



ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 3 DE MAYO DE 2018.

En Guadalajara, siendo las 9,30 horas del día 3 de mayo de 2018, 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 en Guadalajara, sita en Avda. del Ejército, 8-1ª Planta.

Asisten:

Presidente:

D. José Antonio Carrillo Morente (Ilmo. Sr. Director General de Vivienda y Urbanismo)

Vicepresidente:

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

Secretaria:

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

Vocales:

Dña. Teresa Sagardoy Fidalgo (En representación de la Consejería competente en materia de Cultura en Guadalajara).

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

D. Sara Gómez Troyano (Representante de la Consejería con competencia en materia de Salud Pública).

D. Jaime Celada López (Representante de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara).

D. Jesús Tejero Cavero (En representación de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y en materia de Agricultura en Guadalajara).

D. Juan José Álvarez García (Representante de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha).

D. Francisco Castilla Rodríguez (Representante de la Confederación Provincial de Empresarios de Castilla-La Mancha).

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

D. Carlos Urabayen Reyes (En representación de la Consejería competente en materia de Accesibilidad en Guadalajara).

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

D. Julián Bonilla Bonilla (Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo).

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). Asiste a partir del tercer punto del orden del día

No asisten:

Dña. Ángela Ámbite Cifuentes (representante de la Consejería competente en materia de Protección Ciudadana) que escusa su asistencia.

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

D. Santos Lopez Tabernero (representante de la Consejería competente en materia de Agricultura).

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. Alejandro Elías Villalobos (Representante de la Consejería competente en materia de Industria, Energía y Minas en Guadalajara).



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

Ponentes:

Dña. Marina I. Alba Pardo (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).

D. Luis Miguel Gil Durántez (Jefe de Sección 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 25 de enero de 2018.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 9 del Plan de Ordenación Municipal de **Cabanillas del Campo**. (Art. 134) RP y (Art. 36.1) TRLOTAU; (Informe Modelo).

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

3º.- Informe propuesta sobre solicitud de autorización provisional para la obra de vallado de finca y construcción de cobertizo para caballos en la parcela 5261 del polígono 1 del término municipal de **Cabanillas del Campo** solicitado por D. Ángel Sanz Herránz. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.

4º.- Informe propuesta sobre solicitud de autorización provisional para legalización de piscina como depósito de riego para finca e instalación de caseta provisional de aperos situada en ctra. de Alcuneza nº 2 del término municipal de **Sigüenza** solicitado por D. Eusebio López Simón. (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

- 5º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para actividades hosteleras en parte del poblado de **Valbueno** en polígono 1, parcela 1 y 5006 de **Cabanillas del Campo**, promovido por Granja T.C. del Jarama.(Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).
- 6º.- Calificación urbanística para instalación de centro de telecomunicaciones, situado en el polígono 514, parcela 5007 en el término municipal de **El Cubillo de Uceda**, solicitado por Telecom Castilla-La Mancha, S.A. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).
- 7º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la ampliación y legalización de Centro ecuestre, situado en la parcela 96 (77 y 78) del polígono 501, en el término municipal de **Jadraque**, solicitado por Dña. Sonia Ortega Burgos. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).
- 8º.- Calificación urbanística para instalación de centro de telecomunicaciones situado en el polígono 4, parcela 378 del término municipal de **Olmeda de Cobeta**, solicitado por Telecom Castilla-La Mancha, S.A. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).
- 9º.- Calificación urbanística (Modificación) para naves para ganadería intensiva de cebo porcino de 1.990 cerdos, situado en el polígono 6, parcelas 334, 401 y 462 en el término municipal de **Poveda de la Sierra**, solicitado por D. Pablo Herránz Vaquero. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).
- 10º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la construcción e instalación de campo de vuelo (aeródromo) situado en la parcela 408 del polígono 503, en el término municipal de **Taragudo**, promovido por Club Deportivo Elemental MX Albalate. (Informe según el Art. 60 TRLOTAU).
- 11º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima de actividades en suelo rústico para la construcción de nave agrícola en suelo rústico situado en la parcela 75 del polígono 35 del término municipal de **La Yunta**, solicitado por D. Eduardo Sanz Pérez. (Art. 3.3 de la I.T.P.).

7. OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

- 12º.- Toma de conocimiento de seguimiento de calificaciones condicionadas.



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 25 de enero de 2018.-

El Presidente toma la palabra para sumarse a la muestra de agradecimiento a la labor desempeñada por la anterior Jefa de Servicio de Urbanismo Dña. Esther Santamaría Santamaría y da la bienvenida a Dña. Marina I. Alba Pardo nueva Jefa de Servicio de Urbanismo.

A continuación informa a los asistentes de que en el punto 11º, APARTADO 7. (RUEGOS Y PREGUNTAS) del acta de la sesión anterior no se ha recogido la mención de agradecimiento formulada por el Director Provincial a Dña. Esther Santamaría y propone se recoja en una addenda al acta que es leída a continuación.

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de día 24 de octubre de 2017 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y junto con la Addenda que se incorpora a la misma, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, se aprueba por unanimidad pasando a continuación al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 9 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo. (Art. 134) RP y (Art. 36.1) TRLOTAU; (Informe Modelo).-

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 REFERIDO AL MODELO TERRITORIAL (ART 134 DEL RP) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO

Con fecha 19-01-2018, reiterada el 22-02-18 se presenta por el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo solicitud de Informe del Modelo adjuntando documento de Avance de la Modificación Puntual Nº 9, en el que solicita el informe al que hace referencia el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004).

Una vez analizada y revisada la documentación presentada, se realizan las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES

Datos INE CLM 2016-2017

Código INE	19058	Densidad (Hab./Km. cuadrado)	282,25
Superficie (Kms. cuadrados)	34,70	Altura (Metros)	691
Población	9.794	Distancia a la capital (km.)	9

Planeamiento vigente: POM aprobado 18/05/2005 de forma parcial y definitiva en 6/11/2007. Posteriormente se han desarrollado modificaciones puntuales que no han afectado al modelo territorial.

A fecha de hoy en los expedientes que constan en esta administración se encuentran pendientes de subsanar o desistimiento dos modificaciones puntuales, la número 3 y la número 6. (Ambas afectan a la calificación o regulación del suelo de Especial Protección Agrícola SRNU(Protección Estructural Agrícola), si bien no se ubican al ámbito de la presente modificación.

Con fecha 29 de diciembre de 2017 el pleno del Ayuntamiento toma conocimiento del Avance de la Modificación Puntual Nº 9, como inicio del procedimiento.

OBSERVACIÓN 1 el Ayuntamiento debería pronunciarse sobre la intención de Caducar o Concluir las modificaciones nº 3 y nº 6.

Solicitud del Municipio y documentación aportada



Asunto: Concertación interadministrativa Modificación Puntual nº 9 del POM.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2017, acordó tomar conocimiento del Avance de la Modificación Puntual nº 9 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo formulada en septiembre de 2017, considerándose inicialmente de modo favorable los planteamientos del mismo, sin perjuicio de lo que pueda resultar durante la tramitación legalmente procedente, y con efectos exclusivamente administrativos internos preparatorios de la elaboración del correspondiente instrumento de ordenación urbanística por los órganos competentes.

A los efectos de lo previsto en el artículo 36.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y en el artículo 134.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Castilla-La Mancha 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004 de 14 de septiembre (RPLOTAU), adjunto le remito, en soporte digital, el "Avance de la Modificación Puntual nº 9 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo", suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, don Ignacio Gárate García, al objeto de que, como Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, se pronuncie, en el plazo establecido en dichos preceptos, sobre el modelo territorial definido en el referido documento.

El documento que se adjunta contiene la documentación correspondiente a la ordenación estructural determinada en el artículo 19 RPLOTAU, y está compuesto de lo siguiente:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa, con los objetivos de la planificación y la ordenación estructural propuesta.
- Documentación Gráfica, con planos de información y planos de ordenación estructural.

La documentación aportada se considera suficiente para esta fase del procedimiento.

2. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE CABANILLAS DEL CAMPO

La conveniencia y oportunidad de llevar a cabo esta Modificación Puntual nace de la necesidad apreciada por el Ayuntamiento de propiciar nuevos desarrollos de carácter industrial (una vez que se han desarrollado y ejecutado los previstos en el POM) que permitan al municipio, continuar su desarrollo mediante la implantación de nuevas empresas que generen actividad económica y empleo.

La propuesta presentada trata de adelantar la disponibilidad de suelo industrial para una futura demanda, dado que el calificado por el Plan de Ordenación está ya desarrollado y con un alto porcentaje de ocupación.

2.3.- Carácter de la Modificación

La actuación supone una reconsideración parcial de la ordenación establecida en el POM que no afecta a los elementos fundamentales del modelo territorial, por lo que su carácter es Puntual y se circunscribe a un área muy concreta ubicada al Sur de la N-320 entre los sectores industriales SI-20 y SI-21 y el límite del término municipal, con una superficie aproximada de 155 ha, lo que supone menos del 5% del término municipal.

La propuesta no supone un cambio en el aumento de viviendas por lo que mantiene sus parámetros de población actuales.

OBSERVACIÓN 2 la propuesta supone una modificación de la Ordenación Estructural del Plan de Ordenación Municipal vigente, por lo que su tramitación para la aprobación inicial y definitiva deberá adecuarse al art. 36 y 37 del TrLOTAU y art. 135 y 136 del RP, en consonancia con el Artículo 152 del RP.

Superficies propuestas de reclasificación:

Suelo Urbano: 0 Ha

Suelo Urbanizable Industrial: 155 Ha

3. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

Justificación del modelo territorial

Tal y como establece el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, para poder analizar el modelo territorial es preciso que la documentación contenga al menos la ordenación estructural.

Artículo 134. Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.

En el momento actual la comunidad de Castilla-La Mancha no dispone de Planes de Ordenación Territorial aprobados que afecten al municipio.

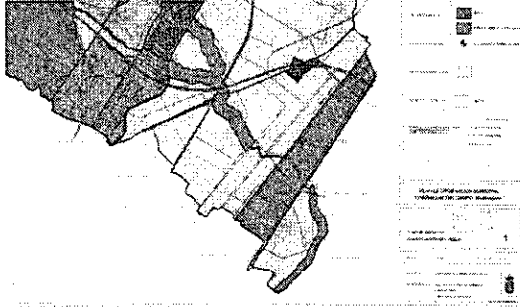
El municipio de Cabanillas cuenta en la actualidad con una población de casi 10.000 habitantes y además cuenta con oficina técnica y jurídica que le ha permitido la evacuación de los informes técnico-jurídicos en la gestión y desarrollo de su planeamiento en distintos momentos.

Se considera a la Comisión Provincial de Urbanismo como el Órgano de pronunciamiento sobre el modelo territorial propuesto, en la fase de Informe del Modelo prevista en el Art 134 del RP, conforme al Artículo 10. 1.m) del decreto 235/3010.

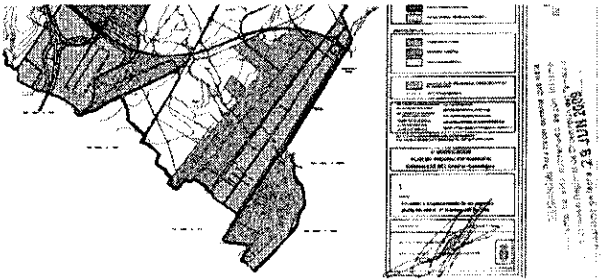
En relación a este punto cabe considerar que la aprobación definitiva del Planeamiento deberá basarse en el cumplimiento de los puntos relacionados en el punto 3 del Art 37 del TrLOTAU.



Situación actual del planeamiento en el POM vigente

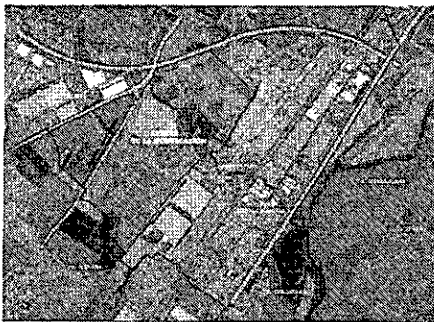


DETALLE PLANO CLASIFICACIÓN SUELO (OE VIGENTE)

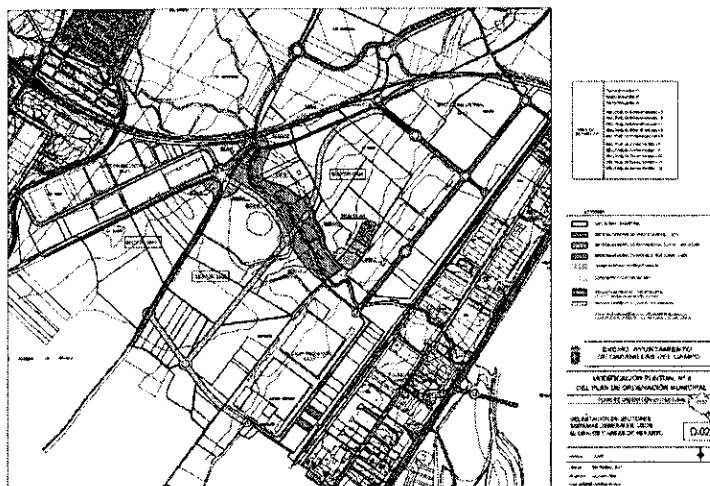


DETALLE DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO DE LA OE DEL POM VIGENTE EN LA ZONA AFECTADA.

Propuesta de la modificación nº 9



PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA ZONA AFECTADA



DELIMITACIÓN Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE REPARTO 8

		Superficie de suelo	Aprovecham. Tipo (0,70m ² /m ²)	Aprovecham. real	Edificabilidad s/sector
Sectores industriales	SI-22	284.721 m ²	199.305 u.a.	223.939 u.a.	0,7865 m ² /m ²
	SI-23	715.428 m ²	500.800 u.a.	562.699 u.a.	0,7865 m ² /m ²
	SI-24	372.289 m ²	260.602 u.a.	292.813 u.a.	0,7865 m ² /m ²
	Total SI	1.372.438 m²	960.707 u.a.	1.079.452 u.a.	
Sistemas Generales de Infraestructuras	SGI-5	9.746 m ²	6.822 u.a.		
	SGI-6	11.550 m ²	8.085 u.a.		
	SGI-7	18.948 m ²	13.264 u.a.		
	SGI-8	805 m ²	564 u.a.		
	SGI-9	2.500 m ²	1.750 u.a.		
Total SGI	43.549 m²	30.484 u.a.			
Sistemas Generales de Zonas Verdes	SGV-8	30.258 m ²	21.181 u.a.		
	SGV-9	19.990 m ²	13.993 u.a.		
	SGV-10	32.829 m ²	22.980 u.a.		
	SGV-11	39.752 m ²	27.826 u.a.		
	SGV-12	3.258 m ²	2.281 u.a.		
Total SGV	126.087 m²	88.261 u.a.			
TOTAL ÁREA DE REPARTO 8		1.542.074 m²	1.079.452 u.a.	1.079.452 u.a.	

PROPUESTA MODIFICACIÓN Nº 9

Se definen tres nuevos sectores de suelo Urbanizable Industrial y una única Área de Reparto, con un aprovechamiento tipo de 0,70 ua/m².

OBSERVACIÓN 3- la propuesta final de edificabilidad y aprovechamiento deberá justificarse de acuerdo a la delimitación final de los sectores, excluyendo el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino. (art. 71.2 TrLOTAU), así como el suelo que conforme al Artículo 47 del TrLOTAU deba mantener su clasificación como suelo rústico.

Situación actual del desarrollo del planeamiento según el documento de Avance:



+ Sectores de Uso Residencial

Se han desarrollado y ejecutado 4 sectores, el SR-5, SR-8, SR-9 y SR-10. Estos sectores suponen, aproximadamente, el 64% del total del suelo residencial previsto en el POM.

+ Sectores de Uso Industrial

Se han desarrollado y ejecutado los dos sectores, el SI-20 y SI-21, por lo que está agotado el suelo urbanizable de uso Industrial previsto en el POM.

+ Sectores de Uso Terciario-Comercial

No se ha desarrollado ni ejecutado ninguno aunque, recientemente, se ha presentado una iniciativa para el desarrollo del Sector Terciario ST-31.

Sector + SG adscrito	Superficie (Ha)	Aprovechamiento (u.o.)	Aprovechamiento tipo	Aprovechamiento Patrimonio público (u.o.)
ARP 01				
SR 1+ SGV-1	12,52	52.177	0,45	5.633
SR 2	5,81	27.634		2.615
SR 3	8,20	39.578		3.691
ARP 02				
SR 4 + SGI-1	8,53	33.203	0,40	3.411
SR 5 + SGI-2 + SGI-3	23,59	95.975		9.437
SR 6 + SGV-4a	8,01	32.230		3.202
SR 7 + SGV-4b	12,26	49.221		4.903
SR 8 + SGV-4c + SGV-2	47,19	188.220		18.875
SR 9 + SGD-1 + SGV-3	36,17	143.636		14.469
SR 10 + SGV-4d	14,57	58.766		5.828
ARP 03				
SR 11 + SGI-4	11,26	22.513	0,20	2.251
ARP 04				
SI 20	126,68	886.780	0,70	88.678
ARP 05				
ST 30 + SGV-5 + SGV-6	62,49	343.710	0,55	34.371
ARP 06				
SI.31 + SGI-5	58,97	324.329	0,55	32.433
ARP 07				
SI.21	40,46	283.212	0,70	28.321

SECTORES URBANIZABLES DEL POM VIGENTE

1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN


Estudiada la situación actual e identificadas las necesidades que deben satisfacerse, la presente Modificación Puntual prevé la clasificación de nuevo suelo Urbanizable de Uso Industrial ya que la proporción prevista entre el suelo residencial y el suelo industrial establecida en el actual POM de Cabanillas del Campo, se ha demostrado que es insuficiente.

Persiguiendo la facilidad y fluidez de las comunicaciones, la máxima economía de medios, el mejor aprovechamiento de las infraestructuras existentes y la necesaria interrelación entre las distintas actividades, se considera primordial que los nuevos sectores que se proyecten queden perfectamente integrados en el modelo territorial actual constituyendo un nexo de unión, que vertebrará y da continuidad tanto a la red viaria como a las redes de infraestructuras, entre los desarrollos nuevos y los existentes de manera que se integren con continuidad y lleguen a conformar un espacio industrial unitario y organizado.

A la vista de la implantación territorial de la actividad industrial en el municipio, que está constituida por dos grandes zonas industriales, una junto a la Autovía A-2 y otra junto a la salida de la Radial R-2, se considera que la ubicación más apropiada para la ampliación de las zonas industriales es el vacío existente entre ambas que, además queda separado de los usos residenciales por la N-320 que conforma una importante barrera urbanística.


Se trata además de la zona más idónea para usos industriales, puesto que los accesos por carretera están resueltos, desde la carretera de Marchamalo a Alovera o desde la N-320 a través del Sector 20, realizándose los tránsitos del tráfico pesado por vías adecuadas, sin ninguna interferencia con otros usos para los que pudiera resultar inconveniente.

Afecciones al entorno



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL- La modificación 9 propuesta supone la clasificación como suelo industrial de la totalidad del terreno que se sitúa dentro del ámbito delimitado por las carreteras N-2 y la N-320 por un lado y el límite del término municipal colindante con el municipio de Alovera por el otro. La nueva Área de Reparto se conecta con las infraestructuras viarias existentes a través de los Sectores SI-20 y SI-21, y de la CM-1008 y CM-1008a.

OBSERVACIÓN 4- la propuesta final de desarrollo tendrá que tener en cuenta la afección de dichas conexiones con la Ordenación prevista en los Sectores colindantes. Igualmente a raíz de los dictámenes que resulten del trámite de concertación con los municipios colindantes se tratará de conseguir una coordinación con el municipio de Alovera para un correcto desarrollo de las infraestructuras generales.



CALIFICACIÓN DEL SUELO- En cuanto al expediente abierto de modificación puntual nº 6 del POM de Cabanillas del Campo, referente a la modificación de la calificación del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola, que afecta al mismo tipo de suelo en la margen derecha de la N-320, los Informes obrantes en el expediente concluyen en el IEA- de fecha 4 de febrero de 2015 en la posibilidad de modificar la calificación de suelo rústico de protección agrícola.

El artículo 47.2.2.2.B) del TrLOTAU conceptúa el SRNUEP estructural agrícola como aquel que se considera incorporado a dicha categoría **“por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.”**



OBSERVACIÓN 5- la viabilidad de la modificación puntual propuesta requerirá en todo caso la tramitación de la correspondiente EA, siendo sus conclusiones junto a las del resto de las administraciones sectoriales afectadas determinante para la aprobación definitiva de la modificación propuesta.

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento.

19.1	<p>Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La modificación propone la reclasificación como suelo urbanizable industrial, en base al desarrollo existente y a la demanda del sector que sigue consolidándose y demandando más suelo, no afectando al conjunto del modelo urbano. - Su ubicación colindante con el suelo industrial existente, apoyado en las infraestructuras y servicios generales del municipio se considera apropiado. <p>Observación 6- el documento de planeamiento valorará la incidencia económica de la propuesta en el conjunto del municipio, así como la repercusión en de los costes de mejora de las infraestructuras existentes. Igualmente deberá de justificar y valorar la incidencia económica de la eliminación del suelo agrícola.</p>
------	---

19.2	<p>Clasificación del suelo, división en categorías,...</p> <ul style="list-style-type: none"> - El documento de inicio contempla la clasificación y calificación del suelo incorporado en sus distintas categorías. <p>OBSERVACIÓN 7- la calificación y clasificación definitiva del mismo será consecuencia de la Concertación Interadministrativa y de los Informes Sectoriales correspondientes. En todo caso el plano de OE del documento de Información deberá ser el que actualmente está vigente, incorporando en su totalidad la parcela calificada como SG.</p>
	<p>Ordenación de actividades y de establecimientos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se contempla la ordenación del ámbito en tres sectores industriales, conectados con las infraestructuras generales del municipio, y reservando la zona colindante con el arroyo para un SG verde. <p>OBSERVACIÓN 8- El ámbito se ordenará definitivamente de acuerdo al resultado de</p>

los correspondientes informes sectoriales, respetando en todo caso las protecciones del dominio público en sus distintas categorías (viario, agrícola, hidráulico, ...) y justificando y compensando la modificación de los SG existentes.


19.3 Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior

- Se propone la ordenación del conjunto en una única área de reparto con tres sectores Industriales SI-22, 23 y 24, con un aprovechamiento tipo de 0,7 ua/m2, igual al de los sectores industriales colindantes.

Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores


- Se incorporará dentro de la modificación del planeamiento la programación del ámbito que garantice en todo momento un correcto desarrollo de las infraestructuras, conexiones de borde, etc...

OBSERVACIÓN 9- Se fijará un orden básico de prioridades y condiciones de programación de los nuevos sectores.



19.4 Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.

- Todo el ámbito se considera un AR



19.5 Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)

- Se definen de forma genérica todos los SS. GG.

OBSERVACIÓN 10- El documento de planeamiento definirá y justificará el cumplimiento de los estándares exigidos y diferenciará entre los SS.GG. existentes y los de nueva obtención.

19.6 Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.

- Conforme se indica en el documento de avance el objetivo de la modificación es el prever la reserva de suelo industrial que se ha agotado en el actual modelo del Plan, dado la previsión de que sea demandado más suelo de esta



	<p>categoria.</p> <p>Se trata de una modificación de la Ordenación Estructural del Plan de Ordenación vigente.</p>
--	---

19.7	<p>Criterios de ordenación del suelo rústico</p> <p>– No altera la ordenación del resto de suelo rústico</p> <p>OBSERVACIÓN 11 – La propuesta se ajustará al resultado de los Informes Sectoriales y principalmente al resultado del trámite de Evaluación Ambiental.</p>
------	--

19.8	<p>Reservas para VPP</p> <p>– No se modifica el suelo residencial</p>
------	---

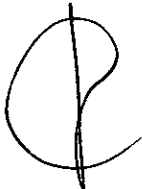
El alcance de la Modificación Puntual propuesta no supone una alteración de los límites establecidos en el Art 40 del TrLOTAU, que supondrían la consideración de revisión del Plan Vigente.



4. LEGISLACIÓN

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la siguiente 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, y en concreto:
 - El artículo 20 "Criterios básicos de utilización del suelo".
 - El artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano".
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU), y el y en concreto el artículo 37.3.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.




5. INFORMES

Para la tramitación a la que se refiere el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento (Tramitación para la aprobación inicial de los POM y PDSU y sus modificaciones), es preciso que sean recabados, informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos

En el mencionado artículo, se explicita el deber de figurar de los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua
- Informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia, a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad,
- Informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.



A continuación, se realiza una enumeración no exhaustiva del resto de informes necesarios para conformar el expediente. En caso de no aportarse alguno de ellos, debe quedar suficientemente argumentada su innecesariedad por parte del Ayuntamiento. A su vez, en caso de ser necesaria la aportación de algún otro que no forme parte de este listado, esta Dirección Provincial lo pondrá en conocimiento del mismo Ayuntamiento para que sea incorporado.



INFORMES SECTORIALES

Confederación Hidrográfica del Tajo
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento
Carreteras de la JCCM.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial
Dirección Provincial competente en materia de Patrimonio
Dirección Provincial Competente en Materia de Salud
Dirección Provincial competente en materia de Educación.
Dirección Provincial con competencia en Medio Ambiente
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)
Compañía Suministro Eléctrico
Compañía Suministro Gas

Artículo 37.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TrLOTAU).

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA, en virtud del Artículo 10. 1.m) del decreto 235/3010, emitir informe favorable al modelo territorial conforme al artículo 134 del RP de la modificación Nº9 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo en los términos referidos en el informe de ponencia.



Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES



3º.- Informe propuesta sobre solicitud de autorización provisional para la obra de vallado de finca y construcción de cobertizo para caballos en la parcela 5261 del polígono 1 del término municipal de Cabanillas del Campo solicitado por D. Ángel Sanz Herránz. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.-

Pasa a exponer este punto del orden del día el Jefe de Sección, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta

INFORME-PROPUESTA SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS DEL CAMPO PARA LA OBRA DE VALLADO DE FINCA Y CONSTRUCCIÓN DE COBERTIZO PARA CABALLOS EN LA PARCELA 5261 DEL POLÍGONO 1 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO(GUADALAJARA). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) Decreto 235/2010.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Vallado de finca y construcción de cobertizo.
Situación: Polígono 1, parcela 5261. Referencia Catastral: 19070A001052610000HZ.
Término Municipal: Cabanillas del Campo (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico no urbanizable de especial protección.
Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 03/05/2018



Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal aprobado el 18 de mayo de 2005, habiendo sufrido posteriormente varias modificaciones puntuales.

Promotor: D. Ángel Sanz Herranz.

Recepción de expediente: 31/01/2018. Nº Registro de entrada: 260876.

II. OBJETO.

El objeto del expediente según consta en la memoria descriptiva de la obra consiste en la realización de un vallado perimetral y la construcción de un cobertizo para caballos en la parcela 5261 del polígono 1 del término municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara).

El vallado se realizará sobre una superficie de 500 metros cuadrados, con malla galvanizada electrosoldada fijada mediante soportes de tubos galvanizados clavados en el suelo de 1,9 metros de altura.

Se construirá un cobertizo de 21 metros cuadrados (de 7 por 3 metros cuadrados), con paredes y cubierta de módulos prefabricados con chapa trapezoidal galvanizada a la vista exterior, ensamblados y acoplados sobre una estructura que permite el montaje y desmontaje rápido y sencillo.

La finca tiene una superficie de 908 metros cuadrados.

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 regula la Competencia y 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 consta en el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Cabanillas del Campo, la siguiente documentación:

- Oficio de remisión de copia diligenciada del expediente tramitado en el Excmo. Ayuntamiento de Cabanillas del Campo en relación a la solicitud de D. Ángel Sanz Herranz de autorización provisional de obra para vallado perimetral y cobertizo abierto de estructura metálica con cubierta de chapa de 21 m², al objeto de dedicarlo a alojamiento de hasta 3 caballos de su propiedad destinados al uso personal, al objeto de la emisión del informe previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.
- Solicitud de licencia de autorización provisional presentada por D. Ángel Sanz Herranz ante el Excmo. Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de fecha de 6 de septiembre de 2012.

- Fotocopia del D.N.I. del solicitante.
- Documento de autorización de uso de la parcela por parte de la sociedad propietaria, la mercantil Desarrollos Aracas, S.A. a D. Ángel Sanz Herranz.
- Planos catastral y del sistema de identificación de parcelas agrícolas (Sigpac) de la finca.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 5261 del polígono 1.
- Memoria descriptiva del vallado y del cobertizo.
- Plano de situación del vallado y del cobertizo.
- Declaración de renuncia de derechos de indemnización.
- Informe del Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de fecha de 6 de abril de 2017.

Además en el expediente consta el plano con la clasificación urbanística de la finca.

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 desarrolló la actividad será 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 Urbanismo.

Es preciso hacer una serie de observaciones al presente expediente:

1.- La licencia de obra menor de vallado de finca rústica y cobertizo abierto para alojamiento de tres caballos se presentó por el solicitante D. Ángel Sanz Herranz, con fecha 6 de septiembre de 2012. El Ayuntamiento de Cabanillas del Campo ha presentado la solicitud de emisión de informe preceptivo por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, con fecha de registro de entrada 31 de enero de 2018.

Según los datos que constan en las ortofotos de los planos catastrales de la base de datos de la Dirección General del Catastro, tanto el vallado como el cobertizo de unos 38 metros cuadrados aproximadamente, se encuentran ya realizados, sin que conste la existencia de licencia urbanística para ello.

2.- Por lo tanto existe una situación de actuación clandestina y/o ilegal, ante la cual el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo deberá actuar a través del ejercicio de las competencias en materia de disciplina territorial y urbanística y mediante los procedimientos previstos en el Capítulo V del Título VII 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(TRLOTAU).

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 03/05/2018



3.- La finca 5261 del polígono 1 está clasificada urbanísticamente según el Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo aprobado el 18 de mayo de 2005, como suelo rústico. Y dentro del suelo rústico, en la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, con protección paisajística.

4.- Por otra parte, es necesario distinguir dentro de la licencia solicitada dos partes susceptibles de tratamiento distinto:

- a) El vallado está permitido por la legislación urbanística en este tipo de suelo, y dado sus características de vallado no constructivo realizado a base de elementos metálicos, asociado a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que están efectivamente destinados los terrenos conforme a su naturaleza, según Instrucción nº 3, de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial de la Consejería de Fomento, exige en estos casos la necesidad de calificación urbanística para los mismos. Por lo que no existiría impedimento legal para la obtención de la licencia de obras, o en este caso para su legalización, al ser una obra ya ejecutada sin la preceptiva licencia, a tramitar por el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo, siendo improcedente la autorización provisional.
- b) En cuanto a la construcción realizada en la finca, calificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección, el artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, somete al régimen de calificación urbanística todos los actos previstos en el artículo 11 del mismo, 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.

El artículo 11 contempla, entre otros, como usos adscritos al sector primario las instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimientos de tierras, almacenes de materias primas y aperos, instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas, etc.

Por tanto, el sometimiento de la construcción realizada en la parcela 5261 del polígono 1 del municipio Cabanillas del Campo, al régimen de calificación urbanística de forma obligatoria en virtud de lo dispuesto en el artículo 54 del TRLOTAU en relación con los artículos 12, 19 y 37 del Reglamento de Suelo Rústico, impide el sometimiento del mismo al régimen de autorización provisional solicitado, ya que se convertiría en un medio de elusión del régimen legal de la calificación urbanística.

VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación obrante en el expediente y la motivación expresada en el punto anterior, se propone la emisión de **INFORME DESFAVORABLE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo respecto a la construcción de cobertizo de unos 38 metros cuadrados aproximadamente, ya realizada, en la parcela 5261 del polígono 1 del municipio de Cabanillas del Campo, en relación con la licencia de obra provisional promovida por D. Ángel Sanz Herranz.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por el ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, EMITIR INFORME DESFAVORABLE a la solicitud de autorización provisional, de acuerdo con la ponencia realizada.


Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.

4º.- Informe propuesta sobre solicitud de autorización provisional para legalización de piscina como depósito de riego para finca e instalación de caseta provisional de aperos situada en ctra. de Alcuneza nº 2 del término municipal de Sigüenza solicitado por D. Eusebio López Simón. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.-

Pasa a exponer este punto del orden del día el Jefe de Sección, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta


INFORME-PROPUESTA SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SIGÜENZA PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS PARA RECUPERACIÓN DE FINCA PARA CULTIVO DE HUERTA EN LA CARRETERA DE ALCUNEZA Nº 2 DEL MUNICIPIO DE SIGÜENZA (GUADALAJARA). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.

I. ANTECEDENTES.



Proyecto: Legalización de obras para recuperación de finca para cultivo de huerta.
Situación: Carretera de Alcuneza nº 2. Sigüenza (Guadalajara). Referencia catastral: 1272610WL3417S0001 KQ.
Término Municipal: Sigüenza (Guadalajara).
Clasificación del suelo: Suelo urbanizable (SUR 7).
Planeamiento: NNSSMM. Fecha de Aprobación Definitiva: 27/07/1990.
Promotor: Eusebio López Simón.
Recepción de Expte: 19/03/2018.

II. OBJETO.



El objeto de la obra y uso provisional cuya autorización se pretende, se denomina proyecto de legalización y adecuación de finca para cultivo de huerta en Sigüenza (Guadalajara).
En el proyecto se pretende la transformación de una piscina ya realizada de 72,39 metros cuadrados en una alberca para el riego de una superficie de 786 metros cuadrados de la finca dedicado a huerta.
Se proyecta la legalización de una caseta prefabricada de servicios, con una superficie de 17,94 metros cuadrados con su correspondiente fosa séptica para la evacuación de aguas residuales y de una barbacoa.
Además se pretende la legalización de la instalación eléctrica para la bomba de riego en la alberca y de la instalación de fontanería para la ducha, lavabo e inodoro.
La finca tiene una superficie de 1.602 metros cuadrados.

III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

De conformidad con lo establecido en el artículo 172.1 TRLOTAU: "*Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán 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.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 03/05/2018



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 Sigüenza, consta:

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza presentado ante la Dirección Provincial de Fomento en Guadalajara con fecha de 19 de marzo de 2018 y nº de registro de entrada 855783 por el que se solicita la emisión de informe respecto a la posibilidad de obtener licencia de obra provisional para la legalización de obras ya realizadas para recuperación de finca para cultivo de huerta, 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 (TRLOTAU). Al citado escrito se adjunta:
 - o Proyecto de legalización firmado por D. Agustín García de Mingo, ingeniero técnico de minas, de cambio de uso de piscina para destinarla a alberca para almacenamiento de agua de riego y las instalaciones complementarias eléctricas y de riego, así como una caseta prefabricada fácilmente desmontable para la ubicación de servicios, junto con la solicitud de licencias urbanísticas correspondientes.
 - o Informe de técnico municipal de fecha 27 de diciembre de 2017.
 - o Escrito del promotor de renuncia al incremento de valor que supone la actuación solicitada de licencia de obras de legalización de construcción de alberca y recuperación de finca para cultivo de huerta en la parcela situada en la Carretera de Alcuneza nº 2 de Sigüenza.
 - o Informe de secretaría municipal de fecha 9 de marzo de 2018.

Además en el expediente consta:

- o Documentos de consulta descriptiva y gráfica de la finca catastral.
- o Planos catastrales de la finca.
- o Plano de clasificación urbanística de la finca.

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.

Es preciso hacer una serie de observaciones al presente expediente:

1.- Se trata de un proyecto de legalización de obras ya realizadas, entre ellas una piscina construida en el año 2015, cuya pretensión es su transformación en una alberca para riego, una caseta de aperos con servicios y una barbacoa, además de las instalaciones eléctricas de la bomba colocada en la alberca y la instalación de fontanería de la ducha, lavabo e inodoro. Por lo tanto se han realizado obras y se han instalado servicios sin la obtención de la licencia urbanística correspondiente y en contra de lo dispuesto en la normativa urbanística, ya que según el artículo 162 TRLOTAU, la obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.

2.- Por lo tanto, existe una situación de actuación clandestina y/o ilegal, ante la cual el Ayuntamiento de Sigüenza deberá actuar a través del ejercicio de sus competencias en materia de disciplina territorial y urbanística y mediante los procedimientos previstos en el Capítulo V del Título VII 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 (TRLOTAU).

3.- La finca sobre la que trata el proyecto de legalización está clasificada urbanísticamente según las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Sigüenza como suelo urbanizable (SUR 7). En el suelo urbanizable sin desarrollar, como es el caso, el uso agrícola pretendido está permitido en virtud de lo dispuesto en el artículo 67 del TRLOTAU, por lo que no estaría sujeto a ningún tipo de licencia urbanística, ni por tanto a autorización provisional.

4.- Es necesario distinguir dentro de la licencia solicitada varias partes susceptibles de análisis separado:

La piscina realizada está vinculada a un uso residencial. Los usos residenciales están expresamente excluidos como objeto de posible autorización provisional en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, si bien lo que se pretende en el proyecto presentado es la transformación de la piscina en un estanque o alberca de riego como depósito de agua para riego de cultivos hortofrutícolas, con el compromiso de su propietario de no usar la alberca como piscina.

Analizando el carácter desmontable o no, de la piscina realizada y pretendida como transformable en alberca de riego, se trata de una construcción que implica la excavación en el terreno y el recubrimiento de las paredes y el suelo para su impermeabilización que evite el filtrado del agua.

Según consta en el proyecto presentado la cimentación de la piscina es de zapatas corridas de hormigón armado bajo muros y de losa para el vaso de la alberca, en cuanto a su estructura vertical está formada por muros de hormigón armado. A este respecto, atendiendo al carácter propio de la construcción y sobre el carácter desmontable de la piscina realizada la jurisprudencia establece que las obras provisionales son obras fácilmente desmontables, lo que, como señala la STS de 1 de diciembre de 1999, no ocurre cuando para la instalación pretendida se exigen excavaciones considerables en el suelo que, por si fuera poco, tienen que ser repetidas cuando aquélla deba ser retirada. Teniendo en cuenta en el presente caso que además de excavaciones para su restauración habría que realizar rellenos, no se considera que la construcción de la piscina tenga un carácter desmontable.

En cuanto a la barbacoa, dado su carácter accesorio al uso residencial, incurriría en la prohibición del artículo 18 del Reglamento de Suelo Rústico.

Sobre la caseta prefabricada de servicios, con lavabo e inodoro y evacuación de las aguas residuales a fosa séptica, es un servicio urbanístico no autorizable en suelo urbanizable pues se concederían derechos a su titular en contra de lo dispuesto en la normativa urbanística por los artículos 44, 49, 51, 67, 99 y 109 del TRLOTAU. Lo mismo se aplica a las instalaciones de fontanería y electricidad.

A este respecto, el artículo 67 del TRLOTAU dispone: "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:

- 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.

VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación presentada, el examen de los requisitos para la concesión de autorización provisional contemplados por la normativa vigente y los fundamentos expuestos en el punto anterior, se propone la emisión de **INFORME DESFAVORABLE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al amparo del art. 172.1 TRLOTAU, al proyecto de legalización y adecuación de finca para cultivo de huerta situada en la Carretera de Alcuneza nº 2 del municipio de Sigüenza, presentado por D. Eusebio López Simón.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por el ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, EMITIR INFORME DESFAVORABLE a la solicitud de autorización provisional, de acuerdo con la ponencia realizada.

Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.

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

5º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para actividades hosteleras en parte del poblado de Valbueno en polígono 1, parcela 1 y 5006 de Cabanillas del Campo, promovido por Granja T.C. del Jarama.(Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).-

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la jefa de sección, de conformidad con el informe de ponencia que se traslada al acta

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA PARA ACTIVIDADES HOSTELERAS EN PARTE DEL POBLADO VALBUENO EN POLÍGONO 1 PARCELA 1 Y 5006 DE CABANILLAS DEL CAMPO, GUADALAJARA. (Art 61 TRLOTAU)

EXPTE: CAL/17/15

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: P. Básico de Adecuación parcial del poblado agrícola Valbueno para actividades hosteleras singulares.

Parcelas: Circunscriben el proyecto en cumplimiento de ITP a 3,0188 has de las parcelas 1 y 5006 del polígono 1, parcelas catastrales 19070A001000340000HP y 19070A001050060000HW con una superficie total de 4.016.478 m²

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 03/05/2018

Término Municipal: Cabanillas del Campo.

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva, en la porción objeto de clasificación urbanística. El poblado está incluido en el inventario de patrimonio de interés histórico artístico y yacimientos arqueológicos del POM.

Planeamiento: 2005-05-18 POM, y 5 Modificaciones posteriores la última de fecha 25/02/2015.

Promotor: Granja T.C. del Jarama S.A. Representada por Francisco de Borja Corsini de Lacalle, NIF 05456225-G

Autor del proyecto: José Antonio Herce Inés, arquitecto colegiado nº 1283 del COACM.

Recepción de Expte.: 12/06/2017. Incompleto. Última subsanación 19/03/2018 y nº de registro 855861.

II. OBJETO.

Según consta en el proyecto el objeto del mismo se trata de la adecuación-ampliación de una nave existente para la actividad de hostelería para eventos singulares mediante catering en una de las naves más antiguas existentes de construcción tradicional y que ha dejado hace años de tener funciones agrícolas. Las edificaciones forman parte del poblado agrícola Valbueno el cual se encuentra en el inventario del Patrimonio Arquitectónico de interés histórico artístico del POM de Cabanillas del Campo.

Para dicha actividad se circunscribe una superficie de **30.188 m²** del total de superficie que forman la finca que tiene una superficie de 4.016.478 m².

La superficie a habilitar o reformar es de 885,87 m² y comprende: nave agrícola, porche de acceso y capilla. Las superficies de nueva construcción tendrán un total de 264,18 m² distribuidas en: zona de catering y personal, aseos adosados y porche de acceso. El total de superficie de ocupación es de **1.150,05 m²**, lo que supone un **3,8 % de la superficie a calificar.**

Los servicios con los que cuenta son por un lado los previos a esta calificación consistente en pozo de agua para abastecimiento y fosa séptica para saneamiento. No obstante se proyecta una fosa séptica estanca y se sugiere un sistema de depuración de agua si fuera exigible en relación a la calidad del agua para el uso hostelero. En cuanto a la electricidad dice servirse del Transformador existente en el poblado Valbueno.

Superficie vinculada 30.488,27 m², ocupación 1.140,15 m² lo que supone una ocupación de 3,8 %.

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, dónde se determinan los requisitos para los **usos hosteleros**.

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 Escrito del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 12 de junio de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:

1. Solicitud de tramitación de calificación urbanística para proyecto de adecuación parcial del poblado agrícola de Valbuena para actividades hosteleras singulares compatibles con la actividad agrícola de la finca polígono 1 parcela 1, presentada el 7 de diciembre de 2016 por GRANJA TC DEL JARAMA S.A., adjuntando proyecto básico y de ejecución.
2. Informe técnico municipal favorable a la calificación urbanística, de fecha 15 de febrero de 2017.
3. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, con fecha de 20 de febrero de 2017.
4. Anuncio publicado en DOCLM con fecha de 27 de febrero de 2017.
5. Solicitud de informe al Servicio de Cultura, con fecha de 2 de marzo de 2017.
6. Informe del Servicio de Cultura, con fecha de 15 de marzo de 2017.
7. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de conclusión del plazo de información pública y no presentación de alegaciones, con fecha de 31 de marzo de 2017.
8. Informe técnico municipal ampliado favorable a la concesión de la calificación, de fecha 31 de marzo de 2017.
9. Decreto de la alcaldía de 12 de junio de 2017, por el que se informa favorablemente de la calificación urbanística en suelo rústico.

- Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 19 de junio de 2017.
- Remisión de informe de requerimiento al Ayuntamiento y copia al interesado, con fecha de salida de 21 de junio de 2017.
- Contestación del Ayuntamiento, con fecha de entrada de 12 de enero de 2018, se adjuntan planos.
- Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 17 de enero de 2018.

- Remisión de informe de requerimiento al Ayuntamiento y copia al interesado, con fecha de salida de 19 de enero de 2018.
- Contestación del Ayuntamiento, con fecha de entrada de 19 de marzo de 2018, adjuntando copia de la siguiente documentación:
 - o Informe de Técnico municipal sobre modificaciones planteadas respecto del proyecto sometido a información pública y son conformes con el planeamiento. 12/03/2018.
 - o Solicitud de calificación urbanística por el promotor una vez subsanado, de fecha 16/02/2018.
 - o Proyecto básico de adecuación parcial del poblado agrícola Valbueno para actividades hosteleras.
 - o Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el sistema de saneamiento, con fecha de entrada de 20 de febrero de 2018.
 - o Solicitud a la Dirección Provincial de Sanidad sobre la calidad del agua, con fecha de entrada de 20 de febrero de 2018.

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:

- El Informe del Técnico municipal indica que la actividad de hostelería no se encuentra en los Anexos de la Legislación ambiental por lo que no resulta necesario dicha evaluación ambiental.
 - Informe del Servicio de Cultura sobre patrimonio cultural, con fecha de 15 de marzo de 2017.
- En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo 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 de 12 de junio de 2017 del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo, en el que se informa favorablemente el expediente de calificación urbanística y su conformidad con el planeamiento municipal, atendiendo a los intereses generales municipales dado que la actuación supone la recuperación de edificaciones pertenecientes al patrimonio histórico de la localidad y el cambio de uso propuesto supondrá una nueva actividad económica con la creación de puestos de trabajo en el medio rural, 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 1.140,15 m².

La superficie mínima a vincular para la actividad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.9 del RSR sería 22.800 m², no obstante se vinculan 30.188 m² lo que supone un 3,8% de ocupación.

El Ayuntamiento de Cabanillas del Campo 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:

- 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 expediente se deduce su cumplimiento teniendo en cuenta que no existe edificación nueva que supere dicha altura.

No obstante el Ayuntamiento 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 el proyecto básico aportado al expediente en relación con el uso hostelero, (art. 38.1.1º RSR).
- La reforestación exigida para este uso será sobre la superficie de nueva edificación así como el plan de reforestación. No obstante se deberá observar el informe de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo rural que haga referencia a este extremo.
- De acuerdo con el art. 26.9 la superficie de 30.188 m² de las parcelas 1 y 5006 del polígono 1 grafiada en la documentación complementaria mandada en segunda subsanación que incluye proyecto básico de fecha febrero de 2018 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 autorización de CHT sobre el sistema de saneamiento y a la emisión del correspondiente informe favorable por la Dirección Provincial de Sanidad sobre calidad del agua para consumo humano.**


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.

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.

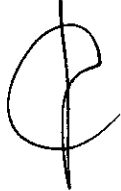
Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo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

Recordando al Ayuntamiento que deberá comunicar a la Consejería de Sanidad la concesión de licencia a fin de permitir el ejercicio de sus competencias.

Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.



6º.- Calificación urbanística para instalación de centro de telecomunicaciones, situado en el polígono 514, parcela 5007 en el término municipal de El Cubillo de Uceda, solicitado por Telecom Castilla-La Mancha, S.A. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la jefa de sección, de conformidad con el informe de ponencia que se traslada al acta

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA INSTALACION DE CENTRO DE TELECOMUNICACIONES POR TELECOM CASTILLA LA MANCHA S.A., EN EL POLÍGONO 514, PARCELA 5007 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUBILLO DE UCEDA (GUADALAJARA).(Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Instalación de Centro de Telecomunicaciones

Situación: Polígono: 514. Parcela: 5007. Término Municipal de Cubillo de Uceda (Guadalajara).

Referencia Catastral: 19122A4514050070000PM

Coordenadas UTM Huso 30, Sistema referencia ETRS 89: X465.428,85 ; Y 4.519.475,04.

Clasificación: Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales. Fecha de aprobación definitiva: 17/02/1982

Promotor: TELECOM CASTILLA LA MANCHA SA

Recepción de Expte: 04/12/2017. Nº Registro de entrada: 3806251, incompleto. Última subsanación en fecha 27/03/2018

II. OBJETO.

De los documentos enviados por correo electrónico y del informe del Técnico de la Diputación Provincial se extrae lo siguiente:

Descripción general de la instalación:

"...centro de Telecomunicaciones para la dotación de los servicios de banda ancha y diferentes servicios de telecomunicaciones. El proyecto se encuentra enmarcado dentro del Plan Rural de la Junta de Castilla La Mancha de estaciones Transmisoras –Receptoras.

Consta de:

- Vallado perimetral de 5,00 x 5,50 m
- Torre de celosía de 30,00 m.
- Antenas de telecomunicaciones.
- Equipo de telecomunicaciones.
- Losa de hormigón de 1,00x3,00 m.
- Acometida a cuadro eléctrico.
- Arqueta para cableado.
- Cuadro eléctrico.
- Líneas de tierras, así como pletinas de tierras para equipos de antenas.
- Rejiband para el paso de tiradas coaxiales.
- Adecuación de camino de acceso




III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Habrá que tener 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. 54.4 del TRLOTAU establece que, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y cuenten con los informes y autorizaciones previstos en normativa de aplicación, los siguientes actos "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".

El art 61 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el art 54 de la TRLOTAU.



El Art. 37.2. del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el Art. 11 a excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén adscritos y la división de fincas o la segregación de terrenos.

La instalación proyectada no está prohibida por el planeamiento.



El presente informe se emite para la Calificación Urbanística de la realización de estación base en **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental por encontrarse dentro de la franja de 100 metros de la zona de policía del arroyo del Valle.**

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Dirección Provincial 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 consta en el expediente la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de El Cubillo de Uceda a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 4 de diciembre de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:

10. Informe urbanístico de la Diputación Provincial de Guadalajara, con fecha de 10 de noviembre de 2017.

11. Proyecto técnico, de fecha 30 de agosto de 2017.

- Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 5 de diciembre de 2017.
- Remisión de informe de requerimiento al Ayuntamiento, con fecha de salida de 7 de diciembre de 2017.
- Remisión de copia de requerimiento al interesado, con fecha de salida de 13 de diciembre de 2017.
- Contestación del Ayuntamiento, con fecha de entrada de 27 de marzo de 2018, adjuntando copia de la siguiente documentación:

1. Informe de Secretaría, con fecha de 5 de diciembre de 2017.

2. Certificado del Ayuntamiento de titularidad municipal del inmueble, con fecha de 5 de diciembre de 2017.

3. Anuncio del Ayuntamiento de 5 de diciembre de 2017, sobre apertura de información pública.

4. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, con fecha de 11 de diciembre de 2017.

5. Informe del **Servicio de Carreteras**, de fecha 12 de diciembre de 2017, **autorizando a TELECOM CASTILLA LA MANCHA S.A.** a realizar vallado e instalación de centro de telecomunicaciones en la margen derecha de la carretera **CM-1002**, p.k. 31+474.

6. Anuncio publicado en **DOCLM con fecha de 18 de diciembre de 2017.**

7. Certificado del Ayuntamiento de **no alegaciones.**

8. Contestación de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 9 de enero de 2018, de **no necesidad de tramitación de autorización de ocupación temporal del dominio público pecuario.**

9. Solicitud de informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo al Ayuntamiento, de fecha 8 de febrero de 2018.



10. Informe del Servicio de Medio Ambiente, de fecha 12 de marzo de 2018, de no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

En relación a la autorización de la instalación de antena, existe en el expediente comunicación del Servicio de Telecomunicaciones de la DP de Fomento en la que dice se autorizó en la Comisión de Redes nº 52 de 29/05/2017.

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 constan los siguientes informes:


- Solicitud a la **Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes** de 5 de abril de 2018, sobre informe de actuación arqueológica del proyecto de instalación de centro de telecomunicaciones.
- Informe de la **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural**, en Guadalajara con fecha **12 de marzo de 2018**, en contestación a la consulta realizada y en el que indica que **no es necesario someter** el proyecto al trámite de evaluación de

impacto ambiental y se establecen determinadas condiciones y recomendaciones para la ejecución de la misma.

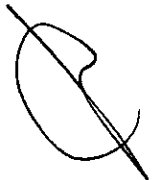
- Contestación de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 9 de enero de 2018, de no necesidad de tramitación de autorización de ocupación temporal del dominio público pecuario correspondiente a la **Vía Pecuaría** Vereda de Valdelacueva de 20,89 m.
- Solicitud de informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo al Ayuntamiento, de fecha 8 de febrero de 2018.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que las fincas registrales afectadas se corresponde con las parcelas 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 la 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. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra d) en el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios 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.



El **Art. 29 del RSR** establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los **usos dotacionales de equipamientos** hidráulicos, energéticos, de **telecomunicaciones**, de residuos o de comunicaciones y transportes **de titularidad privada**,



cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la 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. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Desde la modificación operada en la normativa urbanística por 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 los usos permitidos en suelo rústico de reserva son los establecidos en el apartado 1.3º, entre los que se encuentra el uso dotacional privado, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba.

Conforme a las conclusiones al informe técnico del Servicio de Asistencia a Municipios considerando informe favorable **condicionado al otorgamiento de la correspondiente calificación urbanística previa a la licencia, siempre que se cumplan todos los requisitos y condiciones indicados en dicho informe.**

El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 29 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 determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de dichas determinaciones.

La altura de la torre de 30 metros excede del límite establecido por reglamento si bien se entiende la excepción por necesidades de la actividad

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 64.2 del TRLOTAU y 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).

Dado el específico carácter dotacional –Centro de telecomunicaciones- de la actividad cuya calificación se informa no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38 del RSR, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **se apruebe la excepción del altura de la torre de celosía de 30 metros por ser necesaria para la actividad y se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe condicionado a obtener autorización de los organismos sectoriales a los que se ha solicitado informe y/o autorización y no hayan sido emitidos.**

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el Art. 29 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

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.

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.

Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.

7º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la ampliación y legalización de Centro ecuestre, situado en la parcela 96 (77 y 78) del polígono 501, en el término municipal de Jadraque, solicitado por Dña. Sonia Ortega Burgos. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).-

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

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA LA AMPLIACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE CENTRO EQUESTRE, EN LA PARCELA 96 (77 Y 78) DEL POLÍGONO 501 EN JADRAQUE.

CAL/17/31

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Centro ecuestre.

Situación: Polígono 501, parcela 96 antes 77 y 78. Término Municipal de Jadraque (Guadalajara)

Superficie de la parcela: 13.617 m²

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva

Planeamiento: NNSSMM. Aprobación Definitiva: 19/02/1996.

Promotor: Sonia Ortega Burgos DNI 02.623.128-R

Recepción de Expte: 17/11/2017. Nº Registro de entrada: 3604552, Incompleto.

Última documentación recibida:
21 febrero de 2018 de Agricultura.
17 de abril de 2018 del Ayuntamiento.

Informe del Servicio a la Consulta COM/17/20 de fecha salida 17/08/2017.

II. OBJETO.

Según describe el Proyecto, éste *"... tiene por objeto definir las obras e instalaciones necesarias en unas edificaciones de campo ubicadas en una parcela de suelo rústico, con el fin de realizar actividad Centro Equestre, con rutas turísticas apoyadas en el esfuerzo de animales amaestrados (caballos), utilizando dichas edificaciones como Cuadras y Caballerizas y zona de aprendizaje y equitación y con el fin de continuar con el expediente nº 1/0017 y escrito de salida nº 388 del Ayuntamiento de Jadraque realizado con fecha 12 de mayo de 2017; justificando para ello las medidas correctoras, previo estudio técnico y económico de la instalación de forma que cumpla con las Normas y Ordenanzas Municipales vigentes y a los efectos de obtener las correspondientes licencias y permisos."*

La superficie catastral de la parcela es de **13.617 m² (1,3 ha)**

Superficies ocupadas por la actividad (*):

Edificio Cuadras/ oficinas y comederos:	309,75 m ²
Picadero cubierto:	570,00 m ² (en el proyecto no la computan)
Total ocupación:	865,00 m² (6,3 %)

Requisitos de sup mínima de parcela: 1,5 Ha

Parcela: 1,3 ha < 1,5 Ha. NO CUMPLE.

Requisitos de ocupación máxima: Debe ser <5%

6,3 % > 5%, NO CUMPLE

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 37.1.b) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotaciones de titularidad privada.



IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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 Jadraque la siguiente documentación:

– Escrito del Ayuntamiento de Jadraque a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 17 de noviembre de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia de obra, presentada el 24 de agosto de 2017 por D^a. Sonia Ortega Burgos, adjuntando proyecto técnico.
2. Informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 24 de agosto de 2017.
3. Informe técnico municipal, de fecha 24 de agosto de 2017.
4. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, con fecha de 25 de agosto de 2017.
5. Solicitud de informe a la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes, con fecha de 25 de agosto de 2017.
6. Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo, con fecha de 25 de agosto de 2017.
7. Anuncio del Ayuntamiento de información pública, de fecha 25 de agosto de 2017.
8. Informe del Servicio de Cultura, con fecha de salida de 7 de septiembre de 2017. Favorable.
9. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, con fecha de 25 de septiembre de 2017.
10. Anuncio publicado en DOCLM con fecha de 28 de septiembre de 2017.
11. Informe del Servicio de Medio Ambiente, con fecha de salida de 13 de octubre de 2017. No necesaria Evaluación Ambiental por no estar en los Anexos
12. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de las alegaciones presentadas, con fecha de 16 de noviembre de 2017.

- Solicitud de información del Servicio de Urbanismo a la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, con fecha de salida de 22 de noviembre de 2017.
- Contestación de la D.P. de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 16 de febrero, entrada el 21 de febrero de 2018 informando de existencia de Registro de Explotaciones Ganaderas (REGA) de Dña Sonia Ortega Burgos como titular de explotación ganadera equina con el nº ES19156000028.
- Escrito del Ayuntamiento de Jadraque a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 17 de abril de 2018, en el que se remite documentación requerida.

Al tratarse de una legalización, el Ayuntamiento debería haber procedido al inicio del expediente sancionador respecto de las edificaciones e instalaciones realizadas sin contar con calificación urbanística y/o licencia municipal. Con fecha 16 de abril de 2018 se certifica por la Secretaria del Ayuntamiento el inicio de expediente de legalización.

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

Generales. Conforme al art. 15 del RSR la actividad deberá comprender la totalidad de los servicios que demanden, en concreto las explotaciones ganaderas deberán disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

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 remitido por el Ayuntamiento constan:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 03/05/2018



- Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo, con fecha de 25 de agosto de 2017.
- Informe del Servicio de Cultura, con fecha de salida de 7 de septiembre de 2017.
- Informe del Servicio de Medio Ambiente, con fecha de salida de 13 de octubre de 2017.
- En el proyecto consta copia de Resolución de inscripción en la Sección B de aprovechamiento de aguas a través del sondeo con destino a abrevadero de 8 cabezas de ganado equino, por la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 14 de enero de 2016.
- Solicitud a CHT sobre idoneidad del sondeo de captación de agua para la ampliación a centro ecuestre de fecha 16/04/2018.

Sustantivos. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra d) en el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios 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.

El planeamiento urbanístico por su parte, sobre los usos permitidos en suelo rústico, determina lo siguiente:

2.1. Categorías de usos permitidos.

A los efectos de la regulación de las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo No Urbanizable, las Normas establecen las siguientes categorías de usos de edificios e instalaciones cuya instalación se permite en esta clase de suelo con las limitaciones establecidas en el presente capítulo.

2.1.7. Instalaciones recreativas y deportivas compatibles con el medio rural.

Áreas de acampada y otras instalaciones extensivas directamente vinculadas a la utilización recreativa o deportiva de los recursos medioambientales del medio rural y natural del término.

2.2. Usos prohibidos.

Cualquier actuación aislada de construcción de edificios o implantación de instalaciones destinadas a usos no ~~urbanizables~~ en el punto 2.1. anterior queda prohibida en el Suelo No Urbanizable.

Según el informe técnico se cumplen los requisitos exigidos conforme a los usos a los que adscribe la actividad.

Los requisitos sustantivos exigidos por el art. **28 RSR para usos deportivos, recreativos, de ocio o de esparcimiento**, son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de no existencia de riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditarse además su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la 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. **Por otra parte el art. 10.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la de hectárea y media (1,5 Ha) en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento y el art 10.2 establece la superficie máxima de ocupación por la edificación en 5 % del total de la finca.**

Incumple estos requisitos dado que la parcela es inferior a la mínima, $13.617 \text{ m}^2 < 15.000 \text{ m}^2$, y tiene un porcentaje de ocupación por la edificación de 6,3 % superior a 5% exigido.

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

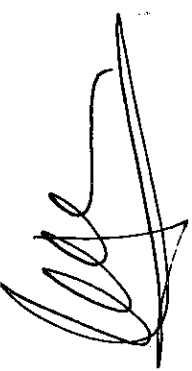


se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente. d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.”

Teniendo en cuenta que se considera la **excepcionalidad por tratarse de una ampliación de un establecimiento ganadero para uso recreativo como Centro ecuestre, para su justificación se ha presentado la siguiente documentación:**


- Contrato subvención Fondos FEADER concedida a ADEL SIERRA NORTE con la promotora.
- Informe del Alcalde de Jadraque, D. Alberto Dominguez Luis sobre el interés social y económico al difundir los valores naturales y completar la oferta turística para el desarrollo y la cultura local del municipio.

En virtud de lo anterior se emite propuesta de **informe de excepción favorable** en virtud de la competencia otorgada en el apartado c) anterior.



Determinaciones Subsidiarias. El artículo 16.2 establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, **tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso** y no tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio. De la documentación presentada y conforme a cotas dibujadas se **cumple** esta determinación.

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, conforme a las siguientes:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (Art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el informe de 20 de mayo de 2017 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental.
- Una vez obtenido Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) en cuanto al tratamiento y vertido del agua así como su captación, se deberá cumplir las condiciones del mismo.
- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole la **parcela 96 del polígono 501 de Jadraque**, 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.

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 apruebe:**

a) El aumento de porcentaje de ocupación de la edificación y la disminución de la superficie máxima de la finca considerando la superficie total de la parcela donde se ubica la explotación teniendo en cuenta el informe favorable a la excepción tanto de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural así como de ésta Dirección Provincial.

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 y abastecimiento de agua

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.



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 correspondientes.

Recordando al Ayuntamiento que deberá comunicar a la Consejería de Sanidad la concesión de licencia a fin de permitir el ejercicio de sus competencias.

Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.

8º.- Calificación urbanística para instalación de centro de telecomunicaciones situado en el polígono 4, parcela 378 del término municipal de Olmeda de Cobeta, solicitado por Telecom Castilla-La Mancha, S.A. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).-

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 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA INSTALACION DE CENTRO DE TELECOMUNICACIONES POR TELECOM CASTILLA LA MANCHA S.A., EN EL POLÍGONO 4, PARCELA 378 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OLMEDA DE COBETA (GUADALAJARA). Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Instalación de Centro de Telecomunicaciones

Situación: Polígono: 4. Parcela: 378. Término Municipal de Olmeda de Cobeta (Guadalajara).

Código de localización: 19237A004003780000WP

Coordenadas UTM Huso 30, Sistema referencia ETRS 89: X567.996,99 ,Y 4.523.314,50

Clasificación: Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Provinciales. Fecha de aprobación definitiva: 6/5/1987

Promotor: TELECOM CASTILLA LA MANCHA SA

Recepción de Expte: 15/11/2017. Nº Registro de entrada: 35756013, incompleto.

II. OBJETO.

Se ha aportado Proyecto de ejecución de la instalación, obrante en el expediente, del que se extrae lo siguiente:

Descripción general de la instalación:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 03/05/2018

“...centro de Telecomunicaciones para la dotación de los servicios de banda ancha y diferentes servicios de telecomunicaciones, que consiste en una parcela con equipos de radiofrecuencia, con antenas para la emisión/recepción de las señales radioeléctricas, propiedad de TELECOM CASTILLA-LA MANCHA.”

Consta de:

- Torre de celosía de 20,00 m.
- Antenas de telecomunicaciones.
- Equipo de telecomunicaciones.
- Losa de hormigón de 1,10x3,00 m.
- Acometida a cuadro eléctrico.
- Arqueta para cableado.
- Cuadro eléctrico.
- Líneas de tierras, así como pletinas de tierras para equipos de antenas.
- Rejiband para el paso de tiradas coaxiales.

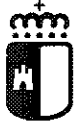
III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Habrà que tener 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. 54.4 del TRLOTAU establece que, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y cuenten con los informes y autorizaciones previstos en normativa de aplicación, los siguientes actos “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”.

El art 61 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el art 54 de la TRLOTAU.

El Art. 37.2. del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el Art. 11 a excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén adscritos y la división de fincas o la segregación de terrenos.



La instalación proyectada no está prohibida por el planeamiento.

El presente informe se emite para la Calificación Urbanística de la realización de estación base en **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural por estar en el Parque Natural del Alto Tajo y en Monte de utilidad pública.**

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Dirección Provincial 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 remitido por el Ayuntamiento de Olmeda de Cobeta, la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de Olmeda de Cobeta a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 15 de noviembre de 2017 NRE 3575613, en el que se remite copia de la siguiente documentación:

12. Proyecto Técnico visado el 19/10/2017 con emplazamiento en la parcela 378 del polígono 4.
13. Informe urbanístico de la Arquitecta de la Diputación Provincial, favorable condicionada a la autorización de la DP de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por encontrarse en el Parque Natural del Alto Tajo; en la solicitud del informe/autorización se indicará su afección al monte público GU-302.
 - Con fechas posteriores se han incorporado los siguientes documentos:
14. Informe de la **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural**, en Guadalajara con fecha **22 de marzo de 2018**, en contestación a la consulta realizada.
15. Resolución de la **Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes** de 21 de marzo de 2018, sobre informe de actuación arqueológica del proyecto de instalación de antena de telecomunicaciones **informando favorablemente el proyecto.**

16. Anuncio del Ayuntamiento de información pública en Tablón municipal, de fecha 05/02/2018.
17. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, con fecha de 12/02/2018.
18. Anuncio publicado en DOCM nº 34 con fecha 16/02/2018, sobre información pública de tramitación de la calificación y licencia urbanística.
19. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de no presentación de alegaciones, de fecha 26 de marzo de 2018.
20. Informe del Secretario de la Comisión de redes sobre la autorización del plan de despliegue.
21. Informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre expte Con-Gu_18_3867 sobre recomendaciones.

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 constan los siguientes informes:

- Informe de 5 de marzo de 2018 del Secretario de la Comisión de redes de la Consejería de Fomento sobre aprobación en la **Comisión de redes de 28 de febrero**



de 2018 del plan de despliegue del operador Telecom Castilla La Mancha SA en pol 4 parcela 378.

- Resolución de la **Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes** de 21 de marzo de 2018, sobre informe de actuación arqueológica del proyecto de instalación de antena de telecomunicaciones informando favorablemente el proyecto.
- Informe de la **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural**, en Guadalajara con fecha **22 de marzo de 2018**, en contestación a la consulta realizada y en el que indica que **no es necesario someter** el proyecto al trámite de evaluación de impacto ambiental y se establecen determinadas condiciones y recomendaciones para la ejecución de la misma.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que las fincas registrales afectadas se corresponde con las parcelas 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. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra d) en el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios 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.

El **Art. 29 del RSR** establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los **usos dotacionales de equipamientos** hidráulicos, energéticos, de **telecomunicaciones**, de residuos o de comunicaciones y transportes **de titularidad privada**,

cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la 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. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Desde la modificación operada en la normativa urbanística por 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 los usos permitidos en suelo rústico de reserva son los establecidos en el apartado 1.3º, entre los que se encuentra el uso dotacional privado, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba.

Conforme a las conclusiones al informe técnico del Servicio de Asistencia a Municipios considerando informe favorable **condicionado al otorgamiento de la correspondiente calificación urbanística previa a la licencia, siempre que se cumplan todos los requisitos y condiciones indicados en dicho informe y con las advertencias del punto 4.-6º, por el que: "debe aportar informe o autorización de la DP de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por encontrarse en el Parque Natural del Alto Tajo; en la solicitud del informe/autorización se indicará su afección al monte público GU-302."**

El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 29 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 determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de dichas determinaciones.



La altura de la torre de 20 metros excede del límite establecido por reglamento si bien se entiende la excepción por necesidades de la actividad

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 64.2 del TRLOTAU y 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).

Dado el específico carácter dotacional –Centro de telecomunicaciones- de la actividad cuya calificación se informa no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38 del RSR, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia, en especial de las recomendaciones de la Consejería de Agricultura establecidas en el expediente CON-GU-18-3867 de 22 de marzo.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **se apruebe la excepción del altura de la torre de celosía de 20 metros por ser necesaria para la actividad y se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe.**

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el Art. 29 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

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.

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 las 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 conforme al informe.

Excepcionar la altura de la torre de celosía de 30 metros por ser necesaria para la actividad, conforme se ha informado por la Consejería de Agricultura y Medioambiente.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el Art. 29 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.

9º.- Calificación urbanística (Modificación) para naves para ganadería intensiva de cebo porcino de 1.990 cerdos, situado en el polígono 6, parcelas 334, 401 y 462 en el término municipal de Poveda de la Sierra, solicitado por D. Pablo Herránz Vaquero. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g 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:

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

EXPTE: CAL/17/34

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Nave para ganadería intensiva de 1990 cerdos.



Castilla-La Mancha

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

Situación: Polígono 6, parcelas 334, 401 y 462. Término Municipal de Poveda de la Sierra (Guadalajara).

Superficie total parcelas: 23.548 m²

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

Planeamiento: Normas Subsidiarias Provinciales.

Promotor: Pablo Herranz Vaquero

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

Recepción de Expediente: 24/11/2017 incompleto.

Calificación urbanística otorgada en CPU 26/04/2017.

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 propone realizarla sobre una única nave con una superficie de 1818 m² modificando el proyecto anterior por el que obtuvo calificación urbanística y que disponía de 2 naves de superficie total similar a la propuesta ahora y con diferente orientación. Además se mantiene en el nuevo proyecto, balsa exterior de purines, pequeño almacén independiente para instalaciones, oficina, aseos y almacén, silos verticales de pienso.

Nave: 1.818,04 m²

Oficinas y almacén: 54 m².

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA = 1.872 m².

Balsa de purines de 682 m² con 1.080 m³ de capacidad.

SUPERFICIE TOTAL PARCELAS A CALIFICAR: 2,3548 Hectáreas (23.548 m²)

Porcentaje de ocupación: 7,9 %.

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.*

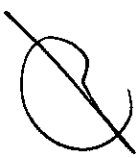
El Art. 37.2. del RSR establece que “en suelo rústico no Urbanizable de Especial Protección requerirán **calificación urbanística**, previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes: a) *los actos no constructivos precisos para la utilización 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 24 de noviembre de 2017 y número de registro 3679391, 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:

- Informe del técnico municipal de noviembre de 2017 indicando favorable en el cumplimiento de los requisitos sustantivos de las nuevas superficies del nuevo conjunto de parcelas y de la edificación modificada. Añade que no varía los requisitos para los que obtuvo licencia urbanística.




- Información pública en el DOCM nº 16 de 23 de enero de 2018 y en el periódico Nueva Alcarria de 16/02/2018. Certificado de Secretaría Municipal de no alegaciones de fecha 21/03/2018.

Con fecha 14 de diciembre de 2017 se realiza informe requerimiento del Servicio de Urbanismo para completar el expediente con informe medioambiental por cambio de ubicación de las edificaciones en la parcela.


Con fecha 17 de enero de 2018 se registra de entrada con nº 131200, oficio remitiendo lo siguiente:

- Informe del Servicio de medio Ambiente de fecha 8 de enero de 2018 sobre la inexistencia de cambios sustanciales que afecten a la evaluación realizada anteriormente, y no considerando que las modificaciones puedan tener efectos adversos significativos al Medio ambiente.
- Nuevo plano (definitivo) con la nueva ubicación de las edificaciones para ganado en las parcelas 334, 401 y 462 del polígono 6. En formato CD.

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 de ampliación no consta ningún informe sectorial ni solicitud nueva. No obstante por parte de esta Dirección Provincial se realiza requerimiento el 12 de diciembre de 2017 para que el Ayuntamiento solicite informe al organismo encargado de la evaluación ambiental para su pronunciamiento sobre afección ambiental por el cambio de ubicación de la instalación.

Con fecha 17 de enero tiene entrada oficio del Ayuntamiento de Poveda de la Sierra en el que incluye:

- informe del Servicio de Medio Ambiente de fecha 8 de enero de 2018 en el que se indica que no requiere de nueva evaluación ambiental a no existir cambios sustanciales respecto del proyecto inicial.

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"*. No obstante informa que no ha podido comprobar la distancia de la balsa de purines al eje de caminos.



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.


En el proyecto presentado la nueva ubicación de las edificaciones incluida la balsa de purines se encuentran acotadas las distancias a caminos y carreteras, siendo éstas superiores a 15 metros.

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 OTORGUE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SOLICITADA** en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y **CONDICIONADA 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 (modificación de la Calificación urbanística otorgada en CPU 26/04/2017) en los términos del informe, observando las prescripciones de los informes sectoriales y **CONDICIONADA a la autorización del proyecto de acceso desde la carretera por el Servicio de carreteras de esta Dirección Provincial de Fomento.**

Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.



10º.-Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la construcción e instalación de campo de vuelo (aeródromo) situado en la parcela 408 del polígono 503, en el término municipal de Taragudo, promovido por Club Deportivo Elemental MX Albalate. (Informe según el Art. 60 TRLOTAU).-

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA CAMPO DE VUELOS (AERÓDROMO) EN LA PARCELA 408 DEL POLÍGONO 503 EN TARAGUDO, GUADALAJARA. (ART. 60 TRLOTAU)

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcciones e instalaciones para aeródromo.Campo de Vuelos.

Situación / Superficie: Polígono 503, parcela 408; DAUTM ETRS 89 (Long: 03053700W, Lat: 40491400N) / Superficie de la parcela: 94.388 m².

Término Municipal de Taragudo (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Aprobación Definitiva: 21/11/1997.

Promotor: MYDAIR SLU CIF: B-19213594, representada por Benito Baldominos Baldominos.

Proyectista: Darío Puerta Paniagua. Ingeniero Técnico Industrial. Colegiado nº 257 del COITI.

Recepción de Expte: 30/01/2018 **Registro de entrada:** 245215

II. OBJETO.

Conforme indica el título del Proyecto se trata de la "construcción e instalaciones destinada a aeródromo", en el que las actividades a desarrollar serán, hangaraje de aeronaves, vuelos privados de ULM y vuelos de escuela, a realizar sobre una parcela de **superficie 94.338,00 m²**.

Las instalaciones constan de:

- 4 hangares para aeronaves.
- 1 nave multifuncional.
- 2 pistas de vuelo.
- 1 pista de rodadura.
- 1 caseta mixta.
- 1 plataforma de estacionamiento de aeronaves.
- Zona de aparcamiento de automóviles
- Pozo de suministro de agua.

La **superficie de ocupación** se distribuye de la siguiente manera:

Hangar 1: 274,50 m²

Hangar 2: 427,39 m²

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 03/05/2018

Hangar 3:	427,39 m ²
Hangar 4:	431,32 m ²
Nave multifuncional:	645,97 m ²
Caseta mixta:	78,39 m ²
TOTAL SUPERFICIE:	2.328,67 M² (2,4%)

En cuanto a los servicios:

Suministro de agua: Contará con pozo de agua y sistema de potabilización descrito en el proyecto.

Saneamiento: separativo. Vertido de aguas pluviales mediante zanjas filtrantes al subsuelo. Vertido de aguas fecales a fosas sépticas estancas con retirada de residuo por gestor autorizado.

Electricidad: Mediante grupo electrógeno de 50 KVAS para suministro de una potencia prevista de 43.500 W.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El Art. 54.1.3 b) del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes actos "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".

El art. 37.1.b) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal los actos y construcciones relacionados con los usos terciarios recreativos (art. 28 RSR), siendo aquella un requisito administrativo de inexcusable cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17, letra b) del RSR.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Competencia.- En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU, 42.1 b) del RSR y respecto a la específica del órgano de la Consejería, el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre.

Procedimiento.- 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 la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de Taragudo a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 30 de enero de 2018, en el que se remite copia de la siguiente documentación:
 13. Solicitud de licencia para construcción y actividad de parcela destinada a Aeródromo en parcela 408 del polígono 503 de Taragudo, presentada el 11 de julio de 2016 por MYDAIR S.L.U., adjuntando proyecto.



14. Informe favorable del Servicio de Cultura, con fecha de 20 de septiembre de 2016.
 15. Informe urbanístico de la Diputación Provincial, con fecha de 16 de octubre de 2017.
 16. Resolución de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural, con fecha de 27 de octubre de 2017.
 17. Anuncio publicado en DOCM con fecha de 21 de noviembre de 2017.
 18. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de conclusión del plazo de información pública y no presentación de alegaciones, con fecha de 22 de enero de 2018.
- Requerimiento de la DP de Fomento de fecha 5 feb 2018 para completar el expediente.
 - Escrito del Ayuntamiento de Taragudo a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 23 de marzo de 2018, en el que se remite copia de la siguiente documentación:
 1. Información pública en el periódico Nueva Alcarria de fecha 16/02/2018.
 2. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de conclusión del plazo de información pública y no presentación de alegaciones, con fecha de 19 de marzo de 2018.
 3. Diligencia de autenticidad del proyecto remitido "Campo de vuelos de Taragudo".
 4. Certificado por el Ingeniero Técnico Industrial José Luis Montero Andrés sobre la provisión de los servicios. con fecha de 13 de marzo de 2018.
 5. Solicitud a CHT de fecha 14/03/2018 sobre inscripción de aprovechamiento de la sección B del registro de Aguas.
 6. Publicación en el BOE nº 271 de 8 de noviembre de 2017 de la **Resolución de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural**, con fecha de 27 de octubre de 2017.
 7. Copia del proyecto en soporte CD.
 - Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 6 de abril de 2018.
 - Remisión de informe de requerimiento al Ayuntamiento y copia al interesado, con fecha de salida de 10 de abril de 2018.
 - Escrito del Ayuntamiento de Taragudo a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 18 de abril de 2018, en el que se remite copia de solicitudes y contestaciones de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea AESA como órgano sustantivo.

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 preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del art. 63.

- **Resolución de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural**, con fecha de 27 de octubre de 2017.
- **Solicitud a CHT** de fecha 14/03/2018 sobre inscripción de aprovechamiento de la sección B del registro de Aguas.
- Informe del **Servicio de Cultura** de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes, sobre afección al **patrimonio histórico y arqueológico**, favorable al proyecto de fecha 20 de septiembre de 2016.
- **Solicitudes** y contestaciones de la **Agencia Estatal de Seguridad Aérea AESA** del Ministerio de Fomento, sobre la tramitación de autorización de "*Campo de vuelos de ULM*" en Taragudo. Solicitud del promotor de 5 de septiembre de 2013.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Taragudo 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 para las actividades recreativas son los exigidos por el **art. 28 RSR- Uso Recreativo**.

El primer apartado del precepto señalado exige que la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y que no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En el apartado cuatro y su correlación con ITP, la superficie mínima de la finca, mayor de 1,5 Ha y ocupación menor de 5%, cumple con este precepto.

Respecto del apartado quinto, en cada actuación deberá resolver las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Respecto del **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.



A estos efectos, de la consulta del proyecto y del Informe urbanístico de la Diputación Provincial se deduce el cumplimiento de estos requisitos. No obstante, será el Ayuntamiento el que deberá supervisar el contenido del proyecto.

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.

De la lectura del proyecto se comprueba el cumplimiento de estas determinaciones.

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 de construcción e instalaciones presentado (art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.2º del RSR se deberá fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales, en este sentido se deberán observar todas las prescripciones realizadas en la **Resolución de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y medio natural del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente**.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar un plan de restauración por técnico competente para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta al término de la actividad y que deberán ser objeto de comprobación municipal.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 28 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De acuerdo con el art. 28.6 RSR, en este caso la **superficie total de la parcela quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos**. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

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.

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 correspondientes.

Recordando al Ayuntamiento que deberá comunicar a la Consejería de Sanidad la concesión de licencia a fin de permitir el ejercicio de sus competencias.

Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.



11º.-Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima de actividades en suelo rústico para la construcción de nave agrícola en suelo rústico situado en la parcela 75 del polígono 35 del término municipal de La Yunta, solicitado por D. Eduardo Sanz Pérez. (Art. 3.3 de la I.T.P.).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Sección, de conformidad con el informe elaborado, del que procede a dar lectura y que se resume en:

EXPTE: CAL/18/04

INFORME SOBRE EXCEPCIONALIDAD A LA PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE NAVE AGRICOLA EN SUELO RÚSTICO EN LA PARCELA 75, POLIGONO 35, EN MUNICIPIO DE LA YUNTA, GUADALAJARA. (ART 3.3 ITP)

I. DATOS GENERALES DE LA PROPUESTA.

Proyecto: "Almacén agrícola".

Redactor: Eduardo Sanz Pérez. Ingeniero Técnico Agrícola, Col. 1874.

Situación: Polígono 35, parcela 75. La Yunta, Guadalajara.

Superficie de la parcela: 4.409 m² (catastral).

Superficie edificación: 540 m²,

Clasificación del Suelo: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: NNSSPP.

Promotor: Eduardo Sanz Pérez. NIF: 70166229 Z

Recepción de Expte: 27/02/2018.

II. CONTENIDO DEL EXPEDIENTE Y OBJETO:

— Escrito del Ayuntamiento de La Yunta a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de 18/01/2018 solicitando informe de excepcionalidad en base al art 3.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, Orden 31-03-2003, conforme a la modificación por Orden de 01/02/2016, en el que se remite la siguiente documentación:

22. Informe urbanístico realizado por la arquitecta municipal de la Diputación Provincial de Guadalajara indicando sobre la necesidad de solicitar informe previo y vinculante de excepción a la Comisión provincial de Urbanismo en base al art. 3.3 de ITP, y en el que indica que el promotor ha aportado informe favorable a la excepción emitido por la D.P. de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural con fecha 16/10/2016, pero que no forma parte del expediente presentado.

23. Proyecto de ejecución de nave agrícola visado por el Colegio oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Aragón.

Con fecha 3 de abril de 2018 se recibe documentación complementaria en relación a la justificación y cumplimiento del carácter de excepcionalidad comprensivo de:

- Informe del Alcalde del Ayuntamiento de la Yunta justificando el carácter social de la actividad.
- Copia de la propuesta de Resolución provisional de 5/12/2017 de la Dirección General de Desarrollo Rural del expediente 08-19-02406-16-8, por la que se concede a Eduardo Sanz Pérez una subvención para inversiones en explotaciones agrarias, al amparo de la Orden de 03/06/2016, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a la creación de empresas por jóvenes agricultores, apoyo a las inversiones en explotaciones agrarias y a determinadas inversiones en materia de regadío.
- Informe del Director Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural favorable a la reducción del tamaño de la parcela mínima y porcentaje de ocupación máximo para la construcción de la nave referida, indicando situaciones que el promotor deberá tener en cuenta previamente a su materialización.

III.- PLANEAMIENTO:

El municipio de La Yunta no cuenta con planeamiento propio siendo de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales y la legislación urbanística.

En cuanto a la formación de núcleo de población:

Conforme al art 10.2.2º) del RSR existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se de cualquiera de los supuestos: se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

El artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico establece para garantizar la materialización del uso en edificación, además de las previstas en el artículo anterior, las siguientes condiciones que deberán preverse en las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística:

- a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.
- b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.

(...)

2) Salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando además de concurrir los requisitos del párrafo primero de este apartado se dé cualquiera de estos supuestos:

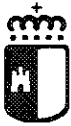
(...)

2º) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas

Se comprueba en ortofoto catastral que existen más de tres edificaciones en parcelas colindantes dentro de la distancia indicada, no obstante el informe técnico de la arquitecta de la Diputación Provincial justifica la no formación de núcleo de población por la existencia de una sola de las edificaciones con actividad siendo el resto pajares antiguos en desuso.

IV.- REGULACIÓN

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 03/05/2018



Sobre la necesidad o no de calificación urbanística:

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 la parcela para la que se solicita la calificación como rústico de reserva el art. 37.1 RSR en relación con la **altura al alero, siendo ésta sea inferior a 6 metros, no sería 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 aportados son los catastrales y que son:

- Superficie de la parcela: La superficie de la parcela es de 4.409 m².
Es inferior a lo permitido (> 10.000 m en ITP). No cumple ITP.
- Ocupación por la construcción: 540 m². Porcentaje de ocupación de las parcelas: 12,24 % > a 5% **No cumple ITP.**

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

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 03/05/2018

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.”

Respecto al mencionado precepto y a la Resolución de 27/07/2017 de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de Instrucciones aprobadas con fecha 25/05/2017 sobre diferentes cuestiones urbanísticas, entre ellos la Instrucción nº 5 sobre Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, aclarando su alcance, y con la documentación aportada, se considera está justificada la excepcionalidad de superficie de parcela mínima ya que se trata de un uso nave agrícola del sector primario de 540 m2 de nueva construcción sobre parcela de 4.409 m2 (<10.000 m2) con concesión de subvenciones para dicha explotación así como informe de Alcaldía sobre el interés social por fijar población en el Municipio.

Se redacta este informe en virtud de la competencia otorgada en el apartado c) del artículo 3.3 de ITP y, en virtud de lo anterior, se emite propuesta de informe favorable a la solicitud cursada por el ayuntamiento de La Yunta relativa a excepcionalidad de requisitos sustantivos a cumplir en actividades en suelo rústico para la construcción para uso agropecuario, en la parcela 75 del polígono 35 de La Yunta.

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 **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la excepcionalidad de requisitos sustantivos a cumplir en actividades en suelo rústico para la construcción para uso agropecuario, en la parcela 75 del polígono 35 de La Yunta, de un Almacén Agrícola de 540,00m2, conforme al Proyecto de Ejecución de nave agrícola visado por el Colegio oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Aragón con fecha 18/08/2016 y redactado por Eduardo Sanz Pérez. Ingeniero Técnico Agrícola, Col. 1874.

Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.



7. OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

12º.- Toma de conocimiento de seguimiento de calificaciones condicionadas.-

1. Cumplimiento de condición de calificación urbanística en Azañon –Trillo.
en fecha 19 de febrero de 2018 se recibe subsanación de condiciones impuestas en CPU de 06/10/2016. Licencia otorgada el 08/02/2018

8. RUEGOS Y PREGUNTAS

13º.- Ruegos y preguntas.-

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 11,15 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



