuntamiento de Horche, para vallado de simple torsión de parcelas números 6229 y 6239 polígono 5151.
- Plano catastral de las fincas.
- Informe urbanístico del técnico municipal de fecha 28 de febrero de 2017.
- Informe de Secretaría de fecha 28 de febrero de 2017.
- Declaración responsable del propietario de derecho bastante.
- Suspensión del procedimiento de concesión de licencia municipal por necesidad de informe previo de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

TERCERO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 67 TRLOTAU: *"En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

*En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

- a) *Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) *Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante."*

## V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

El régimen de autorización de actividades provisionales exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos, todo ello de conformidad con el artículo 172.1 TRLOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

- El objeto pretendido deberán ser usos y obras justificadas de carácter desmontable. El interesado, por consiguiente tendrá que acreditar y justificar la condición de desmontable de los usos y obras.
- No podrán dificultar la ejecución de los planes. En atención a su carácter provisional, las actividades para su autorización gozarán de un carácter que no dificulte la ejecución de los instrumentos urbanísticos.
- El suelo en el que se desarrolle la obra o actividad será urbanizable o rústico. Al estar clasificada la parcela como suelo urbanizable sector 7 sin tener PAU aprobado cumple este requisito..
- Las instalaciones y obras tendrán que ser desmontables o demolidas cuando lo decida el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguno. El ayuntamiento en su informe técnico indica de conformidad con el artículo 12 2.b del Texto refundido de la ley del suelo el límite temporal "hasta que terminen la correspondiente actuación de urbanización"
- Que no se trate de usos residenciales.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

## VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de los requisitos exigidos por el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como apto para urbanizar equiparable al suelo urbanizable, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el carácter desmontable de la obra, el compromiso de demolición cuando lo requiera el Ayuntamiento, y el derecho a no indemnizabilidad, se propone la emisión de **INFORME FAVORABLE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU, a la solicitud de vallado de simple torsión de las parcelas números 6229 y 6230 del polígono 515 de Horche excluyendo cualquier otro uso o finalidad, todo ello sin perjuicio de los informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional en especial de Agricultura en materia de vías pecuarias así como la previa declaración del interesado en la que asuma la obligación de su demolición sin derecho a indemnización en el momento en que así lo requiera al Administración actuante.

La vocal representante en materia de Agricultura y Medio Ambiente expone que la parcela es colindante con la Vereda de los Verrugales que no está deslindada pero sí clasificada con una anchura de 20,89 metros, lo cual se tendrá que tener en cuenta para el vallado pretendido

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, **EMITIR INFORME FAVORABLE** a la instalación pretendida, todo ello sin perjuicio de los informes sectoriales en especial en materia de vías pecuarias al lindar con la vereda de los Verrugales, la previa declaración del interesado en la que asuma la obligación de su demolición sin derecho a indemnización en el momento en que así lo requiera al Administración actuante y la acreditación del derecho bastante del solicitante que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional.

La licencia que se otorgue, en la que conste expresamente su carácter provisional, podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.

La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios, y tras ellos, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su



normativa propia, como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.6.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES SOBRE EXCEPCIONALIDAD DE ITP

7º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para construcción de 2 naves (nº 4 y 5) de puesta en ampliación de Explotación Avícola en las parcelas nº 78, 81 y 87 del polígono 8 paraje "Gallina Ciega" en el término municipal de Mondéjar, promovido por Avícola Mondejana, S.L. (ART 61 TRLOTAU).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

EXPTE: CAL/16/18

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA CONSTRUCCIÓN DE 2 NAVES (Nº 4 Y 5) DE PUESTA EN AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA EN LAS PARCELA Nº 78, 81 Y 87 DEL POLÍGONO 8 PARAJE "GALLINA CIEGA" EN MONDEJAR (GUADALAJARA).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de dos (2) naves de puesta para ampliación de explotación avícola.

Polígono 8, parcelas nº 81, 78 Y 87. Superficie total de las parcelas 61.132 m2.

Término Municipal de Mondéjar (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal. Aprobación 13/11/2004.

Promotor: Avícola Mondejana SL con NIF B-19/171.776.

Autor del Proyecto: D. Luis Serrano Menchén. Ingeniero Técnico Industrial. Seyfer Ingeniería SL

Recepción de Expte: 14/11/2016, nº 3402667, incompleto

Calificación Urbanística otorgada: CPU de 14/12/2010 y CPU de 14/10/2015 (PARCELA 81)

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es la ampliación de la explotación con la construcción de 2 naves de puesta conforme a la tabla siguiente:

	Calificación AÑO 2010	Calificación AÑO 2015	Ampliación AÑO 2016	Calificación AÑO 2016
Nave 1	1.840 M2	1.840 m2		1.840 m2
Nave 2	1.968 m2	1.968 m2		1.968 m2
Nave 3	2.543,59 m2	2.543 m2		2.543 m2
Envasado	600 m2	1.792 m2		1.792 m2
Envasado en proceso	400 m2			
Local personal	200 m2	376 m2		376 m2

Locales técnicos	96 m2	269 m2		269 m2
Nave 4 y nave 5			5.742 m2	5.742 m2
TOTAL	8.367 m2	8.788 m2	5.742 m2	14.530 m2

- Superficie total del conjunto de parcelas que forman parte de la explotación: 61.132 m2
- Superficie edificada ampliada: 5.742 m2.
- Total superficie con edificaciones ampliadas: 14.530 m2
- Porcentaje de ocupación con edificaciones ampliadas: 23,77 % > 10 % (Contiene informe favorable a la excepción de Jefe de Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de 17/08/2016).
- La Altura de las naves proyectadas es de 13,50 m a cumbre y 8,5 al alero, superior a 6,00 m altura total conforme al artículo 60 TRLOTAU y 37 RP preceptiva calificación urbanística. (Contiene informe favorable a la excepción de Jefe de Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de 18/08/2016).

No se modifican el resto de instalaciones que obtuvieron calificación urbanística pero se amplían los servicios existentes con dos sondeos de agua, una Edar, y un transformador eléctrico.

### III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Se tiene en cuenta la modificación planteada en los art 54 y 61 TRLOTAU que a su vez traerán consecuencia al art. 11 RSR, por la aprobación de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, del Comercio de Castilla La Mancha.

El Art. 54.1 TRLOTAU establece que, podrán llevarse a cabo los actos permitidos por el planeamiento de entre los siguientes: las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

El art 60 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras o construcciones, las edificaciones adscritas al sector primario con una altura superior a 6 metros.

Dada la clasificación de las parcelas para la que se solicita la calificación como rústico de reserva el art. 37.1 RSR en relación con el art. 11.1.c) del mismo requieren el otorgamiento de calificación previo a la licencia municipal.

Conforme a la Orden de 01/02/2016 por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 que dice:

*"3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto. b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta. c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y*



*Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente. d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar."*

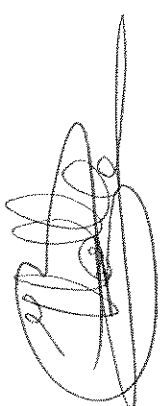
Se redacta este informe en cumplimiento del apartado c) anterior y una vez comprobada la concurrencia del resto de requisitos.

#### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.


En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del art. 64.5 del TRLOTAU y del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Mondéjar la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en esta Dirección Provincial 14 de noviembre de 2016 y nº de registro 3402667, en el que se remite la siguiente documentación:
  1. Solicitud de ampliación de establecimiento avícola de puesta, presentada por AVÍCOLA MONDEJANA S.L.
  2. Copia del Informe favorable a la modificación de la ocupación máxima de la Consejería de Agricultura, con fecha de 25 de agosto de 2016.
  3. Certificado del Secretario-Interventor D. Pedro J. Rodríguez de Torres y de Meana expedido a la empresa Avícola Mondejana sobre categoría de suelo rústico y de actividad permitida en el Reglamento de Suelo rústico según informe de la Técnica Municipal.
  4. Documento denominado "Separata del Proyecto de Ampliación establecimiento avícola de puesta naves nº 4 y 5" en papel, suscrito por el Ingeniero T. Industrial, Luis Serrano Menchén.
  
- Informe de requerimiento del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento de Mondéjar y copia al interesado, con fecha de salida de 21 de noviembre de 2016.
  
- Escrito del Ayuntamiento de Mondéjar a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 22 de febrero de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:
  1. Anuncio de solicitud de concesión de aguas subterráneas publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara núm. 60 de 18 de mayo de 2016.
  2. Informe-propuesta de la Dirección Provincial de Agricultura referente a la solicitud de informe sobre la conveniencia de modificar el % de ocupación máxima de parcela, con fecha de 17 de agosto de 2016.
  3. Informe-propuesta de la Dirección Provincial de Agricultura referente a la exención en la limitación de altura de construcciones en parcela rústica, con fecha de 18 de agosto de 2016.
  4. Certificado del Ayuntamiento de Mondéjar con fecha de 3 de noviembre de 2016.

- 
5. Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de autorización ambiental integrada y declaración de impacto ambiental, con fecha de 30 de noviembre de 2016.
  6. Solicitud de AVÍCOLA MONDEJANA S.L. al Ayuntamiento para licencia de obras y licencia de actividad para ampliación de establecimiento avícola de puesta, con fecha de 2 de diciembre de 2016, adjuntando proyecto básico.
  7. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, con fecha de 19 de diciembre de 2016.
  8. Anuncio publicado en DOCLM con fecha 23 de diciembre de 2016, sobre información pública de la solicitud de calificación urbanística y licencia de obras para la ampliación de establecimiento avícola de puesta.
  9. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Mondéjar de ausencia de alegaciones presentadas, con fecha de 7 de febrero de 2017.
  10. Informe técnico del Ayuntamiento, con fecha de 19 de enero de 2017.
  11. Informe urbanístico de la Diputación Provincial de Guadalajara, con fecha de 24 de enero de 2017.
  12. Resolución del Ayuntamiento de informe favorable a la calificación urbanística para los intereses generales del municipio y que la actividad generará puestos de trabajo directos e indirectos en la localidad, con fecha de 7 de febrero de 2017.
  13. Solicitud de AVÍCOLA MONDEJANA S.L. a la Diputación de Guadalajara, en relación a la solicitud de conformidad al acceso actual desde GU-217, con fecha de 13 de febrero de 2017.

#### V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

**Generales.** Según el art 15.2 RSR, todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales.



En la documentación presentada contiene anteproyecto para las edificaciones a ampliar, haciendo uso de las instalaciones y servicios existentes, pero ampliando en 2 sondeos de captación de agua, una EDAR y un centro de transformación.

Sobre la Edar aparece en la Autorización ambiental Integrada, apartado 3.10, la existencia de solicitud de nueva autorización y declaración de vertido debida a la ampliación de vertido cuyo expediente es: CH TAJO 162.947/07.

**Administrativos.** El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.





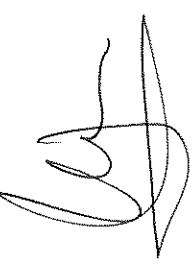
En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, 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 al otorgamiento de la licencia municipal.

El art. 64.1 párrafo último exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del art. 63.

En el expediente consta:

- 
- Informe favorable del Jefe de Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla-La Mancha en Guadalajara, con fecha 17 de agosto de 2016 a la modificación del porcentaje concreto de ocupación con la ampliación del 23,77%, es conveniente para su realización.
  - Informe favorable del Jefe de Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla-La Mancha en Guadalajara, con fecha 18 de agosto de 2016 a la excepción de superación de la altura máxima alero 10,50 metros y cumbre 13.50 metros.
  - Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de autorización ambiental integrada y declaración de impacto ambiental, con fecha de 30 de noviembre de 2016.
  - Solicitud de AVÍCOLA MONDEJANA S.L. a la Diputación de Guadalajara, en relación a la solicitud de conformidad al acceso actual desde GU-217, con fecha de 13 de febrero de 2017.
  - Anuncio de solicitud de concesión de aguas subterráneas a CHT por Avícola Mondejana de fecha 14/04/2016.
  - Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes se realizó informe de fecha de 16/06/2016 sobre afecciones al patrimonio histórico-arqueológico sobre las parcelas, relativo al Proyecto para la ampliación de la explotación en parcelas 78 y 81, polígono 8 de Mondéjar (Guadalajara).

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 del RSR, el Ayuntamiento de Mondéjar deberá:

- 
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
  - Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
  - Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

**Sustantivos.** Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de reserva son que el planeamiento territorial o urbanístico los permita.

Consta en el expediente Informe urbanístico de la Arquitecto del SAM de la Diputación Provincial con fecha 24/01/2017, favorable para la tramitación de la calificación urbanística, siempre que se cumplan todos los requisitos y autorizaciones indicados en el mismo, con sus advertencias.

Las Normas Urbanísticas del POM de Mondéjar determinan lo siguiente:

**5.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.**

1. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga la consideración de aislada porque vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen del Plan de Ordenación.  
La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.
2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:
  - 1º Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definidos por este Plan o por los Planes de los municipios colindantes.
  - 2º Cuando se de alguna de las condiciones establecidas en el art.5.5.4. sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
  - 3º Cuando la edificación que se proyecte, aun distando más de 150 m. del límite del núcleo urbano, se incluya en una área de borde de éste sometido a las afecciones especiales que se determinan en el art. 6.4.
  - 4º Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
  - 5º Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan.
  - 6º Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. de diámetro.
3. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

**ART. 5.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

**5.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.**



3. Establos, granjas y edificaciones e instalaciones relacionadas con explotaciones ganaderas:

- Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.
- Se separarán un mínimo de 5 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
- La edificabilidad máxima será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las ITP o, en su defecto, las que de manera justificada y motivada se fijan en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Así, el art 4 ITP establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos.

No obstante lo establecido en el número 3 del art 19 RSR anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que la fijadas en la ITP, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando exista informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura para el caso concreto y siempre que sea aprobado expresamente la reducción de la superficie por el órgano competente para emitir la calificación, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

El porcentaje de ocupación del proyecto que nos ocupa es de más de 10%, llegando con la última ampliación al 23,77 % y considerando la superficie del total de parcelas que están vinculadas a la explotación.

Conforme a la Orden de 01/02/2016 por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 antes descrito se redacta este informe en cumplimiento del apartado c) y una vez comprobada la concurrencia del resto de requisitos.

El Ayuntamiento de Mondéjar deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

Determinaciones subsidiarias:

El art. 55.2 del TRLOTAU (36.2 RP y 16.2 RSR) establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

- a) Tener carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Del proyecto presentado se deduce el cumplimiento de las determinaciones anteriores.

Consta Informe de Arquitecto Técnico sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población Petra Olivares Pérez de 7/12/2016.

## VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole las parcelas 78, 81 y 87 del polígono 8 de Mondéjar, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

## VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se apruebe

a) El aumento de porcentaje de ocupación de la edificación considerando la superficie total de las parcelas dónde se ubica la explotación teniendo en cuenta el informe favorable a la excepción emitido por la Sección Técnica del Servicio Periférico de Agricultura de Guadalajara.

b) la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, así como las condiciones y requisitos generales establecidas en el art 14 RSR en cuanto a incluir en las construcciones la totalidad de los servicios que demande y para su adecuada conexión con las redes generales. En particular disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue.

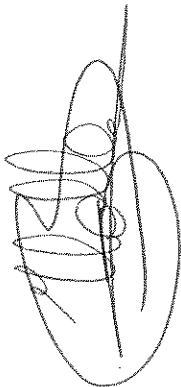
Conforme al art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Los vocales preguntan por la ubicación de la ampliación y una vez resuelta esa inquietud se procede al acuerdo.



Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia APROBAR el aumento de porcentaje de ocupación de la edificación considerando la superficie total de las parcelas dónde se ubica la explotación teniendo en cuenta el informe favorable a la excepción emitido por la Sección Técnica del Servicio Periférico de Agricultura de Guadalajara así como OTORGAR la calificación urbanística en los términos del informe y observando las prescripciones de los informes sectoriales.



8º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para naves de ganadería intensiva de cebo porcino de 1990 cerdos en el polígono 6, parcelas 334, 400, 462, 463, y 465 en el término municipal de Poveda de la Sierra, promovido por D. Pablo Herránz Vaquero. (ART 61 TRLOTAU).-

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA NAVES PARA GANADERÍA INTENSIVA DE CEBO PORCINO DE 1.990 CERDOS EN POL 6, PARCELAS 334, 400, 401, 462, 463 y 465 EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN EN POVEDA DE LA SIERRA, GUADALAJARA. (ART 61 TRLOTAU)**

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

EXPTE: CAL/16/14

**I. ANTECEDENTES.**

Proyecto: Naves para ganadería intensiva de 1990 cerdos.

Situación: Polígono 6, parcelas 334, 400, 401, 462, 463 y 465.

Término Municipal de Poveda de la Sierra (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de reserva (donde se ubica la balsa de purines, un pequeño almacén y la captación de agua) y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección LIC y ZEPA (dos naves y acceso)

Planeamiento: Normas Subsidiarias Provinciales.

Promotor: Pablo Herránz Vaquero

Autor del Proyecto: Manuel Rubio Lledó, ingeniero agrónomo col. 217 COIAAB.

Recepción de Expediente: 22/09/2016 incompleto. Última documentación 23 de enero de 2017.

## II. OBJETO.

Según se describe en el proyecto básico aportado, se trata de una explotación de ganado porcino con las instalaciones para el cebo de 1.990 animales por ciclo.

La actividad se proyecta con dos naves gemelas, balsa exterior de purines, pequeño almacén independiente para instalaciones, oficina, aseos y almacén, silos verticales de pienso.

Nave 1: 886,60 m<sup>2</sup>

Nave 2: 886,60 m<sup>2</sup>

Oficinas y almacén: 54m<sup>2</sup>.

**TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA = 1.827 m<sup>2</sup>.**

Balsa de purines de 682 m<sup>2</sup> con 1.080 m<sup>3</sup> de capacidad.

**SUPERFICIE TOTAL PARCELAS: 10,7869 Hectáreas (107.869 m<sup>2</sup>)**

Porcentaje de ocupación: 1,69%.

Servicio que demanda:

**Abastecimiento:** Sondeo.

**Saneamiento:** Balsa de purines y retirada autorizada.

**Electricidad:** Grupo electrógeno.

## III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El Art. 54.4 del TRLOTAU establece que *en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.*

El Art. 37.2. del RSR establece que "en suelo rústico no Urbanizable de Especial Protección requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes: *a) los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados. B) la división de fincas o la segregación de terrenos.*

*Estas exenciones se entenderán sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.*



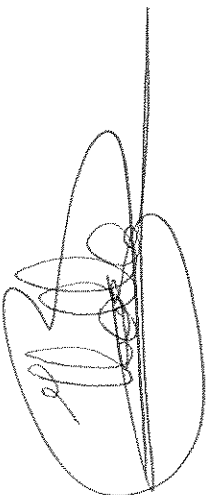
#### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.


En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del Art. 64.5 del TRLOTAU y del Art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente lo siguiente:

Escrito del Ayuntamiento registrado con fecha 22 de septiembre de 2016 y número de registro 2815283, de conformidad con el Art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico, solicitando informe de la Comisión Provincial de Urbanismo y, remitiendo proyecto básico y expediente para calificación urbanística que recoge los documentos siguientes:

- Consultas previas en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental solicitadas por el Servicio de Medio Ambiente de Guadalajara, sobre proyecto de explotación de cebo porcino en Poveda de la Sierra, con fecha de entrada de 20 de enero de 2016.
- Remisión de informe del Servicio de Urbanismo al Servicio de Medio Ambiente, relativo al estudio de impacto ambiental del proyecto de explotación de cebo porcino con capacidad para 1.990 animales en polígono 6 parcelas 334, 400, 401, 462, 463, y 465 de Poveda de la Sierra, con fecha de salida de 26 de enero de 2016.
- Escrito del Ayuntamiento de Poveda de la Sierra a la Dirección Provincial de Fomento adjuntando anuncio de información pública del proyecto de explotación de cebo porcino y solicitando informe del Servicio de Urbanismo, con fecha de entrada de 26 de julio de 2016.
- Remisión de informe de requerimiento del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento de Poveda, con fecha de salida de 28 de julio de 2016.
- Escrito del Ayuntamiento de Poveda a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 22 de septiembre de 2016, en el que se remite copia de la siguiente documentación:
  1. Solicitud de D. Pablo Herránz Vaquero al Ayuntamiento para licencia de obras de explotación de granja de cebo porcino, con fecha de 28 de junio de 2016, adjuntando memoria y proyecto básico.
  2. Informe jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha de 5 de julio de 2016.
  3. Informe técnico del Ayuntamiento, con fecha de 28 de julio de 2016.
  4. Anuncio de 28/06/2016, del Ayuntamiento de Poveda, sobre información pública del estudio de Impacto Ambiental del proyecto de explotación de cebo porcino (DOCM nº 146 de 27 de julio de 2016).

- 
5. Oficios del Ayuntamiento de Poveda con fecha de salida de 21 de julio de 2016, solicitando informes del citado proyecto a las siguientes unidades administrativas: Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, Unidad Provincial de Coordinación de Agentes Medioambientales, Servicio de Agricultura y Ganadería, Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente, Servicio de Urbanismo, Servicio de Carreteras, Confederación Hidrográfica del Tajo, Ecologistas en Acción de Guadalajara, Dalma, Sociedad Española de Ornitología (Seo Birdlife), Grupo Guadalajara de WWF/Adena España, Ayuntamiento de Beteta, Ayuntamiento de Villanueva de Alcorón y Dirección Provincial de Agricultura (Sección Caza).
  6. Resolución de 18 de marzo de 2016 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula informe de impacto ambiental de sometimiento a evaluación de impacto ambiental ordinaria del citado proyecto.
  7. Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales sobre estudio de Impacto Ambiental, de fecha 28 de julio de 2016.
  8. Informe técnico de Patrimonio Histórico sobre consultas previas de EIA, de fecha 1 de marzo de 2016.
  9. Informe realizado por el Servicio de Urbanismo sobre consultas previas de EIA, con fecha de salida de 26 de enero de 2016.
  10. Informe de requerimiento del Servicio de Urbanismo de Guadalajara al Ayuntamiento de Poveda, con fecha de 27 de julio de 2016.
  11. Informe del Servicio de Agricultura y Ganadería sobre explotación porcina de cebo, con fecha de salida de 2 de agosto de 2016.
  12. Diligencia de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 8 de septiembre de 2016, haciendo constar recepción de estudio de Impacto Ambiental.
  13. Informe de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 8 de septiembre de 2016.
  14. Providencia de Alcaldía del Ayuntamiento de fecha 8 de septiembre de 2016, disponiendo la remisión del expediente completo al Servicio de Urbanismo para su calificación urbanística.
  15. Solicitud de tramitación de expediente de investigación de aguas subterráneas por D. Pablo Herranz Vaquero a la Confederación Hidrográfica del Tajo, con fecha de 5 de septiembre de 2016.

- 
- Remisión de informe de requerimiento del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento de Poveda, con fecha de salida de 4 de octubre de 2016.
  - Escrito del Ayuntamiento de Poveda a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 13 de octubre de 2016, adjuntando informe recibido de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
  - Nota de régimen interior del Servicio de Carreteras al Servicio de Urbanismo, remitiendo informe de fecha de 17 de octubre de 2016, respecto a la afección tanto por la implantación como por el acceso desde la carretera CM-210 a una futura granja de cebo porcino en Poveda.





- Remisión de informe complementario de requerimiento del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento de Poveda y copia al interesado, con fecha de salida de 19 de octubre de 2016.
- Escrito del Ayuntamiento de Poveda a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 14 de noviembre de 2016, remitiendo anuncio de 03/11/2016 sobre información pública de la tramitación de calificación y licencia urbanística.
- Remisión de informe de requerimiento del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento de 17/11/2016.
- Remisión por el Ayuntamiento, con fecha de entrada 21/12/2016, sobre certificado de secretaría de alegaciones presentadas durante la información pública (organismos oficiales) y copia de la Resolución de Impacto Ambiental emitida por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, y Solicitud de tramitación de investigación de aguas subterráneas la CHT, informe del servicio de carreteras de la Dirección Provincial de Fomento de Guadalajara y el informe favorable del Servicio de Cultura.
- Requerimiento el 30 de diciembre de 2016 al ayuntamiento con copia al promotor relativo a la forma de obtención del abastecimiento de agua, debiendo presentar la autorización para ejecución del sondeo por parte de CHT o al menos su solicitud.
- El 23 de enero de 2017 tiene entrada documentación por parte del ayuntamiento de Poveda de la Sierra, en concreto requerimiento de CHT al promotor en relación con el expediente de concesión de aguas subterráneas de uso agropecuario para explotación de ganado porcino y la contestación a tal requerimiento por el particular a fecha de 17 de diciembre de 2016 así como ubicación del acceso por carretera.

Si bien con esta última documentación el ayuntamiento solicita respecto de la Calificación urbanística, prórroga para el cumplimiento de la subsanación requerida consistente, según sus términos, en estudio sobre el impacto en el tráfico y la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para el sondeo del abastecimiento de agua, es necesario advertir que no es necesaria la prórroga solicitada puesto que tal y como se requirió a los efectos de calificación urbanística y, salvo lo relativo al pronunciamiento medioambiental, la mera solicitud a otros organismos es bastante para la continuación del procedimiento de calificación urbanística sin perjuicio de comprobación del otorgamiento de tales autorizaciones con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal que deberá cumplimentar las condiciones impuestas en la calificación al ser ésta su contenido mínimo.

En el último requerimiento del servicio de urbanismo se hacía referencia a la necesidad de al menos la solicitud al Organismo de cuenca relativa a la obtención del abastecimiento de agua habiendo presentado en enero de 2017 documentos que justifican la existencia de expediente de concesión de aguas subterráneas para la explotación porcina ante la Confederación hidrográfica del Tajo de lo que se deriva la posibilidad de informe de elevación a la CPOTyU en virtud de lo dispuesto en el artículo 43 apartado 9, último párrafo, del Decreto 242/2004, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

## V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

**Administrativos.** El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.

En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, 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 al otorgamiento de la licencia municipal.

El Art. 64.1 párrafo último exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del Art. 63.

En el expediente consta:

- Resolución de 18 de marzo de 2016 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula informe de impacto ambiental de sometimiento a evaluación de impacto ambiental ordinaria del citado proyecto.
- Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales sobre estudio de Impacto Ambiental, de fecha 28 de julio de 2016.
- Informe técnico de Patrimonio Histórico sobre consultas previas de EIA, de fecha 1 de marzo de 2016. Favorable.
- Resolución de 16/11/2016, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto: Explotación de cebo de porcino con capacidad para 1.990 animales (expediente PRO-GU-15-0376), situado en el término municipal de Poveda de la Sierra (Guadalajara) DOCM 25 de noviembre de 2016)
- Tramitación de expediente de concesión de aguas subterráneas para explotación porcina de CHT con número c-0335/2016.

### Sustantivos.

Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra a) en el caso de edificaciones adscritas al sector primario, deberán cumplir los requisitos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación la



que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

Así, el art 4 ITP establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media en suelo rústico de especial protección, y la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos.

Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el artículo 11 RSR cuando se den las condiciones del artículo 12 RSR.

No obstante, los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 19 RSR, en relación y prevalencia de TRLOTAU modificada por Ley 8/2014, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla La Mancha art 54 y 61 : *En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.*

Según el informe del técnico municipal *"se considera que la solicitud planteada cumple con la ordenación urbanística"*

El municipio de Poveda de la Sierra no tiene planeamiento municipal propio siendo de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales.

#### Determinaciones subsidiarias:

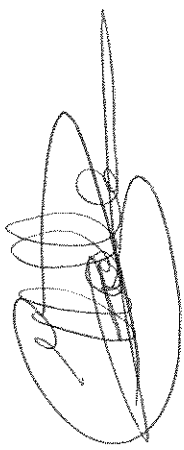
El Art. 55.2 del TRLOTAU establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

- d) Tener carácter de aisladas.
- e) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- f) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Según el informe del técnico municipal *"se considera que la solicitud planteada cumple con la ordenación urbanística"*

Tal y como indicaba la DIA de 16 de noviembre de 2016, la explotación debe respetar la distancia mínima respecto a las explotaciones ya existentes o con respecto a cualquier otro establecimiento o instalación que pueda representar un riesgo higiénico-sanitario, de acuerdo con los requerimientos de ubicación y demás preceptos establecidos en el Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas. La ubicación donde van proyectadas las instalaciones respetan las distancias mínimas establecidas respecto a otras explotaciones ganaderas porcinas existentes, a casco urbano y a otras instalaciones, situándose a más de 1 Km del casco urbano de Poveda de la Sierra, no existiendo otras explotaciones ganaderas en el entorno.

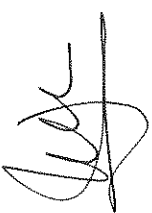
#### VI. CONCLUSIÓN.



A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **SE OTORQUE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA** en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y **CONDICIONADA** al contenido de la Resolución de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, así como a la obtención de las autorizaciones de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre concesión de aguas, y a la autorización del proyecto de acceso desde la carretera por el Servicio de carreteras de esta Dirección Provincial de Fomento.

Debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue.



Conforme al art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.



Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia OTORGAR la calificación urbanística en los términos del informe, observando las prescripciones de los informes sectoriales y **CONDICIONADA A LAS AUTORIZACIONES PERTINENTES DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.**

9º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la actividad de eventos de carácter privado y uso restringido de celebraciones esporádicas de reuniones de empresa y otras de naturaleza similar en parte de la parcela 1988 del polígono 3 de Moratilla de Henares, núcleo agregado de Sigüenza, promovido por Monte de Cutamilla S.L., representada por Joaquín Onsés Canals. (ART 61 TRLOTAU).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA PARA LA ACTIVIDAD DE EVENTOS DE CARÁCTER PRIVADO Y USO RESTRINGIDO DE CELEBRACIONES ESPORÁDICAS DE REUNIONES DE EMPRESA Y OTRAS DE NATURALEZA SIMILAR EN PARTE DE LA PARCELA 1988 DEL POLÍGONO 3 DE MORATILLA DE HENARES, NÚCLEO AGREGADO DE SIGÜENZA**

**I. ANTECEDENTES.**

Proyecto: Actividad de eventos de carácter privado y uso restringido de celebraciones esporádicas de reuniones de empresa y otras de naturaleza similar. Cambio de uso sin nueva edificación.

Existencia previa de actividad: sí, legalización.

Parcelas: Circunscriben el proyecto en cumplimiento de ITP 2,826 has de la parcelas 1988 del polígono 3, parcela catastral 19310L003019880000WK con una superficie total de 1.182.929 m<sup>2</sup>

Término Municipal: Moratilla de Henares, núcleo agregado de Sigüenza (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva

Planeamiento: Normas Subsidiarias, aprobadas el 22-08-1990

Padrón Sigüenza: INE 2016: 4.551 habitantes

Promotor: Monte de Cutamilla, S.L. Autor de la memoria: Conrado Onsés Marín de la Bárcena, Arquitecto y Gonzalo Carpintero Laguna Ingeniero Técnico Forestal colegiado nº 2123

Recepción de Expte.: 20 de octubre de 2016. Incompleto. Última subsanación registro de salida 6 de abril de 2017 del Ayuntamiento y entrada el 10 de abril de 2017 en la Dirección provincial de Fomento.

## II. OBJETO.

Según consta en la memoria técnica valorada el objeto del mismo es la solicitud de licencia de actividad para eventos de carácter privado y uso restringido que habilite a una antigua construcción de uso pecuario para la celebración esporádica de reuniones de empresa y otras de naturaleza particular.

Aunque en el inicio del expediente se solicitaba la actividad terciaria para dos de las variadas construcciones existentes en la finca de Cutamilla, tras requerimiento efectuado por el servicio de urbanismo se plasmó en dos documentos anejos las edificaciones existentes y las verdaderamente utilizadas así como las superficies ajardinadas que si bien no estaban construidas debían ser objeto de calificación urbanística al estar destinadas a la actividad pretendida.

Las edificaciones incluidas en esta calificación al fin terciario son la taína, el almacén, el palacete, sus anexos y patio trasero.

Los servicios con los que cuenta son previos a esta calificación al existir para el funcionamiento de la explotación pecuaria que se simultaneará en la denominada finca Cutamilla, si bien se circunscribe una superficie mínima e ITP para la actividad terciaria por ser excluyente de otros usos y tener carga de afección registral .

No hay nuevas construcciones y los edificios agrarios preexistentes han sido objeto de reforma mediante licencia municipal que se han aportado en la documentación del promotor.

## III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 54.1 del TRLOTAU establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba las actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

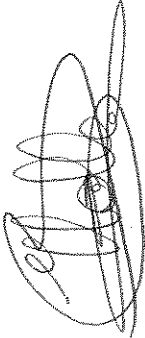
A nivel reglamentario el sometimiento a previa calificación se recoge en el artículo 26 en relación con el 37.1.b) del RSR y 11.4.c/ RSR.

## IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.



En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del art. 64.5 del TRLOTAU y del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Sigüenza con fecha 04 de abril de 2017 el último documento remitido vía email:

- 
- Solicitud de licencia municipal al Ayuntamiento de Sigüenza de fecha 1 de junio de 2016.
  - Informe de secretaria de 20 de julio de 2016.
  - Informes del técnico municipal de 26 de julio de 2016, de 21 de febrero de 2017 y de 4 de abril de 2017
  - Informe del técnico municipal de actividad de 18 de agosto de 2016
  - Publicación en el periódico Nueva Alcarria de fecha 8 de agosto de 2016, sometiendo el proyecto a información pública.
  - Publicación en el DOCM de fecha 8 de agosto de 2016.
  - Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Sigüenza, de fecha 4 de octubre de 2016, sobre la no presentación de alegaciones durante el periodo de información pública.
  - Decreto de Alcaldía, de fecha 04 de octubre de 2016, en el que se informa favorablemente el expediente de calificación urbanística, atendiendo a su interés público, e indicando la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
  - Decreto de Alcaldía 1544-2016 de incoación de actividad clandestina y de apertura de expediente sancionador.
  - Licencia municipal de obras para rehabilitación de edificaciones agrarias de 1 marzo de 2007, licencia municipal de obras de acondicionamiento interior de paridera existente para uso agrario y cinegético de 15 de enero de 2008



#### V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

**Administrativos.** El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.

En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, 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 al otorgamiento de la licencia municipal.

El art. 64.1 párrafo último exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del art. 63.

En el expediente consta:

- Informe de Agricultura de 15 de septiembre de 2016, por la que se indica que la actividad no se encuentra en los anexos de La ley de evaluación ambiental.
- Solicitud de informe de patrimonio cultural el 18 de abril de 2016 realizado por el servicio de urbanismo.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Sigüenza deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de la licencia implicará la de la calificación (art. 40 RSR).

**Sustantivos.** Los requisitos sustantivos son los exigidos por el art. 26 RSR

Consta en el expediente Decreto de Alcaldía 1197-2016 del Ayuntamiento de Sigüenza, de fecha 4 de octubre de 2016, en el que se informa favorablemente el expediente de calificación urbanística y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, atendiendo a su interés público, e indicando la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.





Las fincas deberían contar con la superficie mínima que se establezca en las ITP o, en defecto, las que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento. Para la actividad solicitada **Artículo 9 Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero**

1. La superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajista a la misma.

2. La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho.

(...)

5. La superficie máxima ocupada por la edificación será de:

- El 7,5 % del total de la finca en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 1 de este artículo.

- El 5 % del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 2 de este artículo.

(...)

En el expediente remitido se indica que las construcciones ocupan 1.413 m<sup>2</sup> si bien incluyen el depósito soterrado de saneamiento que podría disminuirse de tal ocupación.

La superficie mínima a vincular para la actividad según la ocupación expresada en la la documentación y excluyente de aprovechamiento dispar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.9 del RSR es de 28.260 m<sup>2</sup> que son los que exactamente se circunscriben

El Ayuntamiento de Sigüenza deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el art. 26 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

#### Determinaciones subsidiarias:

El art. 55.2 del TRLOTAU establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

- g) Tener carácter de aisladas.
- h) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

- i) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Del expediente se deduce su cumplimiento teniendo en cuenta que no existe edificación nueva sino cambio de uso.

No obstante el Ayuntamiento de Sigüenza deberá comprobar el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias que establece el art. 55.2 del TRLOTAU, en el momento de emitir la correspondiente licencia.

#### VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la memoria técnica y el documento anejo al expediente emitido como 2ª documentación complementaria (art. 38.1.1º) RSR).

-Dado que no hay nuevas edificaciones sino cambio de uso en las existentes que se vinculan en esta calificación no es necesario la reforestación ni el plan de restauración tal y como se justifica en la documentación. No obstante se deberá observar el informe de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo rural de 15 de septiembre de 2016.

- De acuerdo con el art. 26.9 la superficie de 28.260 m<sup>2</sup> de las finca 1988 del polígono 3 grafiada en la documentación complementaria mandada en segunda ocasión quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

#### VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, quedando condicionada a la emisión del correspondiente informe favorable del servicio de cultura.



El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue.

De conformidad con lo establecido en el art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, practicándose una liquidación provisional o a cuenta, bien en función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que hubiera sido visado por el colegio oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo, o bien en función de los índices o módulos si una Ordenanza Municipal así lo establece. Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

Conforme al art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.


El informe de cultura favorable llegó con anterioridad a la sesión.

La vocal representante de la Consejería con competencias en materia de salud pública advierte que la actividad se estaba desarrollando y sin perjuicio del expediente sancionador que eso origine, debe condicionarse la calificación a la comunicación previa y registro en materia de seguridad alimentaria previa a la licencia de actividad

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia OTORGAR la calificación urbanística en los términos del informe, observando las prescripciones de los informes sectoriales y **CONDICIONADA A LA COMUNICACIÓN PREVIA Y REGISTRO EN MATERIA DE SEGURIDAD ALIMENTARIA PREVIA A LA LICENCIA DE ACTIVIDAD.**

10º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de actividades en suelo rústico para instalación de planta de ovoproductos en ampliación de establecimiento avícola de puesta existente en el polígono 5, parcelas 36, 37, 38, 52, 54, 55, 56 y 67 en el municipio de Mondéjar, promovido por Francisco de Lucas e Hijos, S.A. (Art. 3.3 de la I.T.P.).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa de sección del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

 INFORME SOBRE EXCEPCIONALIDAD A LA PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE PLANTA DE OVOPRODUCTOS EN AMPLIACIÓN DE ESTABLECIMIENTO AVÍCOLA DE PUESTA EXISTENTE EN EL POLÍGONO 5 PARCELAS 36, 37, 38, 52, 53, 54, 55, 56 Y 67 EN EL MUNICIPIO DE MONDÉJAR.

#### I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de nave avícola de puesta

Polígono 5, parcelas nº 36,37, 38, 52, 53, 54, 55, 56 y 67. Superficie catastral total de las parcelas 90.281 m2.

Término Municipal de Mondéjar (Guadalajara)

Clasificación: Suelo rústico de reserva.

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal. Aprobación 13/11/2004.

Promotor: Francisco de Lucas e Hijos SA con NIF A-19/120.334.

Autor del Proyecto: D. Luis Serrano Menchén. Ingeniero Técnico Industrial

Recepción de Expte: 18/07/2012. nº 1456036, incompleto

Calificaciones anteriores:

CPU 14/12/2010: Superficie suelo 69.608 m2, s. ocupada: 11.703,49 m2 (18,52 %);

CPU 21/03/2013: Superficie suelo 82.615 m2, s. ocupada: 14.968 m2 (18,11%).

- No estaba incluida en la calificación urbanística otorgada ni la parcela 56 de 8.181 m2 a efectos de autorización del aprovechamiento del suelo, ni la nave de envases de 2.023 m2 a efectos de ocupación.



**II. EXPEDIENTE:**

Oficio de 15 de marzo 2017 de solicitud de informe sobre excepcionalidad de superficie mínima y ocupación máxima del artículo 3.3. de la ITP

Se acompaña documento que contiene lo siguiente:

- Solicitud de informe por el promotor
- Separata del proyecto: Trámites administrativos previos, Datos básicos de Memoria y Planos.

Dentro del apartado Trámites administrativos se aportan:

- Certificado del Secretario Interventor del Ayuntamiento sobre clasificación del suelo de las parcelas 53, 54 y 55 del polígono 5 y sobre la actividad de planta de ovoproductos está incluida dentro de las permitidas por el Reglamento de planeamiento Decreto 242/2004 de 27 de julio.
- Informe favorable a la excepción de incumplimiento de superficie mínima y ocupación máxima establecida por la Orden de 31 de marzo de 2003, ITP; informe suscrito el 23 de enero de 2017 por el Servicio de Industrias agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de Agricultura de Guadalajara.



**III.- PLANEAMIENTO:**

El Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar establece para el suelo rústico de reserva:



ART. 6.1.- SUELO RUSTICO DE RESERVA (SRR)

MONDÉJAR - SECRETARÍA

Se integra en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y las áreas de matorral ralo, eriales, etc.

A. Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo Rústico.

Son usos prohibidos todos los demás y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona o a los usos permitidos.

B. Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 5.9 para el Suelo Rústico.

Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agroindustriales como las de explotaciones ganaderas, establos, gallineros, etc. deberán establecerse con carácter de granjas.

SERÁ PRECEPTIVA LA PREVIA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (Art. 60 LOTAU).

*Habida cuenta de que todo el Suelo Rústico del municipio se enmarca dentro de la Denominación de Origen de los Vinos de Mondéjar, al objeto de preservar las explotaciones Vitícolas Incluidas en la denominación, será preceptivo de forma previa para la obtención de la licencia para cualquier tipo de actividad o instalación en suelo rústico de reserva que se aporte certificación de la inexistencia de Viñedos en la finca. Para acreditar dicha circunstancia se aportará en todo caso certificación expedida por el Registro Vitícola de la Delegación de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, u órgano administrativo competente.*

*En el caso de que en la finca existan viñedos inscritos en el Registro Vitícola, las únicas actividades o instalaciones que pueden ser objeto de autorización serán las que sean compatibles con las explotaciones existentes en la finca.*

*En materia de ejercicio y comercialización de derechos de viñedo prevalecerán en todo caso las disposiciones vigentes sobre la materia, recogidas a la fecha de aprobación del Plan en el RD 1472/2000, de 4 de agosto sobre potencial de producción vitícola (BOE nº 187 de 5 de agosto de 2000), Reglamento CEE 1493/1999, Ley del Vino de Castilla-La Mancha y Orden de 6 de abril de 2001 de la C.A.M.A. de Castilla-La Mancha sobre producción vitícola.*

ART. 5.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

5.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

2. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

- Su superficie no superará el 10% del total de la superficie de la finca.
- Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate y su retranqueo mínimo igual a su altura.
- Resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.

3. Establos, granjas y edificaciones e instalaciones relacionadas con explotaciones ganaderas:

- Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.
- Se separarán un mínimo de 5 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
- La edificabilidad máxima será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En la página 26 y 27 de la Memoria expone los datos comparados en aplicación del POM.



#### IV.- REGULACIÓN

##### No necesidad de calificación

El Art. 54.1 TRLOTAU establece que, podrán llevarse a cabo los actos permitidos por el planeamiento de entre los siguientes: las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

El art 60 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras o construcciones, las edificaciones adscritas al sector primario con una altura al alero superior a 6 metros.

Dada la clasificación de las parcelas para la que se solicita la calificación como rústico de reserva el art. 37.1 RSR en relación con la altura al alero de 6,00 m y a cumbre de 8,50 reflejada en el proyecto **no es necesaria calificación urbanística.**

##### Cumplimiento de ITP:

La ITP exige para actividades del sector primario, en las que se incluyen las que impliquen transformación de productos artículo 4.1.c, los siguientes parámetros en suelo rústico de reserva:

Superficie mínima 1 ha. Artículo 4.1 b) ITP

Ocupación máxima: 10% artículo 4.3 ITP

##### Los datos del proyecto son:

Superficie total de las parcelas: 90.281 m2. (Cumple ITP)

Ocupación por la construcción: 23.666 m2. (Cumple POM < 0,60 m2/m2)

Porcentaje de ocupación de las parcelas: 26,85% (incumple ITP > 10%).

##### Excepcionalidad en el no cumplimiento de requisitos sustantivos indicados en la ITP:

Conforme a la Orden de 01/02/2016 (DOCM de 9 de febrero de 2016) por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 que dice:

*"3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto. b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta. c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y*

*Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente. d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.”*

Se redacta este informe en virtud de la competencia otorgada en el apartado c) anterior.

Teniendo en cuenta que se considera la **excepcionalidad** por tratarse de una ampliación de un establecimiento avícola existente que tiene otorgada calificación urbanística en CPU de 14/12/2010 y en 21/03/2013. Por sector de actividad debe emplazarse en suelo rústico.

En virtud de lo anterior se emite propuesta de informe favorable a la solicitud cursada por el ayuntamiento de Mondéjar relativa a excepcionalidad de requisitos sustantivos a cumplir en actividades en suelo rústico para el documento presentado de planta de ovoproductos en ampliación de establecimiento avícola de puesta existente en el polígono 5 parcelas 36,37,38,52,53,54,55,56 y 67 todo ello sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos sustantivos y de observar los preceptivos informes sectoriales. Se indica la obligatoriedad de mantener expedito el camino que existe entre las parcelas donde se ubica la explotación.

La vocal de la Consejería con competencias en materia de agricultura y medio ambiente indica que al ser una modificación sustancial requerirá de modificación de la evaluación ambiental integrada previa a la licencia.

La vocal de la Consejería con competencias en materia de salud pública indica que necesitará autorización de seguridad alimentaria previa a la licencia.

El vocal con competencias en materia de patrimonio cultural indica que las parcelas afectan o están incluidas en el ámbito arqueológico B.1.2. cerro Malagón y por tanto cualquier intervención deberá ser autorizada por Patrimonio

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia OTORGAR INFORME DE EXCEPCIONALIDAD conforme a la Orden de 01/02/2016 (DOCM de 9 de febrero de 2016) por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 **en los términos del informe.**

A pesar de que la competencia de la Comisión se circunscribe al examen del informe de excepcionalidad, dadas las manifestaciones de los vocales se advierte de la necesidad, previo a la licencia de obtener:





- Las parcelas afectan o están incluidas en el ámbito arqueológico B.1.2. Cerro Malagón y por tanto cualquier intervención deberá ser autorizada previamente por Patrimonio
- Autorización de seguridad alimentaria
- Al ser una modificación sustancial requerirá de modificación de la evaluación ambiental integrada.

11º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de actividades en suelo rústico para una cuadra de caballos en las parcelas 210 y 211 del polígono 4 en el término municipal de Trillo, promovido por D. Juan Pablo Batanero Moreno. (Art. 3.3 de la I.T.P.).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

INFORME SOBRE EXCEPCIONALIDAD A LA PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RÚSTICO DE UNA CUADRA DE CABALLOS EN LAS PARCELAS CATASTRALES 210 Y 211 DEL POLÍGONO 4 DEL MUNICIPIO DE TRILLO

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de CUADRA DE CABALLOS

Situación donde se pretende ubicar la construcción: parcelas 201 y 211 del polígono 4 de catastro de rústica de Trillo.

Superficie total de las parcelas: La superficie de las parcelas es de 678 m<sup>2</sup> y 725 m<sup>2</sup> respectivamente. Con una superficie total de 1.403 m<sup>2</sup>.

Ocupación por la construcción: 120m<sup>2</sup>

Término Municipal de Trillo (Guadalajara)

Clasificación: *Suelo No urbanizable común Nivel IV.*

Planeamiento:.

Promotor: Juan Pablo Batanero Moreno

Autor del Proyecto: Óscar Utrilla

Recepción de solicitud: 27 de febrero de 2017 NRE 211420

II. EXPEDIENTE:

Oficio de 27 de febrero de 2017 de solicitud de informe sobre excepcionalidad de superficie mínima y ocupación máxima del artículo 3.3. de la ITP

Se acompaña CD que contiene tres archivos pdf.:

- Anexo. Pdf
- Plano situación NNSS. Pdf
- Proyecto cuadras caballos Juan Pablo Batanero Moreno

Dentro del archivo titulado Anexo se aportan:

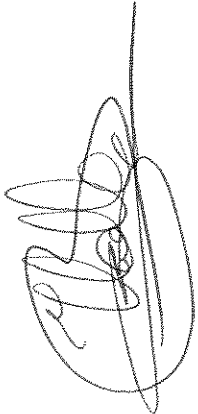
- Informe favorable a la excepción de incumplimiento de superficie mínima y ocupación máxima establecida por la Orden de 31 de marzo de 2003, ITP; informe suscrito el 23 de enero de 2017 por el Servicio de Industrias agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de Agricultura de Guadalajara.
- Informe de 19 de enero de 2017 sobre la no necesidad de someterse a evaluación ambiental si bien exigiendo el cumplimiento de una serie de requisitos tales como la necesidad de inscribirse en el registro Oficial de explotaciones ganaderas y Núcleos Zoológicos de castilla-La Mancha y la necesaria armonización de la construcción al entorno donde se ubica.

El plano de ubicación de las NNSS sitúa con una mancha amarilla en el *Suelo No urbanizable común Nivel IV*.

**III.- PLANEAMIENTO:**

Las normas subsidiarias de Trillo establecen para el suelo no urbanizable común niveles III y IV determinados parámetros:

- Parcela mínima: nivel IV: 30.000 m
- Ocupación máxima: 2%





36.3. Edificabilidad

A los efectos de construcción se fija la parcela mínima en el punto 36.4.3. En ningún caso se permitiera absolutamente ninguna edificación en parcelas inferiores a la mínima. Superada la parcela mínima se podrá permitir en el caso de vivienda unifamiliar aislada una unidad exclusivamente por parcela.

36.4. Condiciones de volumen

El retranqueo de la edificación a cualquiera de las lindes se fija en 50 metros.

Parcela mínima

NIVEL III. La parcela mínima se fija en 20.000 m2.

NIVEL IV. la parcela mínima se fija en 30.000 m2.

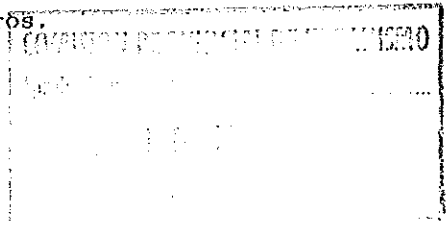
(esta superficie mínima lo será en cualquier tipo de finca sea de regadío o no y a efectos urbanísticos).

Altura máxima

La altura máxima se fija en dos plantas o 6'5 metros. En usos industriales la altura se fija en 7 metros.

Ocupación

La ocupación máxima se fija en 2%



IV.- REGULACIÓN

No necesidad de calificación

El Art. 54.1 TRLOTAU establece que, podrán llevarse a cabo los actos permitidos por el planeamiento de entre los siguientes: las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.



El art 60 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras o construcciones, las edificaciones adscritas al sector primario con una altura al alero superior a 6 metros.

Dada la clasificación de las parcelas para la que se solicita la calificación como rústico de reserva el art. 37.1 RSR en relación con la altura al alero de 2,80 y a cumbre de 4,30 reflejada en el proyecto no es necesaria calificación urbanística

**Cumplimiento de ITP:**

La ITP exige para actividades del sector primario los siguientes parámetros en suelo rústico de reserva:

Superficie mínima 1 ha. Artículo 4.1 b) ITP  
Ocupación máxima: 10% artículo 4.3 ITP

Los datos del proyecto son:

Superficie total de las parcelas: La superficie de las parcelas es de 678 m2 y 725 m2 respectivamente. Con una superficie total de 1.403 m2. Es inferior a lo permitido (mínimo 10.000 m en ITP 30.000 en normas subsidiarias)

Ocupación por la construcción: 102m<sup>2</sup>. Porcentaje de ocupación de las parcelas: 7,27% cumple ITP incumple 2% de las normas subsidiarias

**Excepcionalidad:**

Conforme a la Orden de 01/02/2016 (DOCM de 9 de febrero de 2016) por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 que dice:

*"3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto. b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta. c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente. d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar."*

Se redacta este informe en virtud de la competencia otorgada en el apartado c) anterior.

Empero cabe indicar que la Circular 26 de la Dirección general de urbanismo aclaró en 2013, apartándose del criterio anterior, que los parámetros más restrictivos que la ITP contemplados en el planeamiento urbanístico con anterioridad a la ley 1/2003 seguían teniendo vigencia, por lo que no cabe excepcionalidad posible al no contemplarse esta en el planeamiento de Trillo sino aseveración en contrario.



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. del Ejército, 8-1ª Planta - 19071 Guadalajara

En virtud de lo anterior se emite propuesta de informe desfavorable a la solicitud cursada por el ayuntamiento de Trillo relativa a excepcionalidad de requisitos sustantivos a cumplir en actividades en suelo rústico para el proyecto presentado de cuadra de caballos en las parcelas 210 y 211 del polígono 4 de Trillo.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia DENEGAR INFORME DE EXCEPCIONALIDAD al no estar permitido en el propio planeamiento de Trillo.

7. OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

12º.- Toma de conocimiento de:

1. Ordenanza estética en el municipio de La Huerce.-

Se expone a los vocales que el ayuntamiento de la Huerce ha remitido la aprobación de la ordenanza estética en pos de la competencia prevista en el artículo 16 del TRLOTAU.

El vocal de la Consejería con competencias en materia de Patrimonio Cultural advierte que el municipio tiene elementos de arquitectura negra debiendo por tanto remitirse la Ordenanza oficialmente a Patrimonio.

8. RUEGOS Y PREGUNTAS

13º.- Ruegos y preguntas.-

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 11:40 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretaria, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U



La Secretaria de la CPOT y U

10/10/2023