



Fecha:
25 de julio de 2023

N/Ref:
Urbanismo ES/LM

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOTU

Destinatario:
Sra. Alcaldesa-Presidenta del
Ayuntamiento de Mazarete
C/ Pajarejo, 4
19286 MAZARETE
(Guadalajara)

DÑA. LIDIA MARTÍNEZ BENITO, SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 20 de julio de 2023, en relación con el punto 8º del Orden del Día, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, ha adoptado el siguiente:

ACUERDO

“8º.- Calificación urbanística para “Explotación Avícola con capacidad para 2.160 gallinas camperas y Centro de Clasificación de huevos” en la parcela 4, polígono 509 del término municipal de Mazarete (Guadalajara), promovido por Luis Vicente Pérez Anchuela. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) Decreto 235/2010). CAL/23/25.

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL Y AMBIENTAL al proyecto de “ **EXPLOTACIÓN AVÍCOLA CON CAPACIDAD PARA 2.160 GALLINAS CAMPERAS Y CENTRO DE CLASIFICACIÓN DE HUEVOS**” promovido por Luis Vicente Pérez Anchuela, en la parcela 4 del polígono 509 del municipio de Mazarete (Guadalajara), con Ref. catastral 19206A509000040000TP, conforme al Proyecto de actividad y de ejecución de Explotación Avícola con capacidad para 2.160 gallinas camperas y Centro de Clasificación de Huevos, de fecha 06/06/2022 y al Anexo 1, información complementaria del Proyecto de actividad y de ejecución de Explotación Avícola con capacidad para 2.160 gallinas camperas y Centro de Clasificación de Huevos, de fecha 11/08/2022, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Sector primario (art 19 RSR)
Superficie vinculada	30.039 m ² > 15.000 m ² cumple
Ocupación de parcela	Naves avícolas y centro de clasificación 259,92 m ² 0,86 % < 20 % cumple
Altura máxima	2,58 m < 8,5 m cumple





Servicios de agua, saneamiento, etc.	Depósitos de agua por cada nave aviar de 1000 litros.
Electricidad	Fosa estanca prefabricada 5000 litros
Acceso	Sistema aislado fotovoltaico para cada edificio. Camino

Condicionada a:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por la posible afección del proyecto a la zona de policía de arroyos de la cuenca del Ebro.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 02/05/2023, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara
- Cumplimiento de los condicionantes del Escrito de fecha 28/02/2023 del Servicio de Agricultura y Ganadería, de la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural en Guadalajara, indicando que es obligatorio la existencia de un vallado.
- Cumplimiento de los condicionantes de la Resolución de fecha 19/05/2023, a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Guadalajara, informando favorablemente el proyecto, con la condición de realizar un control intensivo por parte de un Arqueólogo, previamente autorizado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística que deberá incorporarse a la licencia que, en su caso, se otorgue:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el Proyecto de actividad y de ejecución de Explotación Avícola con capacidad para 2.160 gallinas camperas y Centro de Clasificación de Huevos, de fecha 06/06/2022 y en el Anexo 1, información complementaria del Proyecto de actividad y de ejecución de Explotación Avícola con capacidad para 2.160 gallinas camperas y Centro de Clasificación de Huevos, de fecha 11/08/2022.
- Dado el específico uso adscrito al sector primario – construcciones relacionadas con la actividad de explotación avícola - de la actividad cuya calificación se informa, no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38.1 del RSR en relación con la superficie de reforestación y plan de restauración, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia.
- El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 19 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

El Ayuntamiento deberá:

- Comprobar 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 ésta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): D8EDCFF977F9D8CCCCD453



- 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).
- Comprobar la inscripción en el registro de la propiedad de la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria. (Art. 17.e) RSR).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación.

- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la superficie fijada en proyecto quedará en todo caso 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.
- Conforme al art. 43.11 de RSR 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 calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

El Ayuntamiento deberá comprobar que el proyecto cumple los requisitos establecidos en el Reglamento (CE) nº 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios.

Una vez solventados los condicionantes y concedida la licencia por parte del Ayuntamiento, se dará traslado de la misma a la CPOTyU para su incorporación al expediente de referencia.

Lo que hago constar a los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, y le notifico, por orden del Sr. Presidente, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, significándole que el presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo puede interponer:





Si el recurrente es interesado en el expediente, el recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o la titular de la Consejería de Fomento, en ambos casos para su resolución por esta última, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación (art. 112 y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Si el recurrente es una Administración Pública, ésta podrá requerir ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a tenor de lo establecido en el art. 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para que revoque o anule el acuerdo en el plazo de dos meses contados desde que hubiera conocido o podido conocer el acuerdo objeto de requerimiento o interponer recurso contencioso administrativo en el mismo plazo a contar desde la notificación del acto.

Cualquier otro que considere pertinente.

En Guadalajara, 25 de julio de 2023
La Secretaria de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Por ausencia (Art. 13 E), Decreto 235/2010)

Fdo.: Lidia Martínez Benito

