

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2011.**

En Guadalajara, siendo las 11'30 horas del día 15 de Septiembre de 2011, 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 del Servicio Periférico de Fomento.

**Presidente:**

D. Isidro Javier Zapata Romero (Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial).

**Vicepresidente:**

D. Jose Luis Madrigal Fernandez (Sr. Secretario Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara por Ausencia del Coordinador Provincial. Decreto 248/2010)

**Vocales:**

D. Miguel Ángel García Lacunza (En representación de la Consejería competente en materia de sanidad en Guadalajara).

D. Jose Luis López Malla (En representación de la Consejería competente en materia de Agricultura en Guadalajara)

Dña. Pilar López Montalvo (En representación de la Consejería competente en materia de Bienestar Social en Guadalajara).

D. Miguel Ángel García Valero (En representación de la Consejería competente en materia de Cultura en Guadalajara).

D. Daniel Perez Arnau. (En representación de la Consejería competente en materia de Educación en Guadalajara).

D. Alejandro López Bodoque (En representación de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente en Guadalajara).

Dña. Asunción Yáñez Simón (En representación de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas).

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

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

D. Jose Luis Condado Ayuso (Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

D. Luis Sánchez Lorenzo (Representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha).

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

D. Maria Jose Martín Márquez (Representante de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha)

D. Porfirio Herrero González (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

D. Lorenzo Robisco Pascual. (Representante de la Diputación Provincial) Asiste desde el 3º punto del orden del día.

Ponentes:

D. Felix-Julio Rodríguez López. (Jefe de Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Dña. Esther Santamaría Santamaría. (Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Secretario:

D. Alfredo Rincón Padrino (Jefe de Sección Jurídica del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística en el Servicio Periférico de Fomento en Guadalajara)

Asisten:

Dña. Marina Alba Pardo (Jefa de Sección del Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Dña. Antonina Arcas Alarcón (Técnico del Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial).

No asisten:

D. Rafael Esteban Santamaría, (Representante de la Federación de Municipios y Provincias). Excusa asistencia.

D. Manuel Martín Pantoja (Representante de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara).

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

---

ORDEN DEL DÍA

**1º.-** Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 18 de Mayo de 2011.

**2º.-** Plan de Ordenación Municipal de **Mohernando** (Art. 134 del R.P.)

**3º.-** Modificación del Plan Parcial en el **Mirador de Hontoba** (Según el Art. 38 del TRLOTAU)

- 4º.- Informe sobre autorización provisional del Proyecto de Instalación no permanente de un vallado perimetral y cobertizo abierto con cubierta de chapa de 25 metros cuadrados para alojamiento de hasta 3 caballos en parcela sita en el sector 2 del S.U.R del POM de **Cabanillas del Campo** solicitado por D. Jose Luis San Miguel Atance,
- 5º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para la ampliación y modernización de explotación avícola de puesta de gallinas instaladas en batería en la parcela 397 del polígono 1 del Catalogo de Rustica del Término Municipal de **Fontanar**, promovido por Gregorio Barco Barco en representación de Avícola Barco. S.L.
- 6º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto de calificación Urbanística en suelo rústico de reserva en las parcelas 19,20,21,23,33,34,35,36,37,38,39 y 40 del polígono 2 del término municipal de **Zorita de los Canes** para el proyecto de Construcción y Explotación de una planta de Tratamiento de Residuos de la Construcción y Demolición y Deposito en dichas parcelas, promovido por A.M. Tolegar, S.L.
- 7º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para el establecimiento de una nave industrial y estación aislada de suministro de combustible en el polígono 5 de las parcelas 254 y 255 del término municipal de **Mondéjar**, promovido por Agroser. S.L
- 8º.- Calificación Urbanística en suelo Rústico de Reserva de Proyecto de explotación de Áridos en “El Chaparral 5” en el Término Municipal de **Humanes**, promovido Huprecesa.
- 9º.- Calificación Urbanística en Suelo Rústico de Reserva de Proyecto de explotación de Áridos en el Soto, Polígono nº5, en el término municipal de **Humanes**, promovido por Huprecesa.
- 10º.- Calificación urbanística en suelo rústico no Urbanizable de especial Protección para la Construcción de dos armarios de comunicaciones en la Calle Real de la Localidad de **Aldeanueva de Guadalajara** promovido por TELEFONICA, S.A.
- 11º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para la instalación de Estación Base de Telefonía Móvil en la parcela 93 del polígono 3 del término Municipal de Romanones, promovido por Vodafone España, S.A.
- 12º.- Ruegos y preguntas.

---

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados, el Presidente de la Comisión D. Isidro Javier Zapata Romero 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 18 de Mayo de 2011.-**

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 18 de Mayo de 2011 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún miembro interviene, aprobándose el acta sin observaciones y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

### **2º.- Plan de Ordenación Municipal de Mohernando (Art. 134 del R.P.)**

Por el ponente, el Jefe de Servicio de Planeamiento, se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, siendo asistido por Dña. Antonina Arcas. La exposición en los siguientes términos

#### **ANTECEDENTES:**

##### **Descripción del municipio de Mohernando en la actualidad:**

Superficie del TM: 2.631,88 Ha  
Nº de habitantes: 207 (INE 2010)  
Nº de viviendas: 108  
Presupuesto municipal (BOP Guadalajara 31/01/2011):  
Ingresos: 432.958,16 euros  
Gastos: 432.958,16 euros

##### **Planeamiento vigente:**

Instrumento de Planeamiento: Delimitación de Suelo Urbano  
Aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1982  
Superficie de SU: 18,85 Ha  
Nº habitantes (previsión): 1.911  
Nº viviendas (previsión): 546

##### **Planeamiento propuesto mediante Avance de POM en 2007**

Instrumento de Planeamiento: Avance de POM  
Superficie de SU y SUB: 246,72 Ha  
Nº habitantes (previsión): 12.313  
Nº viviendas (previsión): 4.104  
Conclusiones del Acuerdo de la CPU celebrada el 18 de Octubre de 2007,(Trascripción):

*En este sentido, el Servicio de Urbanismo, hace, sobre el Avance presentado, las siguientes precisiones:*

- *El documento plantea un crecimiento municipal importante, justificado en que en la última década se ha producido una reconfiguración del territorio en que se encuentra el municipio, causada por nuevas actuaciones de carácter industrial y residencial, acometidas en los municipios colindantes. Estos nuevos desarrollos se han provocado sobre todo por la ubicación de la provincia de Guadalajara en el denominado Corredor del Henares. La ejecución de la nueva carretera radial de peaje, R-2, ha mejorado de forma considerable la accesibilidad del territorio dado que se ha producido la reducción del tiempo de viaje y es previsible que la utilización de esta nueva carretera en el futuro*

será más intenso. En este sentido, nada que objetar al modelo territorial planteado por el municipio. No obstante, de conformidad con lo previsto en el art. 37.3.a) TRLOTAU, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística deberá asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales. Ratificando lo anterior, será de aplicación lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 8/2007 de Suelo, que establece que en la fase de consultas sobre instrumentos de ordenación, deberán recabarse al menos los siguientes informes: El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico; y el de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

- El documento de Avance delimita el suelo urbano consolidado y el urbano no consolidado. Un estudio sobre el documento gráfico aportado evidencia que no se dan los requisitos establecidos en el artículo 45 del Texto Refundido LOTAU para la delimitación que se hace del suelo urbano no consolidado.

La delimitación preliminar del suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable, se basa, según el Avance del POM, en criterios diferentes, tales como **límites de la propiedad**, físicos o naturales o infraestructurales. Pues bien, el art. 24.1 c) del TRLOTAU establece que la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, se hará determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, **prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.** Por todo ello, el documento de Avance deberá tener en cuenta dicho precepto.

- La nueva oferta residencial, de acuerdo con el Avance, es una mezcla de tipologías, fijando un porcentaje mínimo del **10% para viviendas de protección oficial.** El art. 10 de la Ley 8/2007, de suelo, dispone que las Administraciones Públicas deberán destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y residencial, comprendiendo los terrenos necesarios para realizar el **30%** de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. La disposición transitoria primera de dicha ley dispone que en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del artículo 10 de esta ley, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta ley será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en la misma. En consecuencia, el Proyecto deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 8/2007, por lo que respecta a la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- El documento de Avance delimita varios sectores de suelo urbanizable residencial e industrial, atravesados, aproximadamente por la mitad, por la Carretera CM-1001. De mantenerse la actual delimitación, considera este Servicio que la localización de la Carretera haciendo división de los Sectores, planteará problemas de conexión entre los mismos de complicada solución."Finalizada la intervención del Ponente, se abre un

amplio debate sobre el punto estudiado. Las distintas intervenciones, se resumen, a grueso modo, en los siguientes criterios:

- a) Que el Plan de Ordenación Municipal debe motivar sus pretensiones mediante datos objetivos, que permitan a los miembros de la Comisión adoptar criterios basados en hechos constatables.
- b) Que el Plan debe basarse en criterios de sostenibilidad y el modelo debe ser compacto.
- c) Que dada su situación, y toda vez que está en redacción el Plan de Ordenación Territorial del Corredor del Henares y municipios limítrofes, el Ayuntamiento deberá solicitar informe a la Dirección General de Planificación Territorial, dependiente de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, a fin de coordinar los aspectos relacionados con la misma. **ACUERDO:** Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con las precisiones contenidas en el acta.”

En base al anterior Acuerdo y con la nueva legislación urbanística aparecida desde la fecha en que se tomó el Acuerdo de la CPU se examina el expediente en los siguientes aspectos:

**Planeamiento propuesto mediante POM 2011**  
(Documento objeto de este informe)

Superficie de SU y SUB: 258,17 Ha  
Nº habitantes (previsión): 11.150  
Nº de viviendas: 3.939

I.-Memoria Informativa  
7: Resumen de Información y Diagnóstico

*“Por lo anterior, la cercanía del término a municipios que concentran diversidad de actividades económicas y la evolución de la población experimentada en los últimos años, hace pensar que el carácter predominante del crecimiento debe ser el residencial. No obstante, se debe dar cabida a actividades industriales y se deben impulsar y mejorar las actividades relacionadas con el turismo”*

Se observa que en la Memoria Informativa, se refleja como intención, plantear un desarrollo en el que predomine el crecimiento residencial. Esto lo hace con anterioridad a las argumentaciones de la Memoria Justificativa.

Este objetivo, de crear un desarrollo residencial, coincide con el ya planteado en el Avance de POM de 2007

**Cuadro Comparativo**

	Situación actual	Delimitación de Suelo Urbano 1982 (vigente)	Avance de POM 2007	POM 2011
Supf de SU (Ha)		18,85	246,72	258,17
Nº de viviendas	108	546	4.104	3.939
Nº de habitantes	207	1.911	12.313	11.150

**ESTUDIO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 24.1 DEL TRLOTAU**

## Referido a la justificación de la ordenación territorial propuesta

### (II.-Memoria Justificativa)

Justificación a la dimensión del modelo planteado:

*“En el caso de Mohernando, es todavía muy conveniente reflexionar sobre las dimensiones futuras del municipio, con independencia de las necesidades o la conveniencia de su programación temporal a corto o medio plazo.*

*Por ello, Mohernando debe fijar como criterio de crecimiento un modelo extensivo que se equilibre con el desarrollo de Actividades Económicas”*

Tras la lectura detenida de la argumentación sobre el modelo de crecimiento elegido para el futuro de Mohernando, no se entiende que del contenido del primer párrafo, en el que dejan explícitamente a un lado las necesidades inmediatas del municipio, se derive la conclusión de deber fijar como criterio de crecimiento un modelo extensivo.

Más al contrario, parece una decisión tomada previamente.

### MJ punto 1.3. Modelo Territorial deseable

Justificación del modelo de crecimiento

*“Se prevé la expansión urbana para los doce años siguientes a la aprobación definitiva del POM en dos diferentes frentes. Partiendo desde el casco urbano actual se desarrollará en sentido oriental el Suelo Urbano no Consolidado y los Sectores de ensanche hasta completar el suelo vacante entre el casco urbano actual y la carretera CM-101. El segundo frente parte del casco urbano y se desarrollará en diferentes unidades /fases de ejecución en sentido meridional.”*

Tal y como expone la justificación del modelo de crecimiento, se plantean dos áreas de expansión claramente diferenciadas, Al norte, la ampliación del casco urbano, de dimensiones moderadas, que podría entenderse como el crecimiento natural del pueblo derivado del crecimiento natural de la población (SUnC=89.127 m<sup>2</sup> y Sectores 1 y 2 =126.261 m<sup>2</sup>) (incremento de población 1.039 + 1.894 habitantes).

Por otro lado se plantea el crecimiento al sur del núcleo original, de naturaleza exógena al mismo (Sectores 3.1, 3.2, 4 y 5 =1.632.858 m<sup>2</sup>), (incremento de población 9.904 habitantes).

Se considera que esta previsión de crecimiento en la que se pasa de 18 Ha de Suelo Urbano en el planeamiento vigente a 258 Ha de Suelo Urbano más Suelo Urbanizable en el planeamiento que se propone, supera por mucho la determinación a) del artículo 24.1 del TRLOTAU, cuyo contenido es el siguiente:

*“a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.”*

El mencionado plazo de 12 años, no se puede entender como largo plazo, sino como un periodo intermedio de tiempo, sobre todo teniendo en cuenta la larga historia de los municipios sobre los que se interviene con el planeamiento. La programación del planeamiento no puede centrarse por tanto en las propuestas de futuros lejanos y difícilmente predecibles, por eso no se entiende que se pretenda ir más allá.

*“La clasificación de suelo se basa en una previsión de crecimiento por inmigración, basado en las expectativas de crecimiento poblacional de la región en su conjunto y la dinámica actual del mercado inmobiliario”*

### **Referido a la inmigración:**

Según la Memoria Informativa, el crecimiento sostenido de la población desde el año 2000 hasta ahora (123 a 207 habitantes) se ha debido:

*“... no tanto, al desarrollo local del mismo sino a su tendencia a convertirse en un lugar de primera residencia. La cercanía de este municipio con la R-2 y la A-2, a través de las cuales se llega mediante la CM-101, ha sido un factor decisivo del crecimiento...”*

Sin embargo, hay que señalar que la oferta de suelo para ser desarrollado durante estos años en Mohernando, era muy superior a la que se ha utilizado para dar cabida a este incremento demográfico y que ha fecha de hoy, queda mucho Suelo Urbano libre, dentro del señalado por la Delimitación de Suelo Urbano vigente.

Todo lo anterior lleva a pensar que la tensión migratoria sobre Mohernando dista mucho de la que sería necesaria para ocupar los crecimientos previstos en el POM que se plantea ahora.

### **Referido a la dinámica actual del mercado inmobiliario:**

Si la argumentación de la clasificación de suelo, se refiere al estado actual del mercado inmobiliario en este momento (año 2011), se presentan fuertes dudas sobre el sentido de la dinámica en cuestión dado que, actualmente, es precisamente el sector inmobiliario el punto más débil de la situación económica del país, en crisis reconocida desde el año 2007.

Con intención de dar cumplimiento a los artículos 2.2.b) y 10.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo, se hace constar lo siguiente:

Tras la lectura detallada de la documentación aportada, se observa que es necesario un estudio de mercado referido tanto al suelo urbanizable de uso residencial urbanizado y sin urbanizar, como a la oferta y demanda inmobiliaria en la zona (municipios colindantes).

### **Referido a la delimitación de sectores en SUB:**

En la justificación de SUB, (pág 73), se sigue haciendo mención a que para llevar a cabo la delimitación de los sectores, uno de los factores que se ha seguido ha sido la *“estructura de la propiedad”*

Tal y como se dijo en el anterior acuerdo de la CPU, el TRLOTAU prohíbe este factor a la hora de llevar a cabo la delimitación de sectores en SUB.

### **Referido a la programación del POM**

El POM plantea la programación secuencial en el punto 6.4 de la Memoria Justificativa. A este respecto cabe decir:

La programación que plantea el POM para los doce años que estipula el TRLOTAU (art. 24.1.a)), propone dos fases.

El POM estipula que se establece un plazo de cuatro años para el comienzo de la tramitación de los Sectores 4 de suelo residencial y 5 de suelo industrial del Área de Reparto 2 de suelo urbanizable. Ambos sectores quedan muy alejados del casco urbano y su tamaño es 6,3 veces la superficie ordenada del planeamiento vigente, lo que hace que se puedan considerar como un crecimiento exógeno e independiente del municipio original.

Además, el Sector 5 prevé 2.615 viviendas, frente a las 505 viviendas de los sectores 1 y 2 del área de reparto 1 que se posponen a una 2ª fase. Estos son colindantes al suelo urbano no consolidado, y por tanto podrían considerarse el crecimiento natural del municipio.

Por todo lo anterior, los sectores 4 y 5 podrían equipararse a un desarrollo urbano sobrevenido.



El Sector 3.1 que también se pospone a una 2ª fase prevé 489 viviendas, y se sitúa más próximo al casco urbano que los sectores 4 y 5 de la 1ª fase.

En este sentido, se quiere resaltar el hecho de que la última legislación vigente para la tramitación de PAU's reclasificatorios de suelo rústico a urbanizable, ha procedido a establecer los requisitos necesarios para la tramitación de estas situaciones, a través de las consultas de viabilidad, que requieren un informe preceptivo de la Comisión de Concertación Administrativa. En el presente POM los Sectores 4 y 5 propuestos no se entienden como crecimiento natural del municipio sino como actuaciones sobrevenidas, por tanto podría el propio Ayuntamiento solicitar que dichos sectores reúnan los requisitos propios de los PAU's reclasificatorios de SRR a SUB, descritos en los siguientes artículos:

TRLOTAU artículos 10.1.b) y 10.6 y 64.7

Decreto 235 /2010 sobre Regulación de competencias de la actividad urbanística.

Reglamento de suelo rústico. Artículos 13 y 36.

En todo caso, se resalta la singularidad del POM de desarrollar en primer lugar el crecimiento exógeno al núcleo urbano existente y con posterioridad, en la segunda fase de la programación, el crecimiento natural del mismo. El POM considera "periféricos" los sectores residenciales 1 y 2, pero son colindantes con el SU.

En la programación, se deja cerrada la posibilidad de desarrollo de los sectores 1 y 2 (fase 2) hasta que no se presenten los sectores 4 y 5, sin embargo, plantea la siguiente posibilidad:

*"En caso de que un sector correspondiente a esta fase quiera adelantar su desarrollo conforme a lo previsto en el POM, podrá solicitarlo a los técnicos municipales siempre que se presente informe justificativo"*

Todo lo anterior resulta ser un contrasentido, dado que por un lado la programación planteada deja para el final el desarrollo de los sectores urbanizables más próximos al suelo urbano ya existente y que por otro, se da potestad a los técnicos municipales para adelantar su desarrollo, cuando es evidente que no es una competencia suya sino del propio Ayuntamiento.

Finalmente, con referencia a la programación también, hay que señalar que es necesario aclarar, en qué situación quedarían los sectores 4 y 5 en el caso de no ser iniciada la tramitación en el plazo de cuatro años previsto.

## **SOSTENIBILIDAD DEL POM**

Legislación básica referida a la sostenibilidad económica.

Dado el tiempo transcurrido desde el examen del avance del POM presentado en 2007, y que de nuevo se tramita en Abril de 2011, se ha producido una elaboración de legislación urbanística importante que debe ser considerada en este momento.

Real Decreto Ley 2/2008 que en su art. 10 a) y 15.4 recoge que:

*"10.a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*

*15.4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Decreto Legislativo 1/2010 que su artículo 30. recoge que:

*“Artículo 30. La documentación de los planes.*

*Sin perjuicio de lo que dispongan las Normas Técnicas del Planeamiento, la documentación de los diferentes planes, deberá respetar las siguientes reglas mínimas:*

*1ª. Incluirán una Memoria, que informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el Título I y de la adecuación de la ordenación prevista a las distintas normativas sectoriales aplicables, y justificará, con eficacia normativa, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos o escritos, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficos, sociológicos y ambientales que las determinaciones puedan conllevar.*

*Asimismo diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.*

*2ª. Cuando sea legalmente exigible el procedimiento de evaluación ambiental, incluirán el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental correspondientes, así como el resto de documentación exigida por la legislación ambiental.*

*3ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios”*

Norma Técnica de Planeamiento D.178/2010. 2.1.6. Memoria Justificativa punto 4:

#### **“4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**OBJETO:**

*Establecer la idoneidad de la ordenación prevista en relación con los recursos económicos de los distintos agentes que vayan a intervenir en la gestión del plan.*

**CONTENIDO:**

*Se especificarán:*

- *Los criterios de valoración de las actuaciones y de reparto de costes.*
- *La identidad de los agentes a los se asigna su ejecución.*
- *La capacidad inversora de los mismos, así como su solvencia para mantener y conservar las distintas infraestructuras y servicios previstos.*

*A la vista de todo ello, y de la secuencia de desarrollo establecida para su ejecución, se justificará la viabilidad económica y financiera del plan.”*

En la documentación presentada, en su punto 7. Evaluación económica y viabilidad del plan, se dice:

*“Se estimará que la cuantía anual es equivalente suficiente para asegurar la viabilidad económica del Plan”*

Dada la escueta alusión a la sostenibilidad económica y la no presentación de un Informe de Sostenibilidad Económica, se considera que no se desarrolla lo previsto en la legislación vigente.

#### **Sistemas Generales de Espacios Libres**

El Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el TRLOTAU, establece en su artículo 24.1.e) la determinación referida al señalamiento de los sistemas generales. En concreto, para el sistema general de espacios libres establece una proporción no inferior a 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables residenciales previstos en el planeamiento.

Por un lado, hay que señalar que el cuadro resumen de superficies, de la página 81, no pone como reserva mínima la ya mencionada, sino que mantiene la del D 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Por otro lado, se observa un sobredimensionamiento de la mencionada reserva, dado que con la aplicación de la proporción del artículo 24.1.e) del TRLOTAU, se obtendría una cantidad de 70.196 m<sup>2</sup> de SG de EL, sin embargo el POM presentado plantea una reserva de 554.278 m<sup>2</sup> de SG de EL, lo que representa 7,90 veces el mínimo estipulado por la Ley.

De estos datos se desprende que se plantea un sobredimensionamiento de los SG de EL, que si bien puede ser loable en un principio, dado lo extremo del incremento, se transforma en un carga económica futura para las arcas municipales, lo que es contrario a los criterios de sostenibilidad económica del POM.

### **CONCLUSIÓN**

Por los datos expuestos en el presente informe, de acuerdo con artículo 36.1 del TrLOTAU y 134 del RP sobre el modelo territorial presentado en la Versión Preliminar del POM se concluye:

No se ha dado respuesta a las Conclusiones del Acuerdo de la CPU celebrada el 18 de Octubre de 2007 en su letra a) y b), esta última cuando se refiere a la sostenibilidad. Respecto a la letra c) hay que decir que no es de aplicación el POT por no estar aprobado.

- a) *El Plan de Ordenación Municipal debe motivar sus pretensiones mediante datos objetivos, que permitan a los miembros de la Comisión adoptar criterios basados en hechos constatables.*
- b) *Que el Plan debe basarse en criterios de sostenibilidad y el modelo debe ser compacto.*
- c) *Que dada su situación, y toda vez que está en redacción el Plan de Ordenación Territorial del Corredor del Henares y municipios limítrofes, el Ayuntamiento deberá solicitar informe a la Dirección General de Planificación Territorial, dependiente de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, a fin de coordinar los aspectos relacionados con la misma.*

Por todo lo anterior, se propone el siguiente acuerdo de Comisión Provincial de Urbanismo:

Considerar superado el modelo territorial propuesto para el crecimiento planteado en el área de expansión del núcleo urbano consistente en las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado y en los sectores 1 y 2 de suelo urbanizable.

Considerar superado el modelo territorial propuesto para el crecimiento planteado en el sector 5 de suelo urbanizable de uso industrial limítrofe con el suelo industrial del municipio colindante.

Considerar no superado el modelo territorial para los sectores 3-1, 3-2 y 4 del suelo urbanizable, por considerarse insuficientemente justificado su planteamiento en la documentación aportada.

Finalmente se recuerda que para la aprobación definitiva, se estará a lo dispuesto en el artículo 37.1.a).

**Tras la exposición y el debate posterior, La Comisión, por unanimidad de los miembros presentes y de Conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.2 del Reglamento de Planeamiento entiende NO SUPERADA la fase de Concierto del modelo de Ordenación Territorial, en la documentación presentada emitiendo tal conclusión para el total del modelo presentado.**

### **3º.- Modificación del Plan Parcial del Mirador de Hontoba (Art. 38 del TRLOTAU)**

Por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento:

#### **Antecedentes**

Planeamiento vigente: Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 22 de diciembre de 1981.

Nº de habitantes: 350 (INE 2010)

#### **Objeto de la modificación planteada**

Según el propio documento de la modificación, el objeto de la misma es:

*“...cuyo objeto es la segregación y posterior cambio de uso en determinadas parcelas incluidas en dicho sector...”*

En cuanto a la segregación hay que indicar que el objeto de los PP viene definido por el Art. 26 del TRLOTAU, no siendo el PP la herramienta urbanística específica para la consecución de la división de fincas.

Por otro lado se observan diferencias en cuanto a los datos de superficie de las fincas aportados por el planeamiento y los que figuran en catastro. Igualmente se comprueba que la finca objeto de parcelación se encuentra ya dividida, al menos catastralmente, lo que se tendrá en cuenta a los efectos de la correcta tramitación de la división pretendida.

De los datos aportados al expediente se comprueba la existencia de cargas económicas y anotaciones preventivas sobre las fincas afectadas por la modificación. Esta situación debería de tenerse en cuenta en el trámite de Información Pública en la forma reglamentaria.

#### **Carácter de este informe**

El artículo 38 “La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle”, del TRLOTAU dice:

38.1.b)

*“En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan o del Estudio de Detalle a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f)...”*

38.3

*“Cuando los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.”*

Ambos puntos son desarrollados por el Reglamento de Planeamiento en su artículo 139 “Aprobación de los Planes Parciales”.

La modificación propuesta solo afecta al cambio de uso de 5 de las parcelas existentes, compensando, no modificando el aprovechamiento total, que queda reajustado entre las propias parcelas afectadas, por lo que se considera que la modificación propuesta solo afecta a la OD.

Esta modificación no tiene por objeto la modificación de la ordenación estructural del Sector 8, dado que afecta a los usos pormenorizados (ordenación detallada), pero no se modifica el uso global mayoritario (ordenación estructural).

**Por esta razón, este informe tiene carácter preceptivo exclusivamente.**

### **Análisis de la propuesta**

Se pretende la siguiente modificación:

En primer lugar, se propone la segregación de la parcela comercial situada en la calle Enebro 8, en dos parcelas comerciales.

Como se ha apuntado anteriormente el PP no es la figura urbanística adecuada para la reparcelación o división de fincas, que deberá realizarse mediante el procedimiento adecuado de parcelación y como lógica consecuencia de la nueva zonificación de los usos; en todo caso las ordenanzas actuales permitan ya la parcelación de la parcela original de más de 5000 m<sup>2</sup> de superficie.

Parcela original		Parcelas segregadas	
C/ Enebro 8	5.111 m <sup>2</sup>	C/ Enebro 8	2.766 m <sup>2</sup>
		C/ Enebro 8 bis	2.345 m <sup>2</sup>

En segundo lugar se pretende la modificación de los usos de las siguientes parcelas.

	ACTUAL		MODIFICADO	
	Residencial (m <sup>2</sup> )	Comercial (m <sup>2</sup> )	Residencial (m <sup>2</sup> )	Comercial (m <sup>2</sup> )
C/ Enebro 8		2.766	2.766	
C/ Enebro 8 bis		2.345		2.345
C/ Chopos 87		2.682	2.682	
C/ Cerezos 23	2.944			2.944
C/ Alcoholes 8	2.504			2.504
TOTAL	5.448	7.793	5.448	7.793

### **Conclusiones**

Se considera viable la modificación pretendida en cuanto al cambio de uso propuesto, por suponer una modificación detallada del PP, con las salvedades efectuadas en el informe, en cuanto a la división de parcelas y posible afectación de los cambios de uso a terceros, que deberían ser expresamente notificados.

**La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA EMITIR INFORME FAVORABLE a la modificación pretendida siempre que se tenga en cuenta en la actuación que catastralmente ya existe una división de la parcela y, que en**

la inscripción registral de la parcela existe anotaciones sobre terceros interesados que deberán ser tenidos en cuenta en el procedimiento.

-----

**4º.- Informe sobre autorización provisional del Proyecto de Instalación no permanente de un vallado perimetral y cobertizo abierto con cubierta de chapa de 25 metros cuadrados para alojamiento de hasta 3 caballos en parcela sita en el sector 2 del S.U.R del POM de Cabanillas del Campo solicitado por D. Jose Luis San Miguel Atance.**

Por la ponente, Esther Santamaría Santamaría, se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística

Proyecto: Instalación No Permanente de un Vallado Perimetral y Cobertizo Abierto con cubierta de Chapa para el alojamiento de hasta 3 caballos  
Situación: Parcela Catastral 9789132VK7998N0001MK sita en el Sector 2 del SUR del POM municipal  
Término Municipal: Cabanillas del Campo (Guadalajara)  
Clasificación: Suelo Urbanizable Residencial  
Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal aprobado el 18 de Mayo de 2005, habiendo sufrido posteriormente 3 Modificaciones  
Promotor: D. Jose Luis San Miguel Atance.  
Recepción de Expte: 17/11/2010. Nº Registro de entrada: 2306006

El objeto del expediente según consta en la documentación enviada es la instalación No Permanente de un Vallado Perimetral y Cobertizo Abierto con cubierta de Chapa para el alojamiento de hasta 3 caballos fácilmente desmontable, en el caso de que se ejecutara el planeamiento urbanístico, en la parcela de referencia

**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.”*

**COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

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 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.

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:

- Oficio de remisión de de copia diligenciada del expediente tramitado en el Excmo. Ayuntamiento de Cabanillas del Campo en relación a la solicitud de D. José Luis San Miguel Atance de autorización provisional de carácter desmontable para instalar con carácter removible y no permanente en la parcela catastral 9789132VK7998N0001MC, situada en el Sector 2 de Suelo Urbanizable Residencial del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (POM), un vallado perimetral y un cobertizo abierto de estructura metálica con cubierta de chapa de 25 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 Redifundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.
- Solicitud presentada por D. José Luis San Miguel Atance ante el Excmo. Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de fecha de 03 de mayo de 2010, a efectos de concesión de autorización provisional con arreglo a los condicionantes y compromisos que se indican.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de naturaleza urbana del inmueble 9789132VK7998N0001MK en el municipio de Cabanillas del Campo (Guadalajara)
- Informe del Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Cabanillas del Campo de fecha de 8 de junio de 2010, por el que se informa favorablemente a la autorización provisional para la realización de vallado y cobertizo y la estancia de dos caballos en la instalación, hasta el inicio de la ejecución de las obras de urbanización en el sector SR-2, donde se ubica la parcela.
- Requerimiento efectuado por el Excmo. Ayuntamiento de Cabanillas del Campo a D. José Luis San Miguel Atance de fecha de 14 de julio de 2010 a efectos de subsanación de defectos.
- Escrito de presentación de documentos de D. José Luis San Miguel de fecha de 26 de julio de 2010 dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Cabanillas del Campo por el que se aporta:
  - Autorización de D. Enrique Inés Moya a D. José Luis San Miguel Atance de fecha de 26 de abril de 2010, por el que autoriza el uso de su parcela con arreglo a las condiciones que se establecen en la misma.
  - Trámite de audiencia otorgado a D. Lorenzo Desarrollos Urbanos, S.A. de fecha de 18 de octubre de 2010 a efectos de que presente los documentos, alegaciones u observaciones que considere oportunas al respecto.
- Acuerdo de Alcaldía informando favorablemente la solicitud de D. José Luis San Miguel Atance de autorización provisional de carácter desmontable para instalar con carácter removible y no permanente en la parcela catastral 9789132VK7998N0001MK, SITUADA EN EL Sector 2 de suelo urbanizable residencial, un vallado perimetral y un cobertizo abierto de estructura metálica con cubierta de chapa de 25 m 2, al objeto de dedicarlo a alojamiento de hasta 3 caballos de su propiedad destinados al uso personal.
- Requerimiento de los Servicios Periféricos de Fomento de fecha 21 de Enero de 2011 solicitando documentación
- Requerimiento de los Servicios Periféricos de Fomento de fecha 28 de Junio de 2011, recordando el requerimiento de 21 de Enero y advirtiendo la caducidad.
- Oficio de Remisión de Documentacion solicitada de fecha 28 de Julio de 2011
- Informe Tecnico Municipal de 13 de Abril de 2011.
- Memoria Declaración del interesado.
- Requerimiento de 28 de Julio 2011 de los Servicios Periféricos de Fomento en Guadalajara por el que se solicita documentación.
- Certificado de Secretaria de Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora de Fecha 12/08/2011
- Declaración del Solicitante de obligación de demolición e inscripción en el Registro de la Propiedad de Fecha 18/08/2011

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

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

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

## **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 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.

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.

En el informe del Técnico Municipal de fecha 13 de Abril de 2011, se hace constar lo siguiente:

- *La parcela se encuentra dentro del ámbito de actuación del Sector del Suelo Urbanizable, SR-2 del Plan de Ordenación de Cabanillas, estando clasificada como Suelo Urbanizable.*
- *Sobre este Sector se aprobó un Programa de Actuación Urbanizadora, Con posterioridad, el adjudicatario ha renunciado a su condición de Agente Urbanizador (aunque según certificado expedido por el Oficial Mayor del Ayuntamiento, esa renuncia a día de hoy no ha sido aceptada por lo que nos encontraríamos en una situación análoga al adscrita en el artículo 67 de la LOTAU en lo que respecta al régimen de este suelo.*
- *El carácter provisional de los usos u obras, a efectos de no dificultar la ejecución de los instrumentos urbanísticos queda justificada en el propio compromiso del solicitante a este respecto, así como de la descripción detallada de la instalación en la memoria descriptiva aportada el 18 de Marzo de 2011 en donde se aprecia el carácter desmontable de esta y su carácter provisional.*

La memoria descriptiva aportada justifica el carácter desmontable de la obra pretendida con ya que se trata de un cobertizo de chapa de 25 metros cuadrados, con un fácil desmontaje,

## **CONCLUSIÓN**

Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de requisitos requeridos sobre el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como suelo urbanizable, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el carácter desmontable de la instalación y el derecho a no indemnizabilidad, se propone que se informe **FAVORABLEMENTE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

---

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15/09/2011



y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU la Instalación no permanente de un Vallado Perimetral y Cobertizo Abierto con cubierta de Chapa para el alojamiento de hasta 3 caballos, condicionado a que se inicie la actuación prevista toda vez que por parte del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo sea aceptada la renuncia presentada por LORENZO DESARROLLOS URBANOS S A a la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de Suelo Urbanizable Residencial SR-2, todo ello sin perjuicio de informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional.

**La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda EMITIR INFORME FAVORABLE a la instalación pretendida , condicionado a que se inicie la actuación prevista toda vez que, por parte del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo sea aceptada la renuncia presentada por LORENZO DESARROLLOS URBANOS S A a la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de Suelo Urbanizable Residencial SR-2, todo ello sin perjuicio de informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional.**

-----

**5º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección, para la ampliación y modernización de explotación avícola de puesta de gallinas instaladas en batería en la parcela 397 del polígono 1 del Catalogo de Rustica del Término Municipal de Fontanar, promovido por Gregorio Barco Barco en representación de Avícola Barco. S.L**

Por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística

**DATOS BASICOS**

Proyecto: Construcción de naves avícolas de puesta y fábrica de piensos para ampliación de explotación.  
Situación: Polígono 1, parcelas nº 397.  
Superficie: 47.250 m².  
Término Municipal de Fontanar(Guadalajara)  
Clasificación: Suelo rustico no urbanizable de especial protección.  
Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobación 16/12/1988.  
Promotor: Avícola Barco SL con CIF A-78801123.  
Autor del Proyecto: D. Silesio Herrador Calderón de la Barca. Ingeniero Técnico Agrícola  
Recepción de Expte: 04/05/2011. nº 894121. Incompleto.  
Calificación anterior CPU de 01/07/2009: Ampliación de naves de puesta de 2.636 m2 con un total de la explotación de 11.474 m²

**OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto es la ampliación y modernización de la explotación avícola existente motivado principalmente por el pronto vencimiento del plazo de moratoria de la normativa en la Directiva 1999/74, del Consejo de 19 de julio, transpuesta mediante Real Decreto 3/2002 de 11 de enero, para protección de gallinas ponedoras.

En la actualidad la explotación cuenta con cinco (5) naves con jaulas no acondicionadas. Dos de las cuales, al ser de reciente construcción, pueden adaptarse. Sin embargo las tres naves restantes no se pueden adaptar debiendo ser demolidas y sustituidas por otras.

Se realiza un proceso de reindustrialización consistente en las siguientes inversiones:

- Demolición de dos naves antiguas de gallinas. Nave 2 y Nave 3.
- Desmantelamiento de una nave antigua de gallinas, denominada Nave 1, y aprovechamiento de la misma como nave de embalajes del centro de clasificación de huevos.
- Modernización de las baterías de jaulas de las naves 4 y 5.
- Construcción de 3 nuevas naves de gallinas denominadas Nave 2s, 3s y nave 6.

- Ampliación de nave de clasificación de huevos.
- Instalación de silos y molino de cereal para autoconsumo de la explotación.

La superficie edificada aumenta en 5823,95 m<sup>2</sup>.

El porcentaje de ocupación aumenta en 12,33 %.

Se resumen en las tablas siguientes:

ESTADO ACTUAL		
REFERENCIA	EDIFICACION	SUPERFICIE
1	CENTRO CLASIFICACIÓN	676,80
2	CENTRO CLASIFICACIÓN 2	1.070,49
3	ALMACÉN	100,00
4	NAVE 1	1326,00
5	NAVE 2	1326,00
6	NAVE 3	1365,00
7	NAVE 4	2.675,25
8	NAVE 5	2.675,25
9	NAVE GALLINAZA	210,00
10	COBERTIZO	130,00
11	CASA 1	128,25
12	CASA 2	162,00
13	GRUPO ELECTRÓGENO	44,69
<b>TOTAL</b>		<b>11889,73</b>
<b>OCUPACIÓN</b>		<b>25,16 %</b>

ESTADO PROYECTADO			
REFERENCIA	EDIFICACION	SUPERFICIE	OBSERVACIONES
1	CENTRO CLASIFICACIÓN	676,80	
2	CENTRO CLASIFICACIÓN 2	1.070,49	
3	AMPLIACIÓN CENTRO	302,00	NUEVO
4	ALMACÉN	100,00	
5	NAVE ALMACÉN CARTÓN	1326,00	REFORMADO
6	NAVE 2 S	2681,40	NUEVO
7	NAVE 3 S	2681,40	NUEVO
8	NAVE 4	2.675,25	
9	NAVE 5	2.675,25	
10	NAVE 6	2910,15	NUEVO
11	FABRICA DE PIENSOS	280,00	NUEVO
12	CASA 1	128,25	
13	CASA 2	162,00	
14	GRUPO ELECTRÓGENO	44,69	
<b>TOTAL</b>		<b>17713,68</b>	<b>+ 5823,95 m2</b>
<b>OCUPACIÓN</b>		<b>37,49 %</b>	<b>+ 12,33 %</b>

Se pasa de una capacidad de 263.000 aves de puesta a 471.240 aves de puesta.

#### SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como suelo rústico no urbanizable protegido EL art. 37.2 RSR en relación con el art. 12 del mismo requieren el otorgamiento de calificación previo a la licencia municipal.

### **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 Fontanar con fecha 4 de Mayo de 2011 y subsanado con fecha 7 de junio de 2011:

- Remisión de expediente por el Excmo. Ayuntamiento de Fontanar de fecha 04 de mayo de 2011 y nº de registro de entrada 894121 solicitando Calificación Urbanística para “ampliación y modernización de explotación avícola en parcela 397, polígono 1 instancias de “Avícola Barco S.L.”
- Proyecto Básico de modernización y ampliación de explotación avícola.
- Plano de descripción gráfica en un entorno de 2 km.
- Informe Técnico Municipal de fecha de 09 de febrero de 2011 y 06 de junio de 2011 informes favorables sobre compatibilidad urbanística de la ampliación y modernización de la granja avícola situada en la parcela 397 polígono 1.
- Publicación en el D.O.C.M. Nº 42 de fecha de 02 de marzo de 2011 de anuncio de 10/02/2011, del Ayuntamiento de Fontanar (Guadalajara), de apertura de periodo de información pública de solicitud de calificación urbanística para ampliación de granja avícola en la parcela 397 del polígono 1 del catastro de rústica.
- Publicación en el periódico Nueva Alcarria de fecha 17/02/2011.
- Certificado de fecha 06 de junio de 2011 del Secretario Interventor de Excmo. Ayuntamiento de Fontanar de no presentación de reclamaciones.
- Informe favorable a la excepción de la limitación de ocupación de las edificaciones en el interior de la parcela por parte de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara. 26/10/2010.

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

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

En la documentación existe la especificación de las instalaciones de los servicios.

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

En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

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

En el expediente consta:

- Informe favorable emitido por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, Servicio de Mejora de Explotaciones Agrarias, de fecha de 26 de octubre de 2010 relativo al exceso del porcentaje de ocupación de superficie para la ampliación de la explotación en la parcela nº 397 del polígono 1 del término municipal de Fontanar (Guadalajara) en relación con la permitida por la ITP sobre determinados requisitos que deben cumplir los actos en suelo rústico.
- Resolución de 27/09/2010 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara por la que se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. DOCM 8/10/2010.
- Resolución de 7 de noviembre de 2007 de la DG de Evaluación Ambiental por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada para la Explotación Avícola por un plazo de ocho años desde la fecha de otorgamiento.
- Resolución de 16 de Marzo de 2011 de la DG de Evaluación Ambiental por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada para la Modernización y ampliación de explotación avícola.
- Informe resolución favorable de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía de fecha de 16 de julio de 2010 sobre afecciones al patrimonio histórico-arqueológico sobre las parcela, relativo al Proyecto para la ampliación y modernización de explotación avícola.
- Resolución sobre la concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas de fecha 27 de febrero de 2007 a Confederación Hidrográfica del Tajo.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 del RSR, el Ayuntamiento de 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 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.** Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de reserva son que el planeamiento territorial o urbanístico los permita.

Consta en el expediente Informe del Técnico Municipal de fecha de 23 de abril de 2009 sobre compatibilidad urbanística en el que se establece que la finca está clasificada según el POM vigente como suelo rústico de reserva.

Las Normas Urbanísticas del POM de Fontanar determinan lo siguiente:

**8.6.- NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS  
EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A REGIMEN NORMAL.**

**8.6.1.- Construcciones permitidas.**

Serán las señaladas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, con los criterios y supuestos previstos en este Capítulo y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.

Las obras menores, reguladas en el apartado 255, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y casetas de pozo.

**8.6.2.- Condiciones estéticas y de diseño.**

Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, de tal manera que:

- No tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 4 metros al alero y 6 metros a la cumbrera, con la excepción prevista en el apartado 8.6.5 y las siguientes excepciones:

+ En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc, no se sobrepasarán los 12 metros.

+ Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.

- Las cubiertas serán de teja roja o vieja, permitiéndose en fibrocemento rojo o verde para las naves o almacenes.

- Las fachadas serán de piedra o irán debidamente enfoscadas.

- En todos los casos se exigirá tapar con arbolado perenne las edificaciones que se realicen en este suelo.

Todas las construcciones deberán tener, asimismo, los servicios necesarios para cumplir la función a la que se destinen, debiéndose retranquear lo mismo que su altura a cualquiera de sus linderos.

Las construcciones de vivienda cumplirán lo señalado en la Norma 8.4.2.

**8.7.- NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE, ESPECIALMENTE PROTEGIDO.**

Al margen de los correspondientes usos puramente agrícolas o ganaderos, que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, no se permitirán más construcciones que las propias de las instalaciones de infraestructuras, excluidos los vertederos.

Se permitirán instalaciones agropecuarias que justifiquen debidamente que sus vertidos no producen contaminación de los acuíferos y que se sujeten a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2 Ha.
- Altura máxima: = que el suelo sujeto a régimen normal.
- Ocupación máxima: 20% de la parcela.

Las condiciones de parcela mínima y ocupación podrán modificarse para edificar en parcelas menores hasta un mínimo de 1 hectárea, siempre y cuando se demuestre documentalmente que fueron adquiridas con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

- Se respetarán las condiciones estéticas señaladas en el suelo sujeto a régimen normal.

- Se respetará una distancia mínima de 300 m de cada instalación al suelo clasificado como urbano o urbanizable cuando se trate de instalaciones molestas, o con las distancias que señala el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas cuando se trate de instalaciones insalubres o peligrosas.

Así mismo se respetará esta distancia de 300 m entre instalaciones diferentes.

El Ayuntamiento podrá ampliar esta distancia mínima de 300 m cuando la localización de la instalación se sitúe en una zona en que los vientos dominantes pudieran trasladar olores al núcleo urbano caso de que la instalación los produjese.

- Se exigirá el cerramiento de la instalación mediante tela metálica con un mínimo de 1,20 m. de altura.

- El retranqueo mínimo a los linderos será igual a la altura del edificio, con un mínimo de 3 m.

- Invernaderos y viveros:

La edificación en estos usos se atenderá a las características propias en sus instalaciones.

+ Altura: la edificación complementaria destinada a almacenamiento de utillaje, garaje, e incluso vivienda de guarda, oficinas, etc, propias de la instalación, tendrá como máximo una planta de altura.

+ Ocupación: no computará a efectos de ocupación las instalaciones propias de las plantaciones y sus elementos auxiliares.

Las edificaciones complementarias referidas anteriormente podrán ocupar un 5% de incremento de la ocupación permitida.

En el suelo no urbanizable especialmente protegido será de aplicación la Norma 8.6.6 y 8.6.8. La aplicación de la Norma 8.6.7 requerirá justificaciones especiales sobre su necesidad de ubicación, su mínima ocupación de suelo (inferior al 10%) y sus protecciones de vertidos contaminantes.

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

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

El porcentaje de ocupación del proyecto que nos ocupa es de más de 10% considerando la superficie de la parcela vinculada a la explotación, sin embargo consta en el expediente informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de fecha 26 de octubre de 2010, en el que considera conveniente la realización de la excepción al caso concreto.

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

#### **Determinaciones subsidiarias:**

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

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

#### **CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.**

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR deberá reforestarse la mitad de la finca vinculada al proyecto para preservar los valores naturales y de su entorno.
- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole la parcela 397 del polígono 1 de Fontanar, 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.

#### **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 la ocupación permitida por la edificación teniendo en cuenta el informe favorable a la excepción en la limitación de la ocupación emitido por la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.
- b) la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, así como las condiciones y requisitos generales establecidas en el art 14

RSR en cuanto a incluir en las construcciones la totalidad de los servicios que demande y para su adecuada conexión con las redes generales.

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

**La Comisión a la vista del expediente y del informe de la ponencia por unanimidad de los miembros presentes acuerda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.1 b) TRLOTAU, y 139 del RP y 10.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se aprueba el Decreto de Regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de comunidades de castilla-La Mancha, OTORGAR CALIFICACION URBANISTICA con las condiciones expuestas sobre tramitación y con la necesidad de solventar las observaciones contempladas en el informe de ponencia.**

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.

-----

**6º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto de calificación Urbanística en suelo rústico de reserva en las parcelas 19,20,21,23,33,34,35,36,37,38,39 y 40 del polígono 2 del término municipal de Zorita de los Canes para el proyecto de Construcción y Explotación de una planta de Tratamiento de Residuos de la Construcción y Demolición y Deposito en dichas parcelas, promovido por A.M. Tolegar, S.L.**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

#### **DATOS BASICOS**

Proyecto: Construcción de Planta de Tratamiento de Residuos de la Construcción y demolición (RCD'S) y Depósito.

Parcelas 17, 18, 19, 20, 21, 23, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 Y 40 del Polígono 2.

Superficie: aprox 100.000 m<sup>2</sup>

Término Municipal de Zorita de los Canes (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Plan de Delimitación de suelo Urbano 28/04/1993

Promotor: Jesús Toledano en representación de A.M. Tolegar S:L:

Autor del Proyecto: Amador García Macías. Ingeniero Técnico de Minas. Colegiado nº 1339. AGARMAC Desarrollos y Gestión S.L.

Recepción de Expte: 26/07/2011. Incompleto. 30/08/2011

#### **OBJETO.**



Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es la construcción de una planta de reciclaje de residuos de la construcción y demolición (RCD'S) y también el acondicionamiento inicial para depósito. En términos generales el proyecto consiste en la instalación de una planta de valorización de residuos de construcción y demolición, junto con el acondicionamiento como depósito de RCD de un hueco de excavación existente en los terrenos objeto de esta actuación. Además de la construcción y montaje de las instalaciones auxiliares necesarias para el desarrollo de esta actividad, según establece la legislación vigente para este tipo de instalaciones.

La descripción general de las obras a realizar con la ejecución de este proyecto, son:

1. Vallado perimetral metálico y puertas de acceso, alrededor de toda la instalación y superficie del depósito.
2. Acondicionamiento del vaso del depósito. Consiste en el movimiento de tierras necesario, después de excavar y almacenar la tierra vegetal (del orden de 30 cm. de espesor medio), para modificar las inclinaciones de los taludes para que sirvan de apoyo para el material que se utilizará como capa de impermeabilización además de soporte de cunetas perimetrales para la recogida de aguas limpias.
3. Construcción sobre el fondo, en la misma zona anterior, de una capa de impermeabilización artificial, tal y como establece la legislación vigente. (Ver plano adjunto nº 11).
4. Diseño de una red de drenaje, que discurrirá por el fondo del vaso que permitirá recoger el agua de infiltración y posibles lixiviados y conducirlos a un depósito de lixiviados mediante bombeo.
5. Montaje e instalación de un depósito de lixiviados que recoja la escorrentía que discurre por el fondo del depósito.
6. Montaje e instalación de un depósito que recoja las aguas que discurren por la zona y que no están en contacto con los residuos para su posterior aprovechamiento.
7. Construcción de la plataforma para las futuras instalaciones auxiliares, movimiento de tierras y afirmado (coronación del terraplén con 25 cm de zahorra artificial en el área de circulación de los vehículos y capa de tránsito).
8. Construcción del camino de acceso (afirmado con 25 cm de suelos adecuados y 25 cm de zahorra artificial y dotándolos de pasos salva-cunetas cuando sea necesario). Este camino de acceso se diseña para una velocidad entre 20 y 40 km/h.  
El acceso a la instalación dispondrá de una superficie asfaltada y urbanizada donde se situará el edificio de oficinas, la báscula, un aparcamiento de vehículos, un estacionamiento de espera, la planta de valorización y triaje, el depósito séptico y una reserva importante de suelo para posibles ampliaciones.
9. Montaje e instalación de planta de valorización de RCD junto con la construcción de casetas para oficinas, comedor, vestuarios, servicios, depósito de gasoil, grupo electrógeno, etc. (Ver planos adjuntos nº 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26).
10. Plantación de una pantalla vegetal, constituida por árboles a colocar en las inmediaciones del cerramiento exterior. (
11. Construcción de dos balsas de decantación que recojan las aguas que discurren por la zona y que no están en contacto con los residuos para su posterior aprovechamiento.

La planta se ha diseñado para una capacidad de procesado de 60 t/h de materia prima, lo que supondría un total de 5.941 toneladas anuales, para una media de 210 días de trabajo al año.

La vida útil del vertedero será de unos 18 años.

#### **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 los artículos 29 en relación con el 37.1.b) del RSR y 11.4.c) RSR.

#### **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 remitido por el Ayuntamiento de Zorita de los Canes con fecha 30 de agosto de 2011 en última subsanación:

- Oficio del Ayto. de Zorita de los Canes de fecha de 03 de mayo de 2011 remitiendo expediente.
- Informe de Secretaría sobre legislación aplicable de fecha de 22 de marzo de 2011.
- Informe del Arquitecto Municipal de fecha de 21 marzo de 2011 sobre viabilidad urbanística.
- Publicación en el DOCM del Anuncio de 22/03/2011, del Ayuntamiento de Zorita de Los Canes (Guadalajara), sobre información
- Fotocopia del periódico Nueva Alcarria de fecha de 28/03/2011 en el que se publica el anuncio de Información Pública
- Certificado de Secretaría de las alegaciones presentadas de fecha de 03 de mayo de 2011. No se han presentado alegaciones.
- Informe Propuesta de Secretaría de fecha de 03 de mayo de 2011. Se informa favorablemente el expte. atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y la inexistencia de riesgo de núcleo de población
- Resolución de Alcaldía de fecha de 3 de mayo de 2011. Contenido es el mismo que el Informe Propuesta de Secretaría de fecha de 03 de mayo de 2011.

#### DOCUMENTOS APORTADOS CON FECHA DE 28 DE JULIO DE 2011 Y NRE 1486743.

Informe del Alcalde del Ayuntamiento de Zorita de los Canes de fecha de 21 de julio de 2011 por el que se establece: "que la instalación objeto de calificación no afecta a bienes de dominio público, dado que el trazado del camino que atravesaba la superficie donde se implanta la actividad fue modificado previa autorización del Ayuntamiento de Zorita de los Canes fuera del perímetro de los terrenos donde se ubica la planta de RCD, mejorando las condiciones de acceso y permitiendo el paso público por el mencionado camino.

- Informe del Arquitecto municipal de Zorita de los Canes de fecha de 21 de julio de 2011.
- Escrito del Ayuntamiento de Zorita de los Canes dirigido a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda por el que solicita sustitución del acceso actual al camino por otra entrada con mayor visibilidad y menor peligro al estar situado próximo a una curva de la carretera CM 200.
- Informe Técnico de Patrimonio Histórico de fecha de 14 de marzo de 2011.
- Publicación en el DOCM de 25 de marzo de 2011 de la Resolución de 15/03/2011, de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, por la que se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición y vertedero de cola para el rechazo en el Término Municipal de Zorita de los Canes (Guadalajara) cuyo promotor es A.M. Tolegar, S.L.
- Plano de A.M Tolegar, S.L. de un entorno en un radio de 2 kilómetros.
- Informe del Arquitecto Municipal de Zorita de los Canes considerando la no formación de núcleo de población de fecha de 01 de julio de 2011.
- Plano del proyecto básico y de ejecución de dos edificios para oficinas y almacén para una planta de tratamiento de RCD y depósito de A.M. Tolegar S.L.
- Plano de Información sobre el cumplimiento de la normativa sobre retranqueos a camino de acceso, así como altura máxima de las edificaciones.
- Resolución de la Delegación Provincial Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha de 09/03/11 dirigida a Jesús Toledano Muñoz para instalar vallado diáfano y puerta en la margen izda de la carretera CM 200. P.k. 84+550, en el término municipal de Almonacid de Zorita. FAVORABLE CON CONDICIONES.

- Propuesta del interesado sobre pago del importe del Canon de participación municipal para la ejecución del proyecto de planta para valorización de RCD, S y depósito en el término municipal de Zorita de los Canes.

Se ha de advertir que el 12 de agosto de 2011 se realiza requerimiento de subsanación remitido al ayuntamiento, con copia al particular en orden a las deficiencias opbsrevadas así como igualmente se emite CD del proyecto mediante Nota Interior al Servicio de Carreteras del Servicio periférico de Fomento de Guadalajara y al Servicio de Industria del mismo órgano.

En contestación al requerimiento efectuado, el promotor presenta documentación el 30 de agosto de 2011 DOCUMENTOS APORTADOS CON FECHA DE 30 DE AGOSTO DE 2011 Y NRE 1617074:

- Escrito del solicitante sobre subsanación del documento en cuanto a identificación de las edificaciones y distancias a linderos y caminos así como solicitud de informe a la Compañía Suministradora eléctrica sobre servidumbres de línea de alta tensión existente en la parcela.
- Solicitud de concesión de aguas subterráneas para usos industriales a la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 30/08/2011.
- Copia de Solicitud de licencia de obra y actividad del proyecto de planta para valorización de RCD,s y depósito de fecha de entrada en el ayuntamiento 17/03/2011.

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

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

En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

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

En el expediente consta:

- Informe Favorable a la consulta sobre afecciones al patrimonio histórico-arqueológico de la Sección de Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de fecha 14 de marzo de 2011.
- Resolución de 15/03/2011, de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, por la que se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.
- Resolución de la Delegación Provincial Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha de 09/03/11 dirigida a Jesús Toledano Muñoz para instalar vallado diáfano y puerta en la margen izquierda de la carretera CM -200. P.k. 84+550, en el término municipal de Almonacid de Zorita. FAVORABLE CON CONDICIONES.
- Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo de concesión de aguas subterráneas para abastecimiento.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Zorita de los Canes 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 exigidos por el art. 29 RSR para usos dotacionales de titularidad privada son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística así como para el caso del Depósito de residuos según el art 24 RSR, la no existencia de formación de núcleo de población, y para ambas, la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Consta en el expediente certificado del secretario del Ayuntamiento de Zorita de los Canes de conformidad del proyecto con la ordenación territorial y urbanística y su necesidad de emplazamiento en suelo rústico, así como la inexistencia de formación de núcleo de población. También se acompaña Informe Técnico indicando los núcleos de población y otras instalaciones en un radio de 2 Km.

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. Así, el art 11 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.

El Ayuntamiento de Zorita de los Canes 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 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 cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Se aportan en el proyecto planos nº 4, 20, 21 y 22 donde se justifica el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias, tanto retranqueo a linderos y caminos, así como distancia a la carretera de las edificaciones y secciones de las mismas donde se acotan las alturas.

El Ayuntamiento de Zorita de los Canes deberá comprobar el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias que establece el art. 55.2 del TRLOTAU, así como la distancia a la línea de edificación que establece el art. 27 de la ley 9/1990 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos, en el momento de emitir la correspondiente licencia.

#### **CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.**

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán respetar las medidas contenidas en la Resolución de 15/03/2011 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.

- Se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de construcción, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

- De acuerdo con el art. 29.6. la totalidad de las fincas quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

### **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 la eficacia de la calificación conforme a los artículos 63.1.2.a) TRLOTA y 43.9 RP a la concesión de aguas subterráneas por la Confederación Hidrográfica del Tajo** y al pronunciamiento del Servicio de Carreteras y en su caso de servidumbre de línea de AT.

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

La representante de Industria, Minas y Energía expone que se ha emitido Nota interior sobre las cuestiones requeridas advirtiendo en síntesis que no se podrá edificar bajo la línea de AT.

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64 TRLOTAU, 43 RSR, 42 en relación con el artículo 37 del RSR y 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan, entre otras, las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los artículos 63 TRLOTAU y 43 RP a la concesión de aguas subterráneas por la Confederación Hidrográfica del Tajo, al pronunciamiento del Servicio de Carreteras y, en su caso, de servidumbre de línea de AT.**

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

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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar.

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.

-----

**7º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para el establecimiento de una nave industrial y estación aislada de suministro de combustible en el polígono 5 de las parcelas 254 y 255 del término municipal de Mondejar, promovido por Agroses. S.L**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

**DATOS BASICOS**

Proyecto: Establecimiento industrial y estación aislada de suministro de combustible.  
Situación: Polígono 5, parcela 2540 - 255.  
Término Municipal de Mondéjar (Guadalajara)  
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.  
Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal. Aprobado el 13 de noviembre de 2004.  
Promotor::AGROSER SL .  
Autor del Proyecto: Luis Serrano Menchén, Ingeniero Técnico Industrial. SEYFER Ingeniería SL.  
Recepción de Expte: 20/06/2011.

**OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto, éste "está constituido por: *Establecimiento industrial vinculado al sector primario y Estación aislada de suministro de combustible vinculada a la CM-2029.*

*El Establecimiento industrial tiene por objeto el asesoramiento técnico, la comercialización y el almacenamiento de cereales, semillas, fertilizantes y productos agroquímicos, con el objeto de incrementar el valor de los productos relacionados con el sector primario. Por otra parte se llevarán a cabo determinados procesos (clasificación, limpieza y envasado) aplicado a los cereales y semillas.*

*La Estación aislada de suministro de combustibles está diseñada para albergar las instalaciones y los servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación en la carretera CM-2029, en cuanto a vehículos agrícolas e industriales, con el objeto de facilitar la comodidad y la seguridad de los usuarios de la misma."*

Superficie de las parcelas:

Parcela 254: 3.070 m<sup>2</sup>  
Parcela 255: 28.235 m<sup>2</sup>.  
TOTAL: 31.035 m<sup>2</sup> (3,10 HA)

Destino y superficies de las edificaciones:

Nave industrial, destinada a:

- Almacenamiento y comercialización de productos agrarios (fertilizantes, productos fitosanitarios), en sus envases originales.
- Clasificación y limpieza de cereales y semillas para su comercialización.
- Mezcla y envasado de cereales y semillas para su comercialización.

- Prestación de servicio de los productos comercializados (asesoramiento, transporte, etc)
  - Garaje de maquinaria para el transporte-distribución de fertilizantes líquidos y de los productos agrarios.
- Superficie 1.017 m<sup>2</sup>; Altura a cumbre 8,38 m

Estación aislada de combustible, destinada a:

- Vestuario de personal
- Aseos de público y del personal.
- Almacén y local técnico.
- Zona de adquisición de productos.
- Zona de descanso de automovilistas.
- Etc.

Superficie local auxiliar: 93 m<sup>2</sup>; altura 4,50 m. Altura de cubierta de la zona de carga y descarga 6,00 m.

### **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 los artículos 31.1 en relación con el 37.1.b) del RSR y 11.4.c/ RSR, respecto de la estación de aislada de suministro de combustible y en el artículo 23 del RSR en relación a la actividad industrial.

### **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 remitido por el Ayuntamiento de Mondéjar con fecha 20 de junio de 2011:

- Información pública en el DOCM nº 61 de 29/03/2011. Periódico Nueva Alcarria 10/03/2011.
- Certificado de ausencia de alegaciones en el periodo de información pública. 07/06/2011.
- Informe propuesta de resolución de la Secretaría municipal favorable al expediente de calificación y a la inexistencia de formación de núcleo de población. 09/05/2011.
- Informe del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 12/03/2010 sobre clasificación urbanística de los terrenos como Suelo Rústico de Reserva, la no oposición del POM a la actividad, no existencia de riesgo de formación de núcleo de población y sobre la necesidad de someterse a calificación urbanística.
- Resolución de 11/03/2010 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- Informe favorable de la Sección de Patrimonio Histórico de la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura de Guadalajara. 21/01/2010.
- Autorización, por la Delegación provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, según informe del Servicio de Carreteras, la realización de acceso, vallado, construcción de nave, instalación de depósitos y explanación de terrenos, en la margen derecha de la carretera CM-2029, p.k. 9+240, con condiciones.

Examinado el expediente y la procedencia de la calificación interesada se comprueba que:

- **Según Artículo 31. Estaciones aisladas de suministro de carburantes, apartado 5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo 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, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas 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.**  
**La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el art. 35 de este Reglamento.**  
**Visto lo anterior la afectación real deberá producirse vinculando la superficie necesaria para lo cual deberá depurarse también la situación de la calificación conjunta de nave industrial, debiendo ésta separarse y ajustarse a los usos permitidos en esta clase de suelo para poder obtener la calificación urbanística.**

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

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

En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

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

En el expediente consta:

- Informe favorable de la Sección de Patrimonio Histórico de la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura de Guadalajara. 21/01/2010.
- Resolución de 11/03/2010 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- Autorización, por la Delegación provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, según informe del Servicio de Carreteras, la realización de acceso, vallado, construcción de nave, instalación de depósitos y explanación de terrenos, en la margen derecha de la carretera CM-2029, p.k. 9+240, con condiciones.

**Sustantivos.** Los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 31 RSR para Estaciones aisladas de suministro de carburantes son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Los requisitos sustantivos exigidos por el Art 23 RSR, para Actividades industriales y productivas son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico en las siguientes razones concurrentes:

---

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15/09/2011



- a) Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.
- b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo en aquel, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

Consta en el expediente informe del arquitecto municipal sobre clasificación del suelo como rústico de reserva, no teniendo ningún tipo de protección en el planeamiento vigente. El POM no se opone al ejercicio de esta actividad que se propone. No obstante solo se puede corroborar el informe del Técnico Municipal en lo referente a la Actividad de Estación Aislada de Carburante, pero no así de la Nave industrial, ya que este uso **no está permitido en el POM.**

Los Usos en Suelo Rústico se establecen en el POM de la siguiente manera:

**ART. 5.7.- RÉGIMEN DE USOS.**

**5.7.1. Son los usos principales o características del Suelo Rústico:**

- Los agropecuarios o forestales.
- Las actividades extractivas y depósito de materiales.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

**5.7.2. Son usos compatibles:**

- Las dotaciones e instalaciones que deban enclavarse en suelo rústico.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La industria que, por su carácter insalubre o peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a los usos admisibles.

**5.7.3. Son usos prohibidos todos los demás.**

**5.7.4. Las Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo Rústico.**

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. Así, el Art. 11 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, caso de Estación Aislada de carburante, al ser un uso dotacional de equipamiento privado.

Para la actividad de nave industrial se requeriría, en el caso de estar autorizado el uso, una superficie mínima de 2 Ha, y una superficie ocupada por la edificación del 10 % máximo.(artículo 7.2 ITP)

Según la descripción catastral, la superficie de las parcelas es de 31.305 m2 y conforme al Art. 31.5 RSR queda la totalidad de la parcela vinculada legalmente a las obras.

Una de las actividades que se pretende implantar es una actividad industrial de almacén, envasado y comercialización, **no estando vinculada a la explotación de la finca por lo que no podrá considerarse un uso o actividad adscrita al sector primario**, según el art 11 del RSR.

Abundando en lo anterior sobre la imposibilidad de implantar la nave industrial hay que añadir a la prohibición del POM sobre el uso y a la no relación con el sector primario a los efectos del RSR que la última modificación de la normativa del suelo rústico instaurada por el Decreto 177/2010, de 1 de julio, exige para la actividad industrial y/o productiva enclavada en este tipo de suelo que la necesidad de acreditar la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial en el

término municipal en que se pretenda implantar y en los municipios colindantes, según lo establecido en art 23 RSR. En el **Planeamiento en vigor se encuentran clasificados como suelo urbanizable Industrial los sectores 6.1, 6.4 y 7. en el municipio de Mondejar sin que procedamos aquí a relatar los sectores o polígonos industriales de los municipios vecinos.**

Como **requisitos adicionales** a los previstos por la normativa señalamos que la **necesidad de emplazamiento en suelo rústico** para las industrias, vendrá justificada por la clasificación de la actividad y su declaración de utilidad pública o interés social, siguiendo las determinaciones de las **Normas Urbanísticas del POM** que expresa lo siguiente:

**5.8.6. Industrias insalubres, nocivas o peligrosas:**

- Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.
- Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

La autorización y posterior licencia municipal de este tipo de industrias vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

**La concurrencia de la nave industrial y la estación aislada de carburante pretendiendo una calificación conjunta no es posible. En cuanto a la necesidad de implantación en suelo rústico, la actividad industrial, no está justificada.**

**Determinaciones subsidiarias:**

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

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

En el POM se establecen las siguientes condiciones:

**5.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones y dotaciones que deban ubicarse en suelo rústico.**

La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

Del documento se desprende el cumplimiento de estas determinaciones para la estación aislada de suministro de carburante.

**CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se DENEGUE la calificación urbanística solicitada por las razones argumentadas en el presente informe sobre la imposibilidad de dos actividades concurrentes y la prohibición en todo caso del uso industrial proyectado de conformidad con las exigencias del artículo 23 del RSR y los requisitos del POM de Mondéjar.

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 64 TRLOTAU, 43 RSR, y 42 del mismo texto legal en relación con el artículo 37 del RSR y 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan, entre otras, las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA DENEGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento por darse la imposibilidad de dos actividades concurrentes y la prohibición en todo caso del uso industrial proyectado de conformidad con las exigencias del artículo 23 del RSR y los requisitos del POM de Mondéjar.**

El efecto de la resolución expresa desfavorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.10.b) del RSR, la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

-----

**8º.- Calificación Urbanística en suelo Rústico de Reserva de Proyecto de explotación de Áridos en “El Chaparral 5” en el Término Municipal de Humanes, promovido Huprecesa.**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

**DATOS BASICOS**

Proyecto: Extracción de Áridos. “El Chaparral 5”.  
Parcelas 335 y 356 del Polígono 511. Superficie Total: 3,72 Ha. Superficie a explotar: 2,9 has.  
Término Municipal de Humanes (Guadalajara).  
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.  
Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobadas 09/09/2005  
Promotor: Huprecesa. S.A  
Autor del Proyecto: CRN. Consultores Independientes en Gestión de Recursos Naturales, S.A  
Recepción de Expdte: 02/12/2009 NRE 2365401  
Expediente Completo: 02/05/2011. NRE 879409

**OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es el Aprovechamiento y extracción de Áridos en dos parcelas sitas en la Localidad de Humanes y denominada “El Chaparral 5”.

El Proyecto consiste en la explotación de gravas y arenas realizadas a cielo abierto con arranque de materiales por medios mecánicos. No se prevén instalaciones fijas.

#### **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 los artículos 29 en relación con el 37.1.b) del RSR y 11.4.c/ RSR.

#### **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 42.1.b) RSR 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 las Competencias de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, atribuyendo la competencia para su Resolución 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 Humanes con fecha 02 de Mayo de 2011 en última subsanación:

- Resolución de Autorización de Aprovechamiento emitida por la Consejería de Industria y Sociedad de la Información, Delegación Provincial de Guadalajara de fecha 16/05/2008.
- Informe del Secretario-Interventor de la localidad por el que localiza las parcelas objeto del Proyecto en Suelo Rústico (no protegido)
- Autorización de la Dirección General de Patrimonio y Museos de fecha 28/12/2006 por la que se autoriza la realización de Trabajos Arqueológicos.
- Resolución de Declaración de Impacto Ambiental de fecha 29/11/2007 emitida por la Dirección General de Evaluación e Impacto Ambiental.
- Informe técnico municipal de 7 de Abril de 2009 sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población
- Decreto de Alcaldía de fecha 20 de Abril de 2009, abriendo periodo de Información Pública y Certificado del Secretario-Interventor Municipal de fecha 2 de Septiembre de 2009 de no alegaciones.
- Comunicación del Expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 5 de Octubre de 2009 para proceder a su autorización de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.
- Decreto de Alcaldía de 13 de Noviembre de 2009 informando favorablemente el expediente.
- Informe Favorable de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 25/03/2008 y Croquis de caminos.
- Solicitud de fecha 09/02/2011 de autorización de trabajos a la Diputación Provincial de Guadalajara como titular de la carretera GU-183

## **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:

- Autorización de la D.G de Patrimonio y Museos de fecha 28 de Diciembre de 2006.
- Solicitud de fecha 09/02/2011 de autorización de trabajos a la Diputación Provincial de Guadalajara como titular de la carretera GU-183
- Resolución de Declaración de Impacto Ambiental de fecha 29/11/2007 emitida por la Dirección General de Evaluación e Impacto Ambiental.
- Comunicación del Expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 5 de Octubre de 2009 para proceder a su autorización de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Humanes 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 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 la licencia implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

**Sustantivos.** Los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 29 RSR para usos dotacionales de titularidad privada son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de Humanes de conformidad del proyecto con la ordenación territorial y urbanística y su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

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. Así, el Art. 11 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.

El Ayuntamiento de Humanes deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 29 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

## CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán respetar las medidas contenidas en la Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 29 de Noviembre de 2007, sobre declaración de impacto ambiental del proyecto.
- De acuerdo con el Art. 29.6 del RSR, la totalidad de las fincas quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

## 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 la eficacia de la calificación (art. 631.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR) a la Autorización Favorable de uso de la Carretera GU-183

**La Comisión, a la vista del expediente, del informe de la ponencia y de la última actualización, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43 RSR, 42 en relación con el artículo 37 del RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan, entre otras, las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento condicionada la eficacia de la calificación (art. 63 TRLOTAU y 43.9 RSR) a la Autorización Favorable de cambio de uso del acceso de la Carretera GU-183**

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.

## **9º.- Calificación Urbanística en Suelo Rústico de Reserva de Proyecto de explotación de Áridos en el Soto, Polígono nº5, en el término municipal de Humanes, promovido por Huprecesa.**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

## DATOS BASICOS

Proyecto: Extracción de Áridos. "El Soto 2".

Parcelas 380 a 400, 632 a 635, 643, 644, y 648 a 653. Polígono 5. Superficie Total: 3,5 Ha. Superficie a explotar: 2, has.

Término Municipal de Humanes (Guadalajara).  
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.  
Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobadas 09/09/2005  
Promotor: Huprecesa. S.A  
Autor del Proyecto: CRN. Consultores Independientes en Gestión de Recursos Naturales, S.A  
Recepción de Expte: 07/05/2009 NRE 1107785  
Expediente Completo: 02/05/2011. NRE 879429

## **OBJETO**

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es el Aprovechamiento y extracción de Áridos en diversas parcelas sitas en la Localidad de Humanes, proyecto denominad "El Soto 2".  
El Proyecto consiste en la explotación de gravas y arenas realizadas a cielo abierto con arranque de materiales por medios mecánicos. No se prevén instalaciones fijas.

## **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 los artículos 29 en relación con el 37.1.b) del RSR y 11.4.c/ RSR.

## **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 42.1.b) RSR 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 las Competencias de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, atribuyendo la competencia para su Resolución 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 Humanes con fecha 02 de Mayo de 2011 en última subsanación:

- Resolución de Autorización de Aprovechamiento emitida por la Consejería de Industria y Sociedad de la Información, Delegación Provincial de Guadalajara de fecha 19/11/2007.
- Informe de fecha 13/12/2007 del Secretario-Interventor de la localidad por el que localiza las parcelas objeto del Proyecto en Suelo Rústico (no protegido) e informe del Técnico Municipal de fecha 29/01/2008 sobre declaración de inexistencia de riesgo de Núcleo de Población.
- Informe Favorable de la D.P de la Consejería de Cultura en Guadalajara para la Autorización del Proyecto por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos de fecha 28/11/2006.
- Resolución de Declaración de Impacto Ambiental de fecha 11/12/2006 emitida por la Dirección General de Evaluación e Impacto Ambiental.
- Decreto de Alcaldía de fecha 12 de Febrero de 2008, abriendo periodo de Información Pública y Certificado del Secretario-Interventor Municipal de fecha 4 de Abril de 2008 de no alegaciones.

- Comunicación del Expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 2 de Octubre de 2008 para proceder a su autorización de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.
- Decreto de Alcaldía de 9 de Junio de 2008 informando favorablemente el expediente.
- Informe Favorable de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 23/02/2006 sobre los caminos de acceso
- Solicitud de fecha 27/03/2007 a la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) para la Autorización para extracción de Áridos en zonas policía y cauces.
- Informe Técnico Municipal de fecha 21/10/2009 de No afección por bienes de Dominio Público.

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

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

En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

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

En el expediente consta:

- Informe Favorable de la D.G de Patrimonio y Museos de fecha 20 de Noviembre de 2006.
- Resolución de Declaración de Impacto Ambiental de fecha 11/12/2006 emitida por la Dirección General de Evaluación e Impacto Ambiental.
- Comunicación del Expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 2 de Octubre de 2008 para proceder a su autorización de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.
- Solicitud de fecha 27/03/2007 a la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) para la Autorización para extracción de Áridos en zonas policía y cauces.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Humanes 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 exigidos por el Art. 29 RSR para usos dotacionales de titularidad privada son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de Humanes de conformidad del proyecto con la ordenación territorial y urbanística y su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

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. Así, el Art. 11 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.

El Ayuntamiento de Humanes deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 29 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

#### **CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.**

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán respetar las medidas contenidas en la Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 11 de Diciembre de 2006, sobre declaración de impacto ambiental del proyecto.
- De acuerdo con el Art. 29.6 del RSR, la totalidad de las fincas quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

#### **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 Favorable de extracción de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64 TRLOTAU, 43 RSR, 42 en relación con el artículo 37 del RSR y 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan, entre otras, las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento condicionada a la Autorización Favorable de extracción de la Confederación Hidrográfica del Tajo.**

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.

-----

**10º.- Calificación urbanística en suelo rústico no Urbanizable de especial Protección para la Construcción de dos armarios de comunicaciones en la Calle Real de la Localidad de Aldeanueva de Guadalajara promovido por TELEFONICA, S.A.**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

**DATOS BASICOS**

Proyecto: Construcción de dos Armarios uno de de Telecomunicaciones y otro de Alimentación  
En la C/Real de Aldeanueva de Guadalajara, en la Vía Pecuaria Cañada Real Galiana  
Término Municipal de Aldeanueva de Guadalajara  
Clasificación: Suelo Rustico de Especial Protección.  
Planeamiento: Plan de Delimitación de Suelo Urbano. Aprobación 22/09/1982  
Modificaciones de 21/07/1997 y 17/05/2001.  
Deslinde y Clasificación de la Vía Pecuaria: Orden Ministerial de 27 de Agosto de 1968  
Promotor: Telefónica de España S.A.U .  
Autor del Proyecto: MIT-COBRA  
Recepción de Expte: 24/08/2011. NRE 1598308

**OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es la construcción de dos Armarios para nuevos equipos de comunicaciones, siendo el primero de ellos un armario para las telecomunicaciones y el Segundo una fuente CA de alimentación. La instalación comprende los siguientes:

- Creación de un pedestal para cada uno de los armarios.
- Construcción de 1 arqueta tipo D-II para los cables de acceso y el suministro de energía.
- Dos canalizaciones para la unión entre la arqueta y el poste de hormigón existente.
- Dos arquetas tipo M y las canalizaciones necesarias para la interconexión de los dos armarios y la toma de tierra
- Canalización para la conexión con la red Eléctrica

En este punto es conveniente informar a la Comisión que las **obras y la instalación ya se han realizado** y lo que realmente se pretende es una legalización a posteriori de la actuación. Asimismo la instalación, como muestran las imágenes del expediente se han realizado en un punto que dista aproximadamente 118 metros desde el lugar en el que se pretende la calificación.

**SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

Dada la clasificación del lugar para el que se solicita la calificación como Rústico de Especial Protección. El art. 37.2 del Decreto 242/2004 de 27 de Julio que aprueba el Reglamento del Suelo Rustico (RSR) en relación con el Art. 12 del mismo texto legal, requiere el otorgamiento de calificación previo a previo a la licencia municipal.

**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 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, por el que se regula las competencias de fomento de la Transparencia y de la Actividad Urbanística de la Junta de comunidades de Castilla La Mancha.

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 Aldeanueva de Guadalajara con fecha 24 de Agosto de 2011:

- Remisión de expediente por el Excmo. Ayuntamiento de Aldeanueva de Guadalajara de fecha 23 de Agosto de 2011 y nº de registro de entrada 1599308 solicitando Calificación Urbanística de Infraestructuras Solicitada por Telefónica de España S.A.U
- Solicitud de Calificación junto con la memoria de Proyecto presentada por Telefónica de España, S.A.U en el Ayuntamiento de Aldeanueva de Guadalajara con fecha 22/08/2011

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

**Requisitos 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 **no consta ninguno de los documentos citados y preceptivos del artículo 17.**

**Sustantivos.** Los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de reserva son que el planeamiento territorial o urbanístico los permita. A tal fin y con el objeto de comprobar el cumplimiento de los mismos se debe acudir en primer lugar a las Normas Urbanísticas de la localidad, cuyo tenor literal es el siguiente:

*2.4 Normas de Aplicación en el Suelo No Urbanizable.*

*Según lo señalado en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo:*

*“... Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General o por aplicación del Artículo 84 estarán sujetos a las limitaciones siguientes:*

- a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3, edificaciones e*

*instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.*

Por tanto, no se permite en la actual normativa municipal vigente la realización de tales construcciones., no obstante, y a pesar que lo anterior constituye por si mismo motivo suficiente e irrefutable para proceder a la denegación de la Calificación pretendida, no se puede dejar de citar en el presente informe otro requisito sustantivo de importancia crucial, pues se trata de la ocupación de una Vía Pecuaria (bien demonial) para la instalación de dos armarios de Comunicaciones. A este respecto debemos acudir a lo dispuesto en el artículo 24.1 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha, que dispone:

**ARTÍCULO 24.** *Ocupaciones por razones de interés particular*

*1. Las ocupaciones en vías pecuarias por razones de interés particular sólo se podrán autorizar con carácter excepcional, de forma motivada, por causas debidamente acreditadas que lo justifiquen siempre que no causen perjuicios o dificulten manifiestamente el tránsito ganadero y los demás usos y servicios compatibles o complementarios con él. Estas ocupaciones deben repercutir en beneficio del desarrollo agrario y del medio rural y no comportarán instalaciones de carácter fijo cuya eliminación requiera realizar demoliciones.*

*2. Las instalaciones de vallas, cercados, cobertizos, etc., solo podrán ser autorizadas cuando se realicen con materiales prefabricados que permitan su fácil desmonte y la restitución de la vía pecuaria a su estado primitivo.*

*Estas ocupaciones se autorizarán por un plazo máximo de 10 años, pudiendo ser renovadas, pero no prorrogadas.*

*3. Los beneficiarios deberán realizar la señalización que se establezca y restituir la vía pecuaria a su estado primitivo una vez finalizada, bien sea por caducidad, revocación o renuncia del interesado, a cuyo efecto se exigirá constituir la correspondiente fianza.*

Consultada verbalmente la Sección de Vías Pecuarias los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara por parte del Servicio de Ejecución y disciplina urbanística, se nos comunica la falta de autorización de ocupación de la vía pecuaria habiéndose iniciado un expediente de Solicitud de Ocupación (ya se encuentra ocupada) que está pendiente de Resolución en los Servicios Centrales de la Consejería de Agricultura.

También es necesario hacer constar que por parte de la Unidad correspondiente del Servicio de Protección a la Naturaleza (SEPRONA) se ha hecho saber a este Servicio que a raíz de una denuncia vecinal en contra de la instalación, se ha constatado que la instalación realizada no tiene ningún permiso ni autorización, hecho este que puede dar lugar a infracción administrativa y urbanística.

**CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **deniegue la calificación** interesada para la legalización de la instalación pretendida por incumplimiento de los requisitos sustantivos establecidos en el Art 19.2 del RSR, dado que la normativa municipal en concordancia con lo dispuesto en el artículo 12 del RSR no prevé expresamente este uso. Por este motivo no se ha requerido al Ayuntamiento para que cumpla con los requisitos administrativos ya que lo incumplido no es un requisito subsanable.

En relación con la ocupación de la Vía Pecuaria, la Jefe de Servicio que suscribe, y sin perjuicio de lo que decida el órgano sustantivo, duda que la actuación recogida en el Proyecto cumpla con los requisitos del artículo 24 de la Ley Autonómica de Vías Pecuarias.

No obstante, la actuación realizada por parte de Telefónica S.A.U puede ser constitutiva de una infracción urbanística por lo que se deberá instar al Ayuntamiento de Aldeanueva de Guadalajara a que incoe expediente sancionador en estos términos para constatar, en su caso, la existencia de infracción y depurar las posibles responsabilidades que pudieran derivarse.

Asimismo, es conveniente señalar que la denegación de calificación urbanística se circunscribe a la localización pretendida, y no obsta a que, por parte de la interesada y el Ayuntamiento de Aldeanueva se inicie un nuevo procedimiento de Calificación Urbanística para colocar la instalación en un emplazamiento distinto.

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64 TRLOTAU, 43 RSR, 42 en relación con el artículo 37 del RSR y 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan, entre otras, las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA DENEGAR la calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento, señalando que la Denegación de Calificación no obsta a que por parte del peticionario se emplace la instalación en un lugar distinto, iniciando para ello el oportuno Expediente de Calificación**

De conformidad con lo establecido en el art. 43.10 del Reglamento de Suelo Rustico y al ser desfavorable el acuerdo de Calificación, procede la denegación de la licencia y el archivo del expediente.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

-----

**11º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para la instalación de Estación Base de Telefonía Movil en la parcela 93 del polígono 3 del término Municipal de Romanones, promovido por Vodafone España, S.A**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

**DATOS BASICOS.**

Proyecto:

Situación: Polígono: 3. Parcela: 93

Término Municipal de Romanones (Guadalajara).

Nombre de la estación de este emplazamiento: AT\_GU\_ROMANONES

Código de la estación para GSM: GU02B.

Código de localización: 096077.

Coordenadas UTM Huso 30, Sistema referencia ETRS89: X 501244,68, Y 4489975,73

Clasificación: Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

Planeamiento: PDSU. Fecha de aprobación definitiva: 15/06/2004

Promotor: VODAFONE ESPAÑA SA

Recepción de Expte: 20/01/11. N° Registro de entrada: 96401.

## **OBJETO.**

El objeto del presente proyecto de telefonía es instalar una estación base de telefonía móvil (BTS) Vodafone con tecnologías GSM

Según consta en la Memoria del Proyecto su objeto es definir las infraestructuras necesarias para la adecuación de una estación base de telefonía móvil (BTS), así como la definición de la instalación de los equipos de telecomunicaciones y transmisión necesarios para adaptar la estación a las tecnologías GSM. Estas definiciones abarcan las condiciones en el suministro de material y mano de obra necesarios para el montaje de equipos, antenas y parábolas necesarias para su correcto funcionamiento. El proyecto se encuentra enmarcado dentro del Plan de Cobertura Nacional de Estaciones Transmisoras Receptoras (BTS con sistemas GSM, UMTS y DCS y cualquier otra tecnología de la que VODAFONE ESPAÑA, S.A. pudiera ser adjudicataria en un futuro) enlazadas mediante transmisión vía radio.

El presente proyecto además tiene por objeto indicar las condiciones para la adecuación de una estación base de telefonía móvil existente realizando las actuaciones necesarias para la ampliación de las instalaciones, haciendo referencia a las medidas correctoras a emplear, a tenor de la evaluación de aquellos aspectos recogidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y disposiciones concordantes al mismo, así como a la Ordenanza Municipal reguladora de las instalaciones de Telecomunicaciones en el Municipio.

Esta Estación Base se encuadra dentro del tipo BTS Rural Outdoor.

La solución adoptada refleja el procedimiento de ejecución de la estación base (infraestructura e instalación de equipos) y la adaptación a la normativa vigente.

La Estación Base se situará sobre el terreno a nivel del suelo, con acceso desde camino de tierra existente, completamente acondicionado puesto que hay ya sites de otros operadores en las inmediaciones, y estará formada por:

- Cerramiento o vallado periférico de dimensiones rectangulares.
- Estructura autoportada, en este caso nueva torre de celosía de 15 m de altura, en donde se instalará los sistemas radiantes y de radioenlace de la estación de nueva implantación de Vodafone.
- Equipo de intemperie outdoor modelo DBS3900 en Huawei para UTMS, sobre una bancada de perfilaría metálica.
- Cuadro eléctrico de intemperie, sobre soporte o pórtico metálico, modelo CE-OM-40 Tipo 2, a instalar junto al equipo de radio.
- Tubos soporte para la instalación de elementos remotos tal y como se proyecta en planos.
- Sistemas radiantes y de transmisión, a instalar sobre la torre existente.

Tanto el equipo de intemperie, el cuadro eléctrico, como la torre se instalarán sobre una cimentación de hormigón realizada para tal fin.

La distribución de los equipos se encuentra en la documentación gráfica anexa al presente proyecto.

## **SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

El Art. 54.1.3º b/ del TRLOTAU establece que en suelo rústico de especial protección podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y 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, 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. del RSR establece que "en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal:  
b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada".

#### **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 las competencias y el fomento de la transparencia de la actividad 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 Romanones:

- Remisión del expediente por el Excmo. Ayuntamiento de Romanones solicitando otorgamiento de la calificación urbanística de fecha 20/01/2011 y proyecto técnico.
- Solicitud de licencia urbanística por el promotor de fecha 04/06/2010.
- Providencia de la Alcaldía para emisión por el Secretario de informe sobre legislación y procedimiento para la concesión de licencia. 08/06/2011
- Informe de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir. 08/06/2011
- .Notificación del Ayuntamiento al interesado sobre falta de documentación referente al Acta de Aprobación del Plan Territorial de Despliegue de Red en suelo rústico por la Consejería de Sociedad de la Información de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y reiteración del mismo en fechas, 06/07/2010 y 31/08/2010.
- Certificación de la Dirección General para la Sociedad de la Información y las Telecomunicaciones de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas sobre presentación de la estación base de telefonía para la información y estudio en el Plan territorial de despliegue. 16/07/2010.
- Acuerdo de la Comisión de Redes de fecha de 21/09/2010 sobre aprobación de estaciones que cumplen con los parámetros marcados por la ley 8/2001 de 28 de Junio entre las que se encuentra la AT\_GU\_ROMANONES.
- Solicitud de calificación urbanística por el promotor de fecha 18/06/2010.
- Informe de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir para obtener la calificación 20/09/2010.
- Informe de Técnico Municipal favorable a la instalación 30/09/2010.
- Solicitud de informe a la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de fecha 25/09/2010.
- Información pública en el DOCM nº 233 de 2/09/2010.
- Información pública en el periódico Nueva Alcarria.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento sobre conclusión de la información pública sin que existan alegaciones. 07/01/2011
- Resolución de la Alcaldía sobre informe favorable del expediente de calificación atendiendo a su interés público por tratarse de una instalación de utilidad pública con un emplazamiento estratégico. 07/01/2011.
- Resolución de la Sección de Patrimonio Histórico sobre afecciones al patrimonio histórico con informe favorable al proyecto.19/04/2011.
- Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de 15/06/2011 determinando la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental
- Informe del Servicio del Medio Natural de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de 30/05/2011

#### **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:

- Resolución de la Sección de Patrimonio Histórico sobre afecciones al patrimonio histórico con informe favorable al proyecto.19/04/2011.
- Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de 15/06/2011 determinando la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental
- Informe del Servicio del Medio Natural de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de 30/05/2011

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

Así mismo, el artículo 12 del RSR indica que el uso debe estar expresamente permitido por la ordenación urbanística, en este sentido y en concordancia con la clasificación realizada en el mencionado plano de ordenación sería de aplicación el artículo 2.1 de las NNUU del PSDU relativo a las condiciones del suelo rústico de protección, protección ambiental; si bien



dada la literalidad de las NNUU parece que el uso se enmarcaría en protección estructural (artículo 2.3 NNUU), ya que éste comprende lo relativo a protección por razón de su aprovechamiento forestal.

En ambos casos se permiten instalaciones que tengan declarada la utilidad pública o interés social y que no puedan ubicarse en suelo rústico de reserva.

Romanones cuenta con un PDSU aprobado por la CPU el 15 de junio de 2004. En dicho instrumento urbanístico, en concreto en el plano de ordenación 1.1 se clasifica el enclave de la actividad pretendida como suelo de protección ambiental FA: forestal y Ambiental.

A lo anterior hay que añadir que en los planos de información del PDSU no aparecen señaladas las torres existentes (plano información nº9 relativo a infraestructuras) y parejas a la que se pretende con esta solicitud de calificación urbanística.

Se ha de advertir que el municipio de Romanones se encuentra redactando un nuevo plan general, en este caso, Plan de Ordenación Municipal, habiendo iniciado el trámite medioambiental. Este servicio ha podido comprobar la documentación remitida al órgano competente en materia de evaluación medioambiental comprobando que el suelo donde se ubicaría la estación de telefonía sigue quedando protegida pero debiendo recoger dos precisiones:

- conforme al artículo 5.1 b del RSR los Montes declarados de Utilidad Pública son normativamente suelo rústico no urbanizable de especial protección NATURAL.
- En la documentación a evaluar no se ha remitido los usos en suelo rústico permitidos por el municipio lo que facilitaría para un futuro un pronunciamiento previo del órgano competente en medio ambiente y la viabilidad de las solicitudes de calificación urbanística que se efectúen ante el ayuntamiento.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente, así como de lo dispuesto en los art. 32 y siguientes de la normas urbanísticas del PDSU de Romanones, de conformidad con el art. 29.2 y 12 RSR.

El Ayuntamiento de Romanones 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 que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

“Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.”

#### **CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.**

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

#### **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 con el contenido del apartado anterior quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en el Informe del Servicio del Medio Natural sobre cumplimiento de lo dispuesto en Decreto 485/62, de 22 de febrero, Reglamento que desarrolla la Ley de Montes y comunicación de afecciones según lo establecido en el art 52n de la Ley 3/2008, de 12 de Junio, de Mones y la Gestión Forestal Sostenible de CLM y a verificar por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 16.2 RSR.

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 dispuesto en el art. 29.6 RSR la totalidad de la superficie de la fincas queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado citado.

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64 TRLOTAU, 43 RSR, 42 en relación con el artículo 37 del RSR y 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Decreto de regulación de competencias y de fomento de la Transparencia en la actividad urbanística de la Junta de comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA OTORGAR LA CALIFICACION URBANISTICA para la actividad pretendida en el encabezamiento en los términos de la ponencia, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63 TRLOTAU y 43 RSR al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en el Informe del Servicio del Medio Natural sobre cumplimiento de lo dispuesto en Decreto 485/62, de 22 de febrero, Reglamento que desarrolla la Ley de Montes y comunicación de afecciones según lo establecido en el art 52 n de la Ley 3/2008, de 12 de Junio, de Montes y la Gestión Forestal Sostenible de CLM y, a verificar por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 16.2 RSR.**

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.

-----  
**12º.- Ruegos y preguntas.-**

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13:15 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE