



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 8 DE JULIO DE 2014.

En Guadalajara, siendo las 11:00 horas del día 8 de julio de 2014, 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:

Fidel Ángel de Luz de la Fuente (Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Vocales:

D. José Luis Condado Ayuso (Delegado Provincial de la JCCM y de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

D. José Cruz Rabadán (En representación de la Consejería competente en materia de agricultura en Guadalajara).

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

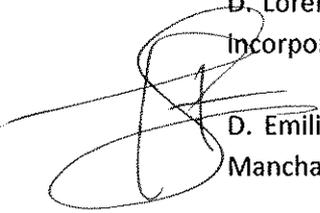
D. Roberto Narro Ortiz, (En representación de la Consejería con competencia en materia de salud).

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

D. Pedro Pablo Caballero Rosales (En representación de la Consejería competente en materia de cultura en Guadalajara).

D. Daniel Pérez Arnaud (En representación de la Consejería competente en materia de educación en Guadalajara).

D. Juan José Perucha Sanz (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 4 de octubre de 2012, a propuesta del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).



D. Lorenzo Robisco Pascual (Representante de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara). Se incorpora a partir del 2º punto del orden del día.

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

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). Se incorpora a partir del 2º punto del orden del día.



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

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

D. Alejandro Elías en sustitución de Asunción Yañez Simón, representante en materia de Industria

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

Ponentes:

Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Dña. Antonina Arcas Alarcón (Arquitecta del servicio de Urbanismo)

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

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández (Sr. Secretario Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

No asisten:

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.



D. Julián Lucas Martínez (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 2 de marzo de 2012, a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM).

El representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 25 de marzo de 2014.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Plan de Ordenación Municipal de Casa de Uceda (Art. 136 del RP.)

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

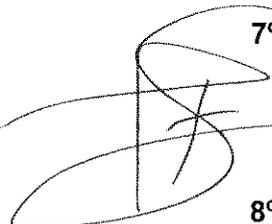
3º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de actividad para la instalación de dos casetas desmontables en las parcelas rústicas 973 y 974, del polígono 521 del municipio de Humanes, solicitado por D. Luis Valladar Piñedo. (Informe según el Art. 172.1 TRLOTAU Y 10.1.H) Decreto 235/2010.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

4º.- Aclaración sobre afección real aludida en la Calificación Urbanística otorgada en sesión de 24 de febrero e 2014 para proyecto de Instalación de Línea de Alta Tensión de 132 Kv desde la línea Meco-Air Líquide-Guadalajara, parcela 38 del polígono 1 y cruce de la Vereda de la Canadilla suelo rústico no urbanizable de especial protección, solicitado por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A. (Art. 64.4 TRLOTAU) en el término municipal de Azuqueca de Henares.

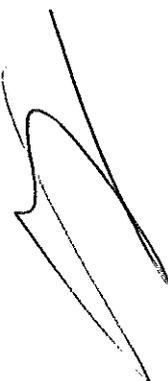
5º.- Informe sobre Calificación Urbanística para ejecución de Caseta de Aperos en el polígono 1, parcelas 1661, de suelo rústico no urbanizable de especial protección en el municipio de Bustares. Expte: Cal/14/10. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

6º.- Informe sobre Calificación Urbanística para proyecto de Instalación de Gas Denominada "Nuevo Eje Mop-16 Marchamalo-Fontanar-Yunquera" tramo de Marchamalo, Fase I, en suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección a su paso por el término municipal de Marchamalo. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.



7º.- Informe sobre Calificación Urbanística para proyecto de rehabilitación de molino para vivienda en suelo rústico no urbanizable de especial protección del Parque Natural del Alto Tajo, término municipal de **Peralejos de las Truchas**. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

8º.- informe sobre calificación urbanística en suelo rustico de reserva para convalidación y legalización de explotación de planta industrial para la explotación y comercialización de aguas minerales y aguas de manantial envasadas para consumo, en la finca "Montecutamilla", suelo rústico de reserva, en **Moratilla del Henares (Sigüenza)**. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.



9º.- Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de 5 Balsas para la Producción de Sal y sus Obras Complementarias (Cerramiento Perimetral del Recinto y Playa para Acopio y Expedición de Sal Cosechada), en el polígono 502; parcelas 56, 10056 Y 20056 Del Núcleo Agregado de **Imón** dependiente del Municipio de **Sigüenza.-Guadalajara**. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

10º.- Solicitud de Calificación Urbanística del proyecto para la construcción de nave de uso agrícola en suelo rústico de reserva, en el polígono 508, parcelas 449 y 450, del término municipal de **Torre del Burgo**, solicitada por **Espabadiel, S.L.**

11º.- Informe sobre Calificación Urbanística para Proyecto de Instalación de Linea de Alta Tensión de 132 Kv desde La Linea Meco-Air Liquide-Guadalajara en suelo rústico de Reserva en el término municipal de **Villanueva de la Torre**, hasta Nueva Subestación y cruce de La Vereda de La Canadilla suelo rústico no urbanizable de especial protección. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

12º.- Ruegos y preguntas.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado, artículo 16.3 del Decreto 238/2010, de 30 de noviembre, el Presidente, 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 25 de marzo de 2014.

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de 25 de marzo de 2014 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 vocal interviene, aprobándose el acta por unanimidad y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Plan de Ordenación Municipal de Casa de Uceda (Art. 136 del RP.)

(Roberto Narro sale en mitad de la exposición disculpándose por compromisos laborales)

Expone este punto del orden del día, Dña. Antonina Arcas Alarcón, exponiendo en primar lugar la descripción del término municipal y sus afecciones, la clasificación del suelo propuesto, los informes existentes en el expediente y las observaciones realizadas al POM presentado, de conformidad con el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, que pasa a reproducirse en acta

FECHA: 07/07/2014

INFORME DE PONENCIA

DEL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE

CASA DE UCEDA

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (CPOTyU)

DATOS DE PARTIDA 7

ANTECEDENTES 7

DATOS GENERALES 9

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA..... 12

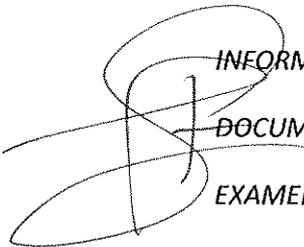
TRAMITACIÓN..... 15

 INFORMACIÓN PÚBLICA..... 15

 DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES..... 15

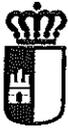
 ALEGACIONES 15

 APROBACIÓN INICIAL 15



<i>INFORMES SECTORIALES PRESENTADOS</i>	16
<i>DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA</i>	18
<i>EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN</i>	19
<i>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)</i>	19
<i>ORDENACIÓN DETALLADA (OD)</i>	26
<i>ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES</i>	28
<i>ANEXOS TÉCNICOS</i>	29
<i>NORMAS URBANÍSTICAS</i>	29
<i>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</i>	32
<i>ERRATAS</i>	32
<i>PROPUESTA</i>	33





Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

DATOS DE PARTIDA

MUNICIPIO	Casa de Uceda	FECHA ENTRADA	30 de enero de 2014
SOLICITUD	Se remite el Plan de Ordenación Municipal, "...a los efectos oportunos"		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara		
OBJETO	Plan de Ordenación Municipal		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP	09/01/2013 CPOTyU	
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	30/10/2013 CCI	
		(Informe Único de Concertación)	
	154.3 del TRLOTAU y 4.3 del RDU		
	37 TrLOTAU y 136 RP	Tramitación actual	

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de enero de 2014 se recibe en este Servicio Periférico escrito del Ayuntamiento de Casa de Uceda en el que se expone lo siguiente:

"En relación con su escrito de fecha 16 de diciembre de 2013, referente al PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASA DE UCEDA, por el que se comunica el Informe Único de Concertación, se adjunta la siguiente documentación:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Lo que comunico a los efectos oportunos. ..."

De manera adjunta al escrito se envía el expediente y el Plan de Ordenación Municipal en CD y en papel (1 copia).

A continuación se transcriben las conclusiones del acuerdo de la CCI celebrada el 10/10/2013:

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN SOBRE EL POM DE CASA DE UCEDA

Accesibilidad:

En abril se recibió el planeamiento pero no puedo abrirse el archivo, realizado requerimiento poniendo en conocimiento esta circunstancia, no han contestado por lo que no se ha podido informar.

Se acuerda dar copia del CD existente en Urbanismo al representante en materia de accesibilidad, tras esta sesión, a fin de posibilitar la emisión de su informe

Confederación hidrográfica del Tajo:

No asiste a la sesión sin haber excusado su inasistencia. En relación a la afección, esta

Comisión se remite a los informes emitidos por este Organismo

Sanidad:

No asiste a la sesión sin haber excusado su inasistencia

Carreteras:

En relación a la afección, esta Comisión se remite a los informes emitidos por este Organismo.

Educación:

Si supera las 350 viviendas en la previsión del planeamiento general necesitará reserva dotacional educativa, en caso contrario no. Se indica que se realizará informe en este sentido

Medio Ambiente:

No está presentada la Memoria Ambiental corregida; hace aproximadamente un mes se realizó requerimiento relativo a la corrección de la anchura de vías pecuarias y de determinada cartografía de los MUP así como la formación de las dehesas

Agricultura:

Solicita que se pida informe en relación con vías pecuarias

Patrimonio Histórico:

Se reproduce el informe de esta materia facilitado por el servicio de Patrimonio Histórico de 2 de julio de 2013

ASUNTO: *Informe Técnico de Patrimonio Histórico. Consulta sobre afecciones al patrimonio histórico – arqueológico relativo al “Documento del Plan de Ordenación Municipal de Casa de Uceda, Guadalajara”.*

EXP/CULT.: *13. 0436*

En relación con las consultas planteadas en referencia al proyecto arriba citado y la demanda, por parte del Ayuntamiento de Casa de Uceda, de informe sobre posibles afecciones al Patrimonio Histórico y visto el informe emitido por la Unidad Técnica y el Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara:

Deberá incluirse en el Plan de Ordenación Municipal la información siguiente:

- Nueva Ley 4/2013, de 24 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, que sustituye a la 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha, realizando las



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1º Planta - 19071 Guadalajara

oportunas adaptaciones en los distintos documentos del plan.

URBANISMO

CONSIDERACIONES

Se considera que el Documento presentado no altera las conclusiones y consideraciones que se plasmaron en el Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ajustando su propuesta a un modelo más acorde con la situación actual y en base a las alegaciones y consideraciones realizadas en el trámite de Exposición Pública del POM e ISA.

CONCLUSIONES

Se propone a la Comisión de Concertación la toma en consideración y asunción del presente informe, indicando al Ayuntamiento de Casa de Uceda que deberá corregirse el documento aportado en los términos que figuran en el informe y que se concretan en los puntos recogidos a lo largo del mismo. Se adjuntará copia del informe de urbanismo a estos efectos al IUC.

DATOS GENERALES

*Superficie del Término Municipal:
2.118,27 Ha*

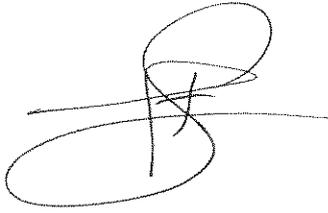
*Altitud:
914,30 m*

*Planeamiento vigente:
Delimitación de Suelo Urbano, aprobada el 17 de marzo de 1999*

*Población en 2012:
110 habitantes (dato del INE de 2013)*

Términos municipales limítrofes: (pg10-MI)
Norte: Valdepeñas de la Sierra, Villaseca de Uceda
Este: Villaseca de Uceda
Sur: Villaseca de Uceda
Oeste: Uceda, El Cubillo

Afecciones existentes (pg41 y pg 105-MI)
*Carreteras:
CM-1001 (Cogolludo a Torrelaguna)*



CM-123
GU-122
GU-1059

Pg27-MI, 3.5.1. "Afecciones de Redes Viarias": Se debe hacer referencia a la Disp. Final Primera del TrLOTAU y a la Disp. Adicional Segunda b)

Líneas eléctricas:

Observación 1: Referido a las líneas eléctricas, cabe decir que mientras que en la pg27-MI se regulan estas afecciones, en los planos de OE no se representan. Debe aclararse la existencia o inexistencia de líneas eléctricas. en el TM de Casa de Uceda.

Vías Pecuarias: (pg16-MI y 20 MJ)

- - Cañada de la Fresnedilla
- - Cañada de la Laguna María
- - Cañada del Coto.
- - Cañada de la Fuente Nueva.
- - Cañada del Barranco de Valdelaya.
- - Colada de la Nava del Quemado.
- - Colada de La Nava de La Iglesia.
- - Colada o cañada de La Virgen.
- - Colada de la Nava de la Guijosa: Descansadero de las Navas anchas y abrevadero de La Laguna de la Guijosa.
- Descansadero de las Navas Anchas -
- Abrevadero de Laguna María -
- Abrevadero y descansadero de la Laguna -

Otras vías pecuarias que se sitúan en el límite del Término son el Cordel de la Nava de las Viñas, la Vereda de la Nava de la Iglesia y de las Viñas y la Vereda de la Nava Molina y Galinda

Observación 2: En el plano OE-1, aparece la llamada Vereda de Malaguilla que luego no se nombra en la MI. Se debe coordinar la información escrita y la gráfica.

Cauces:

- Río Jarama
- Arroyo Matarrubias
- Arroyo de Caén
- Arroyo Casa de Uceda

Infraestructuras:

EDAR:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

pg40-MI: "En la actualidad El casco urbano de Casa de Uceda cuenta con una red de saneamiento unificada. El actual vertido se realiza al Dominio Público Hidráulico sin tratamiento alguno."

pg40-MI: El POM prevé la construcción de una EDAR.

Montes Utilidad Pública: (pg39-MI)

- GU-248: "El Monte" Pertenece al Ayto de Casa de Uceda en su mayoría"

Observación 3: Pg24-MI, Se debe aportar el dato de la superficie total de Monte Público GU-248. Se debe marcar con mayor intensidad su límite.

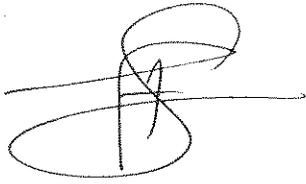
Espacios Naturales Protegidos:

- LIC (Lugar de Importancia Comunitario):
"Rañas de Matarrubia, Villaseca y Casa de Uceda"
- ZEPA (Zona de Especial Protección de Aves)
"Estepas cerealísticas de los ríos Jarama y Henares"

Observación 4: En relación con las afecciones medioambientales (Montes de Utilidad Pública, LIC, ZEPA, Parque Natural "Sierra Norte") se deben señalar con exactitud su delimitación en los planos de Información y de Ordenación que corresponda, dado que en la representación aportada, la superposición de tramas hace prácticamente ilegible su localización dentro del TM.

Patrimonio:

- Bienes de Interés Cultural:
Escudos en viviendas
- Ámbitos de Protección/Prevención Arqueológica
Según el CByEP en Casa de Uceda no existen Ámbitos de Protección ni de Prevención.
- Bienes incluidos en el CByEP:
El CByEP está configurado por 15 fichas en las que se definen los Bienes merecedores de protección. Entre ellos están:
 - Ermita de la Soledad
 - Iglesia de San Bartolomé
 - Plaza Mayor
 - Antiguas Escuelas
 - Ermita de Nuestra Sra de los Olmos.
- El resto lo configuran viviendas, por diferentes razones.



Bases Militares:

- (pg28y29-MI). Base Militar de la BRIPAC (Brigada de Paracaidistas)

"Según estipula la Orden 9/1984, de 31 de enero, (DO núm. 44 de 22 de febrero), la instalación militar CMT UCEDA está incluida en el Grupo Quinto del Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la defensa nacional, aprobado por Real Decreto 689/1979, de 10 de febrero, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la defensa nacional...."

"...

El capítulo 2 de la Ley 8/1975 (artículos 7 a 15) se dedica a las zonas de seguridad, donde se dicta que se podrá establecer la distinción de "Zona Próxima" y "Zona Lejana". Las zonas próximas de seguridad tendrán, como norma general, una anchura de trescientos metros, y no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna. La zona lejana de seguridad tiene por finalidad asegurar el empleo óptimo de las armas o elementos que constituyen la instalación, teniendo en cuenta las características del terreno y las de los medios en ella integrados, siendo su amplitud la mínima indispensable para tal finalidad."

Observación 5: Referido a la zona militar, deben señalarse en los planos la o las zonas de seguridad que fueran precisas, según la normativa de aplicación y los informes sectoriales.

- Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

"Artículo 35...

4. En todo caso, en los actos de aprobación de los planes urbanísticos a que se refieren los dos números anteriores se hará constar el carácter favorable o desfavorable de los informes emitidos por el Ministerio de Defensa. Los Ayuntamientos harán constar estos extremos al expedir los certificados acreditativos de que un terreno está incluido en cualquiera de los planes urbanísticos que se hallen en estas condiciones."

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Población prevista: (pg10 y pg 46 MJ Cuadro Resumen)
SUC Consolidado= 1.272 habt



Castilla-La Mancha

ELGRECO2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

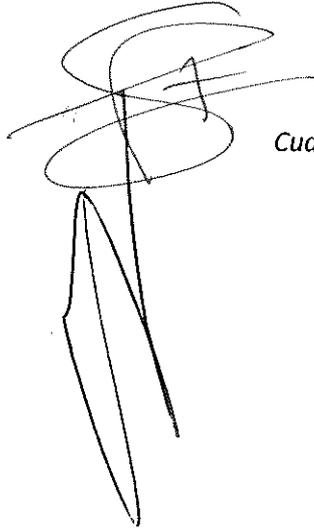
*SUNC- No Consolidado= 240 habt
Población (total)=1.512 habitantes*

*Nº de viviendas previsto: (pg 46 MJ Cuadro Resumen)
SUC-Consolidado=212 viv
SUNC-No Consolidado= (33+33)= 66 viv
Viviendas (total) = 278 viviendas*

Cuadro resumen se superficies: (pg 46 MJ Cuadro Resumen)

*SUC = 100.904m²
SUNC-1 = 13.399m² = 1,334 Ha
SUNC-2 = 13.116m² = 1,311 Ha*

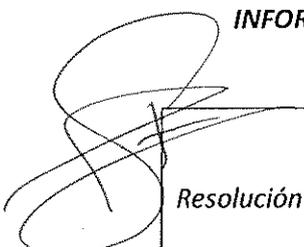
SU (total) = 127.419





TRAMITACIÓN

INFORMACIÓN PÚBLICA



Resolución de Alcaldía	02/01/2013	"...Se resuelve abrir un periodo de de 45 días, mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayto, en el DOCM y en la Nueva Alcarria..."
DOCM	30/04/2013	"Exposición pública del proyecto de POM e ISA"
Nueva Alcarria	19/04/2013	"Exposición pública del proyecto de POM e ISA"



DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Se aportan copias de las solicitudes de dictamen por parte de los municipios colindantes:

Valdepeñas de la Sierra
Matarrubia
Villaseca de Uceda
Viñuelas
Uceda
El Cubillo de Uceda

Se aporta diligencia, para hacer constar que "...no se han recibido dictámenes de los municipios colindantes"

ALEGACIONES

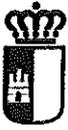
Se nombra su existencia, en el acuerdo de pleno de Aprobación inicial (25 de junio de 2013) y de su estimación o desestimación total o parcialmente de acuerdo con los informes.

APROBACIÓN INICIAL

Acuerdo de Pleno de Aprobación Inicial de 25 de junio de 2013. El CD remitido en contestación a los requerimientos de la CCI lleva como diligencia la probación inicial de junio de 2013 pese a que la comisión de concertación fue posterior a la misma

INFORMES SECTORIALES PRESENTADOS

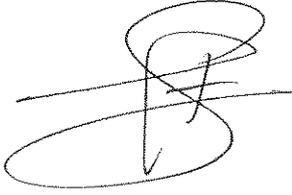
INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	X 2013/11/27		Observaciones
Saneamiento: Entidad de derecho público "Aguas Castilla La Mancha"			
Abastecimiento: Dirección General del Agua			
Mancomunidad de Aguas de "La Muela" que pertenece a la Mancomunidad "Aguas del Sorbe"	X 2007/05/08		(no observaciones En relación a la reserva de agua)
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			
Ministerio de Defensa	X 2013/10/31		Favorable (condicionado a la inclusión de un párrafo)
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado	2013 / mayo / 20 (Estado)		(no observaciones)
	2013 / mayo / 27 (C-LM)		(no observaciones)
SP en materia Carreteras de la J.C.C.M.			
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial			
SP en materia de Medio Ambiente	9/06/2014 DOCM		ACUERDO CON LA MEMORIA AMBIENTAL



SP en materia de Educación	2013 / diciembre / 4		"...no es preciso realizar una reserva expresa de suelo dotacional para Uso Educativo al no superarse las 350 viviendas."
SP en materia de Cultura	2013 / julio / 21		"Deberá incluirse en el POM la información siguiente: Nueva Ley 4/2013 de 24 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha..."
SP en materia de Bienestar Social	2014 / marzo / 20		Desfavorable
SP en materia de Salud			
SP. Agricultura Vías Pecuarias	2013/08/14		Conforme
Compañía Suministro Eléctrico			
Compañía Suministro Gas			
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			
Ministerio de Industria, Energía y Turismo.	Secretaría de Estado de Energía 2013 / mayo / 13		(no observaciones)
	Secretaría de Estado de Telecomunicaciones 2013 / mayo / 08		observaciones
Compañía Telefónica			
Compañía Logística de Hidrocarburos			

El informe de la CHT (sobre una solicitud de entrada en ese organismo de 15 de junio de 2012), realiza numerosas observaciones al Proyecto de POM y emplaza a su resolución a "fases posteriores del planeamiento". Además señala en referencia a la existencia de los recursos hídricos que "...en tanto no se disponga de información sobre el crecimiento previsto en los planes urbanísticos y de desarrollo en el tiempo de los términos municipales integrados en la Mancomunidad de Aguas de la Muela, el Sorbe y la Campiña Baja, sólo podemos informar que podría haber recurso suficiente en condiciones de crecimiento normal,..."

Observación 6: Por las fechas de entrada del proyecto de POM en la CHT, se deduce que el informe de la misma no se basa en la última versión del mismo, la cual reducía considerablemente los crecimientos, y suprimía el SUB. Por tanto se debe aportar un nuevo informe de la CHT que verse sobre la propuesta actual.



Observación 7: En referencia al informe del Mº de Defensa, se debe incluir en el documento el párrafo al que alude el mismo.

Observación 8: Se debe obtener informe favorable definitivo de aquellas administraciones sectoriales que hayan realizado observaciones.

Observación 9: No se localizan los informes de:

- Carreteras Diputación de Guadalajara
- Industria de la JCCM
- Sanidad (necesario en relación a la ubicación del nuevo cementerio)

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA

En lo que refiere al cumplimiento de la NTP (Decreto 178/2010 que aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogenizar el contenido de la documentación de los planes municipales). El documento proyecto de Plan e Ordenación Municipal presentado contiene los documentos dispuestos por la norma y sigue la estructura que en ella se describe.

Respecto de la Memoria justificativa continúa la alusión incorrecta a sectores en los apartados .1.4, 1.1.5, 1.4

El apartado 1.7 establece que la obtención de los sistemas generales de manera contradictoria con lo establecido en el apartado 1.1.4 relativo a la financiación de las infraestructuras entre los diversos sectores. Igualmente habrán de ponerse en relación con la obtención fijada en las NNUU, apartado II.4

Observación 10: En relación la presentación de la documentación gráfica (planos de ordenación), se debe cumplir lo dispuesto en la NTP (D178/2010), en su punto "3.6.Especificaciones Generales para la entrega en soporte digital editable", y en particular lo que se refiere a la entrega de los ficheros gráficos en formato shapefile (*.shp).

Observación 11: En relación a la diligencia de aprobación inicial del documento, quedarían por sellar y rubricar los documentos presentados por el secretario municipal del Ayto de Casa de Uceda. Se debe aportar.

Observación 12: El plano de ordenación detallada OD-1, debe denominarse "Calificación de Suelo y Gestión. Normas Urbanísticas", (siguiendo la NTP). Por otro lado, dicho plano OD-1 debe contener todo el TM de Casa de Uceda y, si fuera necesario, se podría dividir el mismo en varios subplanos.

Observación 13: Los planos que contengan la información de las curvas de nivel y de las parcelas catastrales, deben distinguir con claridad los grafismos de ambas informaciones, así como incluir el valor numérico de las cotas.



EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) artículos 24.1 del TRLOTAU y en el art.19 del RP

19.2

Clasificación del suelo, división en categorías,...
(pág 8 MJ y planos de ordenación)

Observación 14

En la pg 7 MI, se debe adaptar la nomenclatura de la clasificación del suelo, al contenido del TrLOTAU.

Observación 15

Pg16-MI: referido a la tabla de superficies de las diferentes clases de suelo, no se entiende que de la suma de las diferentes categorías de SRNUEP, resulte la misma cifra que el total de SRNUEP, dado que las diferentes categorías se superponen tal y como se observa en los planos de ordenación, y por tanto, la suma de los parciales debería ser superior al total.

Suelo Urbano

Observación 16

En relación a espacio de suelo que queda más al norte de la Calle Las Bodegas y que aparece señalado en los planos como SUC, se ha podido comprobar por los planos de información que:

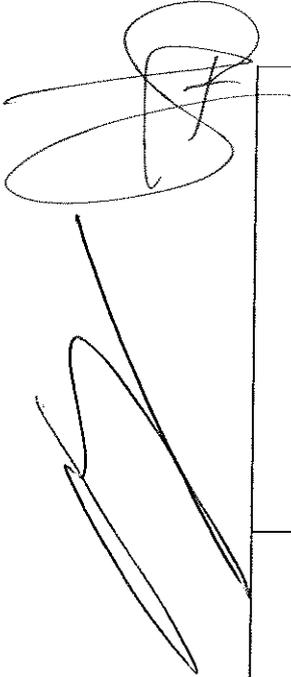
- El acceso trasero no está formalizado como una calle, no está pavimentada y carece de abastecimiento, saneamiento y electricidad, todo ello según consta en los planos de información (P-I-07, P-I-08, P-I-09 y P-I-10-11, respectivamente).
- Por otro lado, el acceso trasero supondría un nuevo frente de fachado lo que conllevaría un incremento del aprovechamiento. Además de un cambio del uso original (bodegas) a otro diferente (residencial)

Por todo lo anterior se entiende que el suelo de esta zona debe ser clasificado como SU, en la categoría de No Consolidado.

Observación 17

En relación al suelo localizado al este del SU de casa de Uceda, siguiendo la calle Mayor, se entiende que si a un lado de la misma (el N) se clasifica como SUC, el otro lado de la calle también debe serlo, sin embargo está clasificado como SRR.

Por otro lado, y en esta misma zona del núcleo, se observa en la fotografía aérea y en los planos de ordenación, la existencia de construcciones al final de la Calle Mayor e incluso de una salida a la CM-1001, sin embargo, se



plantea la clasificación de dichos suelos como SRR y SRNUEP-Ambiental. Se debe justificar y en su caso, modificar a SU en la categoría que correspondiera.

Observación 18

En referencia al plano OD-1 y a la representación en él del SUC y del SUNC, se debe cubrir con la trama correspondiente a cada calificación, toda la zona afectada, no sólo las manzanas. Otra opción sería diferenciar el SUC del SUNC, usando una línea clara y fácilmente distinguible que marque todo el perímetro del suelo correspondiente a cada categoría.

Observación 19

Pg13-MJ: Cuando, a lo largo del documento se defina el SU, se deberá hacer por alusión directa al art45 del TrLOTAU, "El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal"

Observación 20

Pg 46-MJ: En el cuadro referido a la Ordenación Detallada, se determina la edificabilidad bruta existente en SUC en 1,04 m²c/m²s. Dicha cifra precisa de aclaración, y se hace necesaria la delimitación del ámbito exacto sobre el que ha sido calculada y de la edificabilidad residencial existente que conlleva dicho valor (se observa que la edificabilidad bruta se refiere al uso residencial concretamente, art 31 TrLOTAU)

Suelo Urbanizable

Observación 21

En el T-VI- Regulación del Suelo Urbanizable, dentro del documento de Normas Urbanísticas, y en concreto el el art.266 se especifica que:

"En el presente POM no se prevé la clasificación y delimitación de Suelo Urbanizable para su ordenación, urbanización y edificación."

Esta decisión, produce que la elección de un POM como instrumento de ordenación quede hasta cierto punto desnaturalizada, toda vez que ni siquiera llega a contemplarse en el documento la posibilidad de que se planteara, a futuro, una Actuación Urbanizadora, como se describe en los artículos 54.2 (... "viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva," ...) y 64.7 del TrLOTAU.

Por todo lo anterior, se debe incorporar la de regulación del SUB dentro de las Normas Urbanísticas del POM que se está tramitando.



Observación 22

En la pg47 MJ, se describe el planeamiento vigente, PDSU (Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano) y hace alusión a la existencia de SUB dentro de él. Por definición, los PDSU no delimitan SUB, por tanto se debe corregir este extremo.

Observación 23

Pg14-MJ: se debe justificar que no se delimite ningún sector de SUB de uso industrial que facilite la localización de las posibles naves que se planteen, resulta incoherente con lo expuesto en la MJ punto 1.2.2. (en el que dice que "...se podría haber delimitado un sector de suelo urbanizable industrial con la finalidad de establecer una industria ligera,...")

Suelo Rústico

Observación 24

Tras el estudio y análisis de los planos de ordenación, se plantean las siguientes observaciones para Suelo Rústico:

Se precisa argumentación y en su caso corrección en relación al hecho de que sobre los terrenos clasificados como SRNUEP, se superpongan varias subcategorías de protección al mismo tiempo. Se debe dar cumplimiento al art 5.2 del Reglamento de Suelo Rústico y al informe, que los informes que a ese respecto emita el órgano competente en Medio Ambiente.

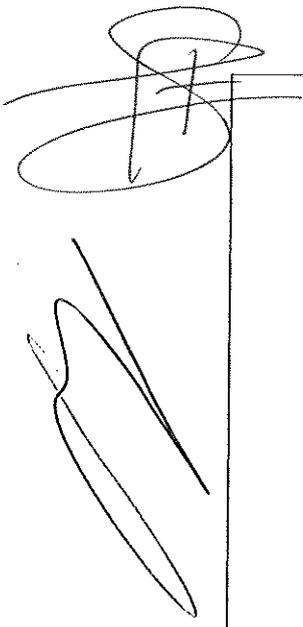
Ejemplo: Junto al río Jarama, se grafía sobre los mismos terrenos, la protección "ambiental" (dominio público hidráulico), y la protección "natural" (Parque Natural Sierra norte, formaciones boscosas)

Observación 25

Ante la superposición de subcategorías que se plantea en la ordenación del SRNUEP (planos de OE) Se deberá obtener el informe favorable del organismo competente en materia de medio ambiente, en relación a la interpretación y el cumplimiento del art.5.2 del RSR.

Observación 26

Los terrenos que conforman las laderas (N del TM), han sido clasificados en su mayoría como SRNUEP-Ambiental, ampliando la superficie de esta categoría de suelo mucho más allá de lo especificado en el art.5 RSR 1.a) I)



en referencia al dominio público hidráulico. (Esta situación se añade al hecho de superposición de categorías diferentes sobre los mismos terrenos).

Se debe argumentar y aportar el informe del órgano competente en medio ambiente que avale dicha situación.

En referencia a la clasificación de los terrenos pertenecientes al Mº de Defensa se remite al punto 19.5 siguiente.

Observación 27

Se debe argumentar la relevancia que tiene la delimitación de las zonas denominadas IBA's (Important Bird Area) dentro de la legislación autonómica y su valoración por parte del órgano competente en Medio Ambiente, ante su posible clasificación como SRNUEP-Natural

Observación 28

En referencia a la clasificación de las carreteras que comunican el TM, el POM plantea que sean SRNUEP-Estructural, sin embargo se deben clasificar como SRNUEP-Infraestructuras, en aplicación del art.4. c) del RSR y de la Disp Final Primera punto Tres, como SRNUEP-Infraestructuras o SG-Infraestructuras (sólo sería en la margen de la carretera en la que existiera el desarrollo previsto) según corresponda.

Observación 29

Cuando, a lo largo del documento se defina el SRNUEP, se deberá hacer por alusión directa al art47 del TrLOTAU, "El suelo rústico en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal", y demás artículos del TRLOTAU, RP y RSR que lo definan

Observación 30

A lo largo de los diferentes documentos que conforman el POM, en las referencias al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, se debe utilizar el acrónimo SRNUEP-

19.3

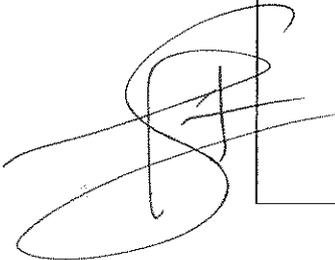
Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior

Observación 31

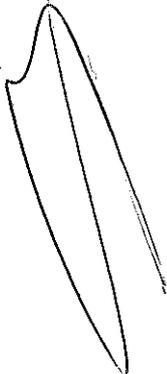
A lo largo de los documentos que conforman el POM, se hace referencia en numerosas ocasiones a la delimitación de Sectores en los ámbitos de SUNC-1

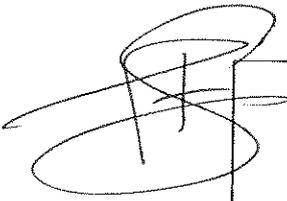


	<p>y SUNC-2. Esta referencia a los sectores en SU debe corregirse, dado que el TrLOTAU sólo contempla la delimitación de Sectores para SUB.</p>
	<p>Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores</p> <p>No procede</p>

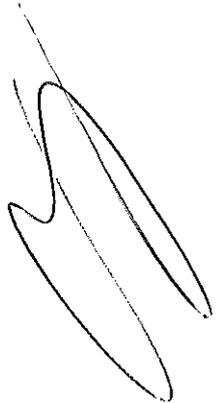


<p>19.4</p>	<p>Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades,</p> <p><u>Observación 32</u> <i>En cumplimiento de la NTP dentro del plano de ordenación estructural OE-3, deben delimitarse las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU's).</i></p> <p><u>Observación 33</u> <i>Pg11-MJ: En su tercer párrafo, habla de densidades de 20-30 viv/ha, y dice que esto da lugar a "zonas urbanas compactas". Cabe decir que dichas densidades no generan un tejido urbano compacto y que por tanto se debe corregir dicha afirmación.</i></p> <p><u>Observación 34</u> <i>Pg17-MJ: En el punto 1.4 "Usos, Densidades e Intensidades" Se dice que la Densidad Poblacional $dp=3hab/100m^2c$. Si esto es así, no se entiende que para una vivienda de 90-160 m²c, se estime una media de 2 miembros. Se deben coordinar las cifras en relación a la densidad poblacional.</i></p> <p><i>Delimitación de AR y AT.</i></p> <p><u>Observación 35</u> <i>Pg18-MJ: En el segundo párrafo, se hace referencia al cálculo del AT, "Para los sectores de suelo urbano no consolidado se establece un aprovechamiento tipo de 0,50 m²c /m²c" En dicha alusión se utilizan las unidades m²c/m²c, cuando las unidades del AT son u.a./m²s. Se deberá corregir en aquellos lugares del documento en los que exista dicha confusión.</i></p> <p><i>Pg39-MJ: en el punto 4.5 Cuadro Resumen de Costes , trata los ámbitos de SUCN-1 y SUNC-2 como Áreas de Reparto, pero sin haber delimitado previamente una Unidad de Actuación sobre cada uno de ellos (que no Sector). Se deben delimitar las Unidades de Actuación correspondientes a los suelos SUNC.</i></p>
-------------	--





En todo caso se deben determinar los coeficientes de correctores que se definen en el art 72 TrLOTAU y 34 RP



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

Sistema General de espacios libres: según el artículo 19.5.a) del RP:

“los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos, estarán exentos de esta exigencia dotacional.”

Artículo 24.2 del Reglamento del Planeamiento

“Las reservas de suelo dotacional deberán:

- a) ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad*

Observación 36

En referencia a la Zona Militar. Se debe grafiar con exactitud su límite en los planos de ordenación, (independientemente de la clase de suelo que ocupe). Además, se debe especificar si se trata de suelos de Dominio Público, y cómo fueron obtenidos en el pasado, con la intención de determinar si se trata de un Sistema General dentro de los señalados en el último párrafo del art.19.5 del RP

Así pues, se debe considerar la clasificación de estos suelos como un Sistema General en Suelo Rústico NO Urbanizable de Especial Protección.

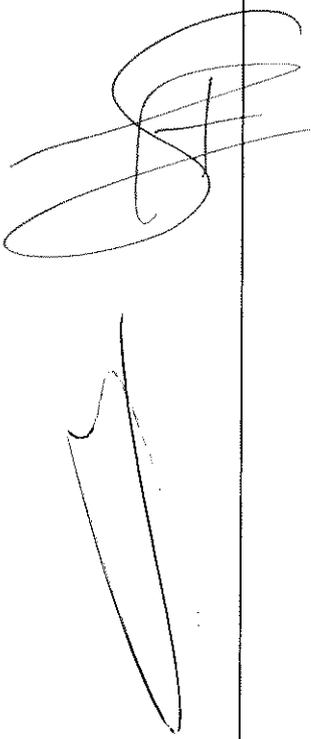
Sistema General de Infraestructuras:

- Según Disposición Final Primera punto Tres del TrLOTAU:*

Disposición final primera punto tres del TrLOTAU:

“5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando los terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la



	<p style="text-align: center;"><i>Administración titular de la carretera..."</i></p> <p><u>Observación 37</u> <i>En referencia a la clasificación y calificación de la carretera CM-1001, se debe dar cumplimiento a la DF 1ª del TrLOTAU, a todo lo largo de ella dentro del TM del que se trata. Sólo cuando atraviere o linde con algún desarrollo previsto se clasificará, la zona indicada en la norma, como SG de Infraestructuras. Para el resto, se tratará de SRNUEP-Infraestructuras (no SRNUEP-Estructural). Se debe determinar la superficie concreta</i></p> <p><i>Pg21-NN.UU.: En relación a la clasificación y calificación de la carretera CM-101, el art46 "Clasificación de los Terrenos", debe nombrar explícitamente la Disposición Final Primera del TrLOTAU.</i></p> <p><u>Observación 38</u> <i>La obtención de los suelos destinados a SS.GG. se describe en el art.48 de las NN.UU. En el mismo se enumeran algunas de las formas de obtención previstas en el TrLOTAU (art.126.1), sin embargo no se concreta para cada caso el que será de aplicación (salvo en el SG-1-EDAR, que se trata de suelo municipal).</i></p> <p><u>Observación 39</u> <i>En lo que se refiere a la ejecución propiamente dicha de los SS.GG., también se describe en el art.48 NN.UU.</i></p> <p><i>SG-1-EDAR: se asigna a los suelos SUNC (25.823 cada ámbito de los dos que se definen) y también al "Ayuntamiento u otras Administraciones". En este último caso se deberá especificar cuantías y el compromiso de las mismas.</i></p> <p><i>Para el caso de SG-3-Cementerio Municipal, se asigna al Ayuntamiento.</i></p>
19.6	<p><i>Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.</i></p> <p><i>La ordenación detallada de las dos unidades de actuación a las que denominan "sectores" se realiza parcialmente los planos de Ordenación Detallada del POM. Dicha ordenación se complementa con las fichas.</i></p>
19.7	<p><i>Criterios de ordenación del suelo rústico</i></p> <p><i>Se estará a lo dispuesto en el informe de Medio Ambiente</i></p>

19.8	<p><i>Reservas para VPP</i></p> <p><i>En las fichas se estipula que: para cada sector que se "reservará un 30% de viviendas bajo algún tipo de protección a determinar por el Ayuntamiento"</i></p> <p><i>Cumple</i></p>
------	--

ORDENACIÓN DETALLADA (OD) artículos 24.2 del TRLOTAU y en el artículo 20 del RP

24.2.a)	<p><i>Ordenación urbanística detallada en Suelo Urbano</i></p> <p><i>Se establece</i></p>
---------	---

20.1	<p><i>Establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas.</i></p> <p><u>Observación 40</u> <i>Se deben representar las ordenanzas tipológicas de aplicación, dentro del plano OD-1- "Calificación y Gestión del Suelo. Normas Urbanísticas", dónde actualmente no aparecen.</i></p> <p><i>Se debe determinar toda la OD (Ordenación Detallada), para todo el SU, ya sea SUC o sea SUNC, en aplicación del art 24.2.a) del TrLOTAU</i></p> <p><u>Observación 41</u> <i>Por los parámetros definidos para la ordenanza 1 (de núcleo urbano consolidado), el hecho de aplicar la ocupación máxima en una parcela, conlleva no poder completar la planta primera, de forma que se obliga a un retranqueo en la misma. Se debe argumentar dichos parámetros.</i></p> <p><i>edificabilidad en 1,5m²/m²</i> <i>ocupación máx = 85%,</i> <i>frente mín=5 y</i> <i>fondo máx=15</i> <i>altura= 2 plantas (prohibido el bajocubierta)</i></p>
20.2	<p><i>Establecimiento de las AR y del AT en municipios de más de 10.000 habitantes</i></p> <p><i>No procede</i></p>

20.3	<p><i>Trazado de vías de comunicación, con precisión de alineaciones y rasantes y delimitación de los sistemas locales.</i></p> <p><i>Ver cuadro de estándares mínimos dotacionales</i></p>
------	---

20.4	<p><i>Establecimiento del trazado de las galerías y redes generales</i></p> <p><i>No procede</i></p>
------	--



20.5	<p><i>División, en su caso, en unidades de actuación (UA).</i></p> <p><u>Observación 42</u> <i>En el SUNC se podrán delimitar Unidades de Actuación para su gestión posterior y de esa manera debe constar en las fichas de desarrollo. Dicha información debe quedar incluida en el plano OD-1.</i></p> <p><i>Pg12-MJ: En el segundo párrafo se dice "...delimitar Unidades de Actuación ya sean Urbanizadoras o No Urbanizadoras". Dentro de la legislación urbanística vigente, no se define el concepto de "Unidad de Actuación No Urbanizadora". Se debe corregir la alusión al mencionado concepto.</i></p>
20.6	<p><i>Delimitación de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).</i></p> <p><i>No se delimitan</i></p>
20.7	<p><i>Parcelación de los terrenos para cada zona de ordenación urbanística</i></p> <p><i>Se establece en las ordenanzas</i></p>
20.8	<p><i>Establecimiento de la ordenación urbanística detallada en los sectores precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo</i></p> <p><i>Se aporta con respecto al SUNC</i></p>
20.9	<p><i>Establecimiento del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación</i></p> <p><u>Observación 43</u> <i>Se deben señalar en los planos de ordenación (plano OD-1) las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación tanto en Suelo Rústico (para todo el TM), como en Suelo Urbano (teniendo en cuenta lo expuesto en el punto 2.6 de la MJ) (pg26), donde el POM las define, poniéndolas en concordancia con el apartado 1.8 e la NNUU</i> <i>En concreto se debe especificar la situación en la queda la construcción de grandes dimensiones que queda al este del núcleo urbano</i></p>

ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES

Pg19-MJ: En referencia a los sistemas locales que se definen para los dos ámbitos de SUNC, la MJ dice que

	POM		TrLOTAU	
	SECTOR SUNC-1	SECTOR SUNC-2	UA-1	UA-2
Superficie de la UA sin SG adscritos	13.399	13.116		
Área de Reparto				
Zonas verdes (S.G) (m ² s)	Art 19.5 RP Exentos los municipios de <2000 habt existentes o potenciales			
Protección de carreteras (SG)	No se define la superficie exacta, ni la forma de obtención de los suelos		Se debe cumplir la Disp Final Primera. Tres (ver punto 19.5 de este informe)	
Superficie del Área de Reparto	No se define la superficie exacta de las AR			
Edificabilidad unitaria (m ² c/m ² s)	0.99	0,95		
Edificabilidad lucrativa total (m ² c) (según cuadro resumen pg46-MJ)	6.700	6.558		
Aprovechamiento tipo	¿?	¿?		
Aprovechamiento objetivo (u.a.)	6.700	6.558		
Cesión de aprovechamiento	10%	10%	10%	10%
Dotacional (m2s)	1340	1.312	Art21.4.A)b) (20m ² s cada 100m ² c) 1.339,9	Art21.4.A)b) (20m ² s cada 100m ² c) 1.311,6
Zonas verdes (S.L) (10% sup. Total ordenada descontando sup S.G adscritos)	1.913	1.312	Art.21.4.A)a) Si e<0,6: 10% ² s 10%	Art.21.4.A)a) Si e<0,6: 10% ² s 10%



Aparcamiento privado			Art.21.5 2º párrafo (las establecerá el planeamiento municipal nº = o > que las públicas))
Aparcamiento público	33	33	34
Red Viaria			33

Observación 44

SUNC-1 y SUNC-2

Se deben corregir en las fichas, las unidades del aprovechamiento objetivo, el POM lo define en ua/m², cuando realmente son simplemente u.a.

Se debe dar, en todo caso, el dato del Aprovechamiento Tipo.

Se debe dar el dato de la cesión de aprovechamiento en cifra numérica.

Se debe dar el dato del número de plazas de aparcamiento privado.

Se debe corregir la cifra de plazas públicas para la SUNC-1, redondeando hacia arriba. (34 plazas).

Se debe dar el dato del nº de plazas de aparcamiento público accesibles, (1 cada 40 RD VIV/561/2010).

ANEXOS TÉCNICOS

Pg47-MJ: En referencia al ANEXO "Red de abastecimiento de agua potable", se hace la siguiente observación:

Observación 45

Se debe calcular la demanda hídrica total del municipio, (población actual y futura, con la cualidad de permanencia o estacionalidad, según el estudio realizado de la Densidad Poblacional), de la forma establecida en el Plan Hidrológico del Tajo (art.8 y Cuadro 9).

En todo caso, se debe utilizar para los cálculos el mismo parámetro de densidad poblacional que se haya estimado en el resto de documentos que conforman el POM, de forma que todos estén coordinados (porque aquí lo fija en 2 habts/ viv, cuando las Disp Preliminar 13ª del TrLOATU, lo fija en 3/100m²cr).

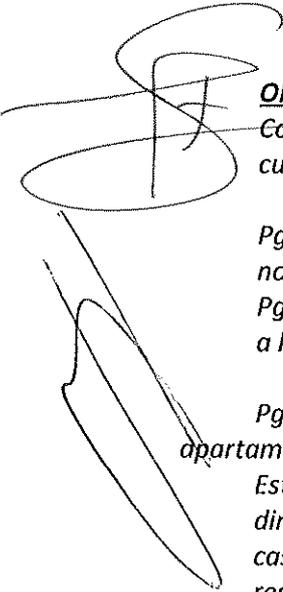
NORMAS URBANÍSTICAS

REGULACIÓN DE LOS USOS

Observación 46

Pg25-NN.UU.: En el cuadro de usos globales y pormenorizados que desarrolla el art57 de las NN.UU. se define como uso global el denominado "Rústicos" (en el que se incluye lo dispuesto en el art.11 del RSR). El cuadro se debe ajustar a lo dispuesto en el Anexo I "Regulación de Usos" del RP.

REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES



Observación 47

Como punto de partida de este título de las NNUU, se debe hacer referencia explícita al cumplimiento, en todo caso, del Código Técnico de la Edificación

Pg55-NNUU: Referido al contenido del art.153, se debe argumentar las razones por las que no computan a efectos de edificabilidad las "entreplantas".

Pg57-NNUU: En el art 163 "Superficie Edificada", se debe aclarar si la "superficie edificada" a la que se refiere, se corresponde con la bruta o con la neta.

Pg28-NNUU: En el art 66 se establece la siguiente equivalencia: 1 vivienda = 1,5 apartamentos.

Esta igualdad tiene repercusiones directas sobre las reservas de aparcamiento privado, la dimensión de las infraestructuras, e incluso, las reservas de suelo dotacional educativo (en caso de que llegara a desarrollarse una UA sobrevenida). En caso de mantenerla, las reservas dotacionales deberían realizarse llegando a los máximos posibles

Pg27 y 28-NNUU: art64 y art66, Se realiza una comparativa del programa mínimo de una vivienda y del programa mínimo de un apartamento. Del estudio se obtiene un resultado incongruente, en cuanto al programa de cada uno y a las dimensiones. Se debe aportar una tabla que muestre las diferencias de ambos tipos de vivienda

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Observación 48

Pg64-NNUU: En el art 192 se determina la clase de suelo urbano. Es necesaria la alusión directa a la norma que lo define (Art. 45 del TrLOTAU).

Pg 65-NNUU: Respecto a la nomenclatura de las ordenanzas que se realiza en el art 199, la ordenanza nº1 no se corresponde con la nomenclatura en el resto del documento de NNUU. Se debe utilizar una denominación unívoca.

Art199 "se califican en el Suelo Urbano Consolidado y No consolidado, seis Ordenanzas diferentes": (dice que se definen 6 ordenanzas diferentes y sólo se enumeran 5)

Ordenanza 1.- Casco Antiguo

Ordenanza 2.- Residencial Unifamiliar o Colectiva en Bloque Adosado

Ordenanza 3.- Dotaciones y Equipamientos

Ordenanza 4.- Espacios Libres y Zonas Verdes

Ordenanza 5.- Red Viaria

En el resto documento

"V.5.- ORDENANZA 1.-ORDENANZA DE LA ZONA DE NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO



- V.6.- ORDENANZA 2.- ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COLECTIVA EN BLOQUE ADOSADO – UBA
- V.7.- ORDENANZA 3.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
- V.8.- ORDENANZA 4.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- V.9.- ORDENANZA 6.- RED VIARIA”

Observación 49

Pg70-NNUU: En las ordenanzas se establecen los usos compatibles con el mayoritario. Se debe determinar el porcentaje de edificabilidad que se puede destinar a usos compatibles frente al uso mayoritario del ámbito.

Pg80-NNUU: En el art 247 se permite el acceso a “fincas privadas urbanas” a través de espacios libres y zonas verdes. Esta situación desnaturaliza los espacios destinados a zonas verdes, y salvo servidumbre previa en SUC, no debe permitirse.

REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Sin observaciones

REGULACIÓN DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Pg118 y119-NNUU: art 321 “Licencias de Obra menor

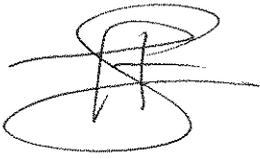
Concepto de obra menor: Se observa, tras la consulta a la legislación aplicable, que la determinación de los conceptos de obra mayor y de obra menor no ha sido abordada por la legislación urbanística de Castilla la Mancha y es en todo caso la LOE, de ámbito estatal, la que más se aproxima a una distinción entre ambas. Aún así, no llega a nombrarlas como tales y su alusión se plantea en términos de “construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica”.

Esta falta de concreción conlleva la necesidad de interpretación de las disposiciones legales. Así pues, y siempre desde la premisa de garantizar la seguridad en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) (Real Decreto 314/2006) y de sus Documentos Básicos (DB-Seguridad Estructural, DB-Seguridad en caso de Incendio, DB-Seguridad de Utilización y Accesibilidad, DB-Protección frente al Ruido, DB-Ahorro de Energía), resulta difícil concretar qué obras son “obra mayor” y cuáles son “obra menor”, por el simple hecho de haber determinado su superficie mínima o su altura máxima.

Observación 50

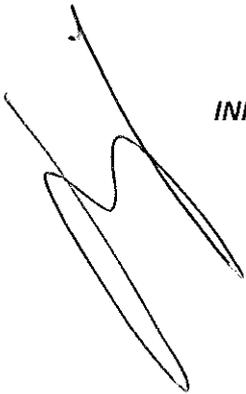
Así pues, en relación al concepto de obra menor, se entiende que se deriva de la aplicación del art. 2.2 de la LOE y que en cada ocasión, debe ser interpretado por un técnico casuísticamente.

NORMAS URBANÍSTICAS DE PROTECCIÓN



Observación 51

Pg126-NNUU: art 341 "Relación de edificaciones y elementos catalogados": se enumeran las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, en dicha lista, no aparece la construcción localizada en la C/ Zapato 37. Se deben coordinar las NN.UU. con el CByEP (que contiene 15 fichas).



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Observación 52

Dentro de la Memoria Justificativa se incluye el Informe de Sostenibilidad Económica. En ella se habla de "crecimiento poblacional" (pg37-MJ) (el cual se cifra en 1.512 personas), cuando se debería utilizar la expresión "techo poblacional", dado que se está incluyendo en la estimación el SUC existente

Pg47-MJ: en relación a la ampliación del depósito de agua, se debe especificar si dicha intervención se trata de un SG, y en todo caso se debe realizar una valoración y concretar el ente al que queda asignado el coste.

ERRATAS

Observación 53

Dentro del expediente faltan la páginas 38, 39 y 40 (en referencia a las alegaciones). Se deben aportar.

MI

En el Índice de la MI se deben eliminar las referencias que se hacen a los PDSU, dado que se trata de un Plan de Ordenación del Territorio.

Pg 43 MI, en las alusiones a la edificabilidad se debe especificar si se trata de bruta o de neta.

En el Índice de la MI falta el epígrafe "5.3.1.-Usos y Tipologías Existentes". Se debe completar el índice.

MJ

Según la NTP, en el índice, el punto 2.5 "Áreas de Actuación", se denomina realmente, "Unidades de Actuación". Esta nomenclatura también se debe corregir en el desarrollo del documento (pg26-MJ).

Pg8 MJ, el penúltimo párrafo hace referencia a NN.SS. aspecto que no procede y que debe subsanarse.

Pg19-MJ: en el segundo párrafo se dice que los sistemas generales de espacios libres quedan regulados en el art.31 del TrLOTAU. Lo cierto es que donde queda regulada es en



Castilla-La Mancha

ELGRECO2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

el art24.1.e) del TrLOTAU y 19.5.a del RP, por tanto se debe corregir dicha referencia a la normativa.

En el documento de NN.UU. se define dos veces el art.63 de forma diferente

PROPUESTA

A la vista de cuanto se ha expuesto en este informe, se propone el siguiente acuerdo de Comisión:

Suspender la tramitación

Dada la cantidad y la naturaleza de las observaciones que se realizan en el presente informe de ponencia, que exceden de las meras correcciones técnicas referidas en el Art.37.5 del TrLOTAU, deberá subsanarse el documento atendiendo al contenido de las mismas y una vez corregido, ser aprobado nuevamente por el pleno del Ayuntamiento de Casa de Uceda. Posteriormente, se debe remitir a esta Administración para su elevación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Aprobación Definitiva.

La Jefa del Servicio realiza además puntualizaciones respecto a los problemas de ejecución que revela el documento al existir contradicciones en la obtención apuntada en algunos apartados su carga a las UA de SUNC y por otro no. Debe advertirse estas deficiencias.

El representante de Accesibilidad relata que existe informe favorable posterior de su departamento al POM que aquí se analiza. Comprobado el expediente administrativo del servicio de Urbanismo, consta.

El representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha indica que no se ha cursado solicitud a su organismo, siendo necesario.

Se pregunta por la regulación del retén de incendios en la vía pecuaria, se aclara que el POM lo regula en el artículo 270 de las NNUU y que pese a relatar que tiene una autorización provisional de la Dirección general competente de la Consejería de Agricultura, el uso a efectos urbanísticos sería incompatible. Diferentes vocales piden que se les advierta al ayuntamiento para poder revisar dicha situación.

La Comisión, a la vista del informe y de la propuesta formuladas por las ponentes, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA SIENDO NECESARIA LA SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES DEL INFORME PROPUESTA ASÍ COMO DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS POR LOS VOCALES. A tales efectos se acompañará el informe al acuerdo de la CPOTyU y se indican las observaciones de los diferentes vocales:

Será necesario revisar la forma de obtención de los sistemas generales.

Será necesario solicitar informe a la Agencia de Aguas de Castilla- la Mancha (por el contrario, a diferencia de lo expuesto en al ponencia existe informe de accesibilidad favorable de fecha posterior al que se indica en el informe).

Se deberá revisar la regulación del artículo 270 de las NNUU en relación con el retén de incendios existente.

Una vez subsanadas las anteriores objeciones que exceden del artículo 37.4 del TRLOTAU, se elevará el POM de nuevo a esta Comisión para resolver su aprobación definitiva

- 2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
- 3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- 4. ESTUDIOS DE DETALLE
- 5. OBRAS PROVISIONALES

3º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de actividad para la instalación de dos casetas desmontables en las parcelas rústicas 973 y 974, del polígono 521 del municipio de Humanes, solicitado por D. Luis Valladar Piñedo. (Informe según el Art. 172.1 TRLOTAU Y 10.1.H) Decreto 235/2010.

Siendo las 12:05, Esther Santamaría Santamaría pasa a exponer el siguiente punto del orden del día de acuerdo con el Informe propuesta realizado por el servicio de Urbanismo, que se transcribe en acta:

I. ANTECEDENTES.

Cabe indicar con carácter inicial que el particular realizó consulta en abril de 2013 la misma instalación pretendida, si bien el 17 de mayo de 2013 recibió contestación a su consulta sobre la innecesariedad de calificación urbanística a emitir por la comunidad autónoma dado el uso primario y la altura de las casetas.

Empero lo anterior, el 7 de agosto de 2013 se remite inicialmente la solicitud de informe sobre autorización provisional que aqui se examina:

*Proyecto: Implantación de casetas de aperos de chapa prefabricadas de 8x2,4x2,5 y 1x1x1,50 m.
Situación: Polígono 521, Parcela 973 y 974
Término Municipal: Humanes (Guadalajara).
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.
Planeamiento: NNSS Fecha de aprobación definitiva: 09/09/2005.
Promotores: D. Luis Valladar Piñedo.
Recepción de Expte: 12/02/2014. Nº Registro de entrada: 361750*



II. OBJETO.

El objeto del expediente según consta en la memoria presentada es la implantación de dos casetas prefabricadas de chapa lacada de 8x2,4x2,5 y 1x1x1,50 m situadas en las parcelas 973 y 974 del polígono 521 del catastro de rústica, con referencia catastral 19178A521009730000DH y 19178A521009740000DW.

Se instalarán directamente sobre el terreno y no constarán de ninguna instalación ni infraestructura.

Dice presentar unas fotografías que no se acompañan pero que han sido comprobadas por el técnico municipal indicando que es una caseta tipo obra.

III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

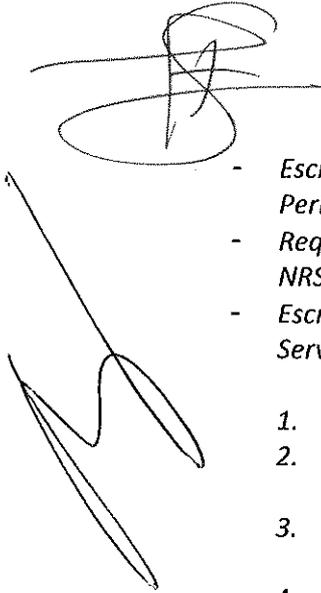
PRIMERO.- El artículo 10.1 h) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, establece que dentro de las competencias de la Administración de la JCCM en materia de ordenación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

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

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

A este respecto, el legislador ha previsto en el artículo 166 TRLOTAU las reglas específicas para el procedimiento del otorgamiento de licencia de obras. En la fase municipal consta en el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Humanes con fecha de 12 de febrero de 2014 y número de registro de entrada 361750:

- Solicitud de D. Luis Valladar Piñedo de 3-04-2013 y NRE 690259 formulando consulta para instalar dos casetas móviles en polígono 521, parcelas 973 y 974.
- Informe Técnico Jurídico emitido por el Servicio de Urbanismo de 10-05-2013, sobre posibilidad de instalación de casetas móviles en las citadas parcelas de Suelo Rústico del municipio de Humanes.



- Escrito del Ayuntamiento de 13 de agosto 2013 y nº de registro de entrada en este Servicio Periférico 1902632, para que se emita informe vinculante.
- Requerimiento de este Servicio Periférico al Ayuntamiento de Humanes, de 05-09-2013 y NRS 671333, para que aporte documentación.
- Escrito del Ayuntamiento de 12 de febrero 2014 y nº de registro de entrada en este Servicio Periférico 361750, en el que se remite la siguiente documentación:
 1. Memoria de la actuación sujeta a licencia.
 2. Declaración responsable del solicitante de asunción de la obligación de su demolición sin derecho a indemnización.
 3. Informe Técnico municipal relativo a la acreditación y justificación del carácter desmontable de la obra, de 9 de octubre de 2013.
 4. Informe jurídico-procedimental y acreditativo del carácter desmontable de la obra, de 23 de octubre de 2013.

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

- *El objeto pretendido deberán ser usos y obras justificadas de carácter desmontable. El interesado, por consiguiente tendrá que acreditar y justificar la condición de desmontable de los usos y obras.*
- *No podrán dificultar la ejecución de los planes. En atención a su carácter provisional, las actividades para su autorización gozarán de un carácter que no dificulte la ejecución de los instrumentos urbanísticos.*
- *El suelo en el que se desarrolle la 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 alguna.*
- *Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- *Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.*
- *Que no se trate de usos residenciales.*

A este respecto cabe destacar que en el expediente consta el cumplimiento de los siguientes requisitos avalados por informe técnico municipal de 5/09/2013, así como de la declaración responsable del interesado para desmontar o demoler las casetas sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. Asimismo consta en la memoria aportada la inexistencia de servicios o infraestructuras.

VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Humanes, y lo expuesto, se comprueba por el Servicio de Urbanismo el cumplimiento de los requisitos señalados en el punto anterior del régimen de autorización provisional de actividades, por lo que se propone a la



Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de INFORME FAVORABLE según el art. 172.1 TRLOTAU, a la solicitud de autorización provisional para la construcción de casetas prefabricadas para guarda de aperos agrícolas en la parcela 973 y 974, del polígono 521 del municipio de Humanes.

Comenta el Presidente de la Comisión que debe advertirse de las condiciones de las autorizaciones provisionales por lo que se añaden en el acuerdo.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente, de la observación anterior, por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, EMITIR INFORME FAVORABLE a la autorización provisional pretendida, sin perjuicio de informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional.

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

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

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- 4º.- Aclaración sobre afección real aludida en la Calificación Urbanística otorgada en sesión de 24 de febrero e 2014 para proyecto de Instalación de Línea de Alta Tensión de 132 Kv desde la línea Meco-Air Liquide-Guadalajara, parcela 38 del polígono 1 y cruce de la Vereda de la Canadilla suelo rústico no urbanizable de especial protección, solicitado por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A. (Art. 64.4 TRLOTAU) en el término municipal de Azuqueca de Henares.

Pasa a exponer este punto del orden del día, Esther Santamaría, de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo que se reproduce en acta:

EXPTE: CAL/13/12

ACLARACIÓN A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA OTORGADA EL 24 DE FEBRERO DE 2014 POR LA CPOTyU DE GUADALAJARA PARA PROYECTO DE INSTALACIÓN DE LINEA DE ALTA TENSIÓN DE 132 KV DESDE LA LINEA MECO-AIR LIQUIDE-GUADALAJARA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE AZUQUECA DE HENARES, PARCELA 38 del POLIGONO 1 Y CRUCE DE LA VEREDA DE LA CANADILLA SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.- GUADALAJARA (ART 64.4 TRLOTAU).



J. ANTECEDENTES.

Proyecto: Proyecto de instalación de Línea de alta tensión de 132 kv desde la línea Meco-Air Liquide-Guadalajara en suelo rustico de reserva en el termino municipal de Azuqueca de Henares.

Situación: POLÍGONO 1 PARCELA 38 Y CAÑADA GALIANA. T. Municipal de AZUQUECA DE HENARES HASTA CONEXIÓN CON S.G. INFRAESTRUCTURAS PARA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA TORRE.

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva .

Planeamiento: Plan de Ordenación municipal aprobado definitivamente 13/05/1999

Promotor: Iberdrola Distribución Eléctrica SA.

Autor del Proyecto: TECNIA INGENIEROS SA. María Quirós González Ingeniera Caminos Canales y Puertos. Álvaro Alcón Vidal, arquitecto

Recepción de Expte: 25/10/2013. Nº Registro de entrada: 2364201.

OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto se pretende ejecutar una línea aérea eléctrica de Alta Tensión 132 KV para alimentación de la futura Subestación eléctrica de Villanueva de la Torre (ST Villanueva) haciendo entrada y salida desde la actual Línea a 132 kv MECO-ÁIR LIQUIDE-GUADALAJARA. Según se indica en la Memoria del Proyecto, la longitud de la Línea es de 275 metros implicando la modificación de 571 metros de la línea entre los apoyos nº 18 y 20.

La Agrupación de Interés Urbanístico "INFRAESTRUCTURAS DE VILLANUEVA" (A.I.U. VILLANUEVA), como agente urbanizador del Programa de Actuación Urbanística constituida para la ejecución de los Planes Especiales de Infraestructuras de la localidad de Villanueva de la Torre, es la que precisa desarrollar una adecuada infraestructura de distribución de energía eléctrica en alta tensión que garantice los nuevos incrementos de la demanda eléctrica en alta tensión que garantice los nuevos incrementos de la demanda eléctrica sin saturar las actuales instalaciones de la zona.

CALIFICACIÓN:

En la sesión de 24 de febrero de 2014 se otorgó calificación urbanística al anterior proyecto tras examinar el expediente administrativo, informes sectoriales y proyecto técnico haciendo las siguientes observaciones:

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

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

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



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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.

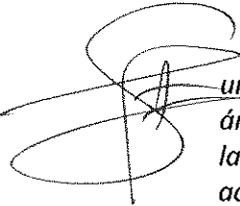
En el expediente constan:

- *Informe emitido por los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 10 de octubre de 2013, que establece: no es necesario someter el proyecto al trámite de E.I.A. Se deberá cumplir con lo dispuesto en el expediente de ocupación (8/2011; Resolución de 28/05/2012 de la Consejería de Agricultura) de la Vereda de la Cañadilla del Canal, conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2003 de vías pecuarias*
- *Resolución de 28/05/2012 de la Consejería de Agricultura por la que se aprueba la ocupación temporal de terrenos en la Vereda de la Cañadilla del Canal, en los términos municipales de Azuqueca de Henares y Villanueva de la Torre (Guadalajara), para el cruzamiento de línea aérea de alta tensión, cuyo beneficiario es Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. (DOCM nº 28 de 2 de julio de 2012).*
- *Resoluciones de la Dirección General de Política Energética y Minas de 27-05-2011, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, por las que se autoriza la citada línea eléctrica, se declara su utilidad pública y se aprueba el proyecto de ejecución de la misma.*
- *Autorización de cruces de Línea Eléctrica Aérea sobre ramal de enlace de la carretera CM-1008 con la carretera G-102, a la altura del pk 1+380 de los Servicios Provinciales de Fomento de Guadalajara de fecha 21 de enero de 2013 con condiciones.*
- *Resolución (copia) de 27 de agosto de 2008 de la DG. de Industria, Energía y Minas sobre autorización administrativa y aprobación de Proyecto de Subestación Transformadora "Villanueva de la Torre.*

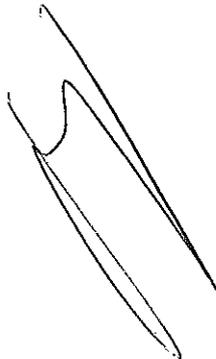
En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento deberá:

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

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



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



El Art. 29 del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente y de conformidad con el art. 29.2 y 12 RSR.

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

Asimismo, el artículo 12 del RSR indica que el uso debe estar expresamente permitido por la ordenación urbanística.

Por tanto corresponde analizar si el uso está expresamente permitido por el planeamiento urbanístico aplicable y la legislación sectorial, requisito exigido por el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico que desarrolla el precepto 61 de la norma con rango legal en los siguientes términos:

Art.12 Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección:

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otras.
2. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate.



3. No obstante, cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial de que se trate.

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

Determinaciones subsidiarias:

El Art. 55.2 del TRLOTAU (36.2 RP y 16.2 RSR) establece 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."

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

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

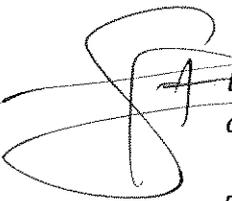
Dado el carácter dotacional de la actividad cuya calificación se informa no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38 del RSR, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe condicionado a lo establecido en los informes sectoriales y a lo que respecto del apoyo informe el organismo competente en materia de Patrimonio arqueológico.

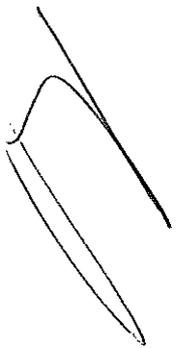
La representante de patrimonio arqueológico expone que ya han emitido informe, siendo favorable.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba por unanimidad las excepciones de la ITP informadas por Agricultura y acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida, condicionada a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.



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.



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.

II.- SOLICITUD DEL AYUNTAMIENTO DE AZUQUECA DE HENARES: el 14 de abril de 2014 mediante teléfono y correo electrónico los funcionarios del servicio de urbanismo del ayuntamiento de Azuqueca de Henares realizan consulta y aclaración de la calificación otorgada en los siguientes términos:

Con relación al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 24 de febrero de 2104, punto 5º del acta, sobre "Calificación urbanística para proyecto de instalación de línea de alta tensión de 132 kv desde línea Meco-Air Liquide-Guadalajara en suelo rústico de reserva en el término municipal de Azuqueca de Henares, parcela 38 del polígono 1 y cruce de la Vereda de la Canadilla suelo rústico no urbanizable de especial protección, solicitado por Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. (art. 64.4 TRLOTAU)":

Por la presente le ruego nos aclare lo relativo a la superficie afecta de la parcela sobre la que se localiza la calificación urbanística, dado que:



- La resolución remitida expresa literalmente que "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" [el subrayado es nuestro].

También expresa dicha resolución que la CPOTyU "aprueba por unanimidad las excepciones a la ITP informadas por Agricultura..." [sin especificar; ¿a qué excepciones se está refiriendo?]

- Ello es así, en tanto que, de conformidad con el informe del Ingeniero de Obras Públicas municipal de 11 de abril de 2014 -que adjunto les remito al presente-, la superficie ocupada por los apoyos del proyecto es de 134 m².s. y la servidumbre de paso aéreo de línea eléctrica tiene una longitud de 218 m.

III. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Al exceder de la mera corrección de errores prevista en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se hace necesario elevar la aclaración y la propuesta de modificación de la calificación otorgada al órgano que la otorgó, por ende, en cuanto a la competencia del Servicio Periférico 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.

IV. CONCLUSIÓN Y PROPUESTA

Examinado el acuerdo y el acta remitido en comparación con el informe de ponencia y la exposición realizada, se observa error al introducir la mención a aprobación de excepción de agricultura, toda vez que ese requisito está previsto, en su caso para determinadas edificaciones del sector primario, no compartiendo la calificación otorgada ni el uso ni haber realizado petición al servicio de Agricultura, explotaciones agrarias, ninguna solicitud al respecto, así como no haber realizado ningún acuerdo en este sentido el órgano colegiado por lo que se propone la rectificación del acuerdo con la supresión equivocada a tal requisito y la constancia en el acta de la siguiente sesión al no poder rectificar ex artículo 105. 2 Ley 30/1992 la redacción del acta anterior

En relación a la **afección real de las parcelas al uso dotacional autorizado**, no se debe confundir la necesaria inscripción registral del derecho real que afecte a la parcela sea dominical u otro, con los efectos del RSR de dicha afectación real y las limitaciones de compatibilidad de usos y de segregaciones posteriores a dichos fines.

En cuanto al primero de los requisitos la inscripción registral será respecto de la parcela afectada entendida como unidad pues a ello le afecta la limitación que produce la línea, sea con el derecho real de servidumbre legal de conformidad con la legislación de sector eléctrico aplicable, sea con la limitación dominical, si bien esta última produciría una segregación ex lege por efectos de



expropiación por lo que no concurriría una contradicción o incompatibilidad posterior de usos de la nueva finca que abriera folio independiente de la matriz originaria.

Esto implica que la incompatibilidad futura de usos sobre la misma parcela sólo se producirá en aquellas parcelas cuya afección real se traduzca en servidumbre legal, si bien tal contradicción es aparente pues la afección referida en normativa urbanística de suelo rústico va anudada a las exigencias de la orden de 31 de marzo de 2003 respecto a superficie mínima y ocupación máxima.

De todos modos, abundando en la anterior explicación se propone la aclaración de la afección real de la línea en los términos anteriores con el reflejo del informe municipal aportado, modificación en ese sentido la dicción de la anterior calificación.

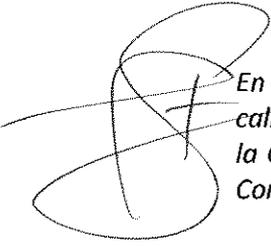
El informe técnico determina como afección concreta de la servidumbre de la línea: servidumbre de paso aéreo a lo largo de 218 metros, siendo su proyección vertical una superficie de 5.122 m², que estará sometidas a las limitaciones legalmente autorizadas.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba por unanimidad la modificación del acuerdo adoptado en la sesión de en sesión de 24 de febrero de 2104, punto 5º del acta, sobre "Calificación urbanística para proyecto de instalación de línea de alta tensión de 132 kv desde línea Meco-Air Liquide-Guadalajara en suelo rústico de reserva en el término municipal de Azuqueca de Henares, parcela 38 del polígono 1 y cruce de la Vereda de la Canadilla suelo rústico no urbanizable de especial protección, solicitado por Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. (art. 64.4 TRLOTAU, en el sentido de no ser predicable la alusión realizada en aquel acuerdo a la excepción de agricultura y respecto de la afección real suscribir el informe de la ponente así como la aclaración del técnico de Azuqueca en relación a la concreción de la afección real de las parcelas a la servidumbre de la línea consistente en servidumbre de paso aéreo a lo largo de 218 metros, siendo su proyección vertical una superficie de 5.122 m², que estará sometidas a las limitaciones legalmente autorizadas.

-
- 5º.- Informe sobre Calificación Urbanística para ejecución de Caseta de Aperos en el polígono 1, parcelas 1661, de suelo rústico no urbanizable de especial protección en el municipio de Bustares. Expte: Cal/14/10. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

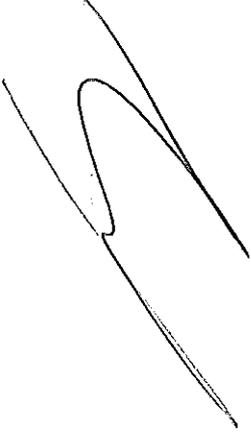
Pasa a exponer este punto del orden del día, Esther Santamaría, de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo que se reproduce parcialmente en acta:

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA EJECUCIÓN DE CASETA DE APEROS EN EL POLIGONO 1, PARCELAS 1661, DE SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN EN EL MUNICIPIO DE BUSTARES.-GUADALAJARA
Expte: CAL/14/10



En cuanto a la competencia del Servicio Periférico 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, 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 Bustares, la siguiente documentación:

- 
- Escrito del Ayuntamiento con fecha de registro 25 de marzo 2014 y nº 719710, por el que solicitan calificación urbanística y en el que se remite la siguiente documentación:
 1. Escrito del Ayuntamiento de fecha 03-07-2013, dirigido a la Excm. Diputación de Guadalajara, solicitando informe técnico al SAM.
 2. Solicitud del interesado con fecha 14-05-13, de licencia de obras o autorización para la actuación de referencia, dirigida al Ayuntamiento; (fotocopia plano de parcela, del SIGPAC).
 3. Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 22 de noviembre de 2012, en el que se tiene a bien AUTORIZAR la actuación, cumpliendo las condiciones del mismo. (1 bis)
 4. Informe del Director-Conservador del P.N. de la Sierra Norte de Guadalajara de fecha: 9-10-2012, en el que se propone Autorizar la construcción de la caseta de aperos con el condicionante técnico del mismo.(2 bis)
 5. Informe técnico urbanístico realizado por el Arquitecto provincial del SAM., con fecha 03-09-2013, cuyas conclusiones son desfavorables a la instalación de la citada caseta metálica sin revestimiento exterior, según la solicitud, y posible obtener licencia de obra una vez subsanado como se indica.
 6. Escrito del Ayuntamiento de fecha 05-09-2013, dirigido al interesado, comunicándole el informe técnico desfavorable del SAM., y concediéndoles un plazo de treinta días naturales para que subsane las deficiencias detectadas.
 7. Solicitud del interesado con fecha 1-10-13, aportando nueva documentación (incompleta según estima el Ayuntamiento) y reiterando la petición de licencia para la citada instalación.
 8. Escrito del Ayuntamiento de fecha 23-10-2013 dirigido al interesado, detallando la documentación a presentar.
 9. Solicitud del interesado con fecha 26-11-13, reiterando la petición de licencia para la citada instalación y aportando nueva documentación, que, entre otras, incluye:
 10. **Autorización** de la obra referida de acuerdo con el proyecto de ejecución presentado y condicionada, efectuada por los Servicios Provinciales de la Consejería de Agricultura con fecha: 19-11-2013;
 11. Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de fecha: 22 de noviembre de 2012, en el que se tiene a bien AUTORIZAR la actuación, cumpliendo las condiciones del mismo. (1 bis)
 12. Informe del Director-Conservador del P.N. de la Sierra Norte de Guadalajara de fecha: 9-10-2012, en el que se propone Autorizar la construcción de la caseta de aperos con el condicionante técnico del mismo. (2 bis)



I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Caseta de aperos de 12X 2,4 m (29 m2) con módulos prefabricados.

Situación: Polígono 1, Parcelas 1661. Parque Natural Sierra Norte.

Superficie de la parcela: 2.355 m².

Término Municipal de Bustares (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. LIC, Zepa y Parque Natural

Planeamiento: PDSU aprobado en 15/12/1995

Promotor: Pedro Vacas Moreno DNI: 3071482Q.

Recepción de Expte: 25/03/2014. Nº Registro de entrada: 719710

II. OBJETO.

Según consta en el documento se trata de una caseta para aperos de 12 X 2,40 m (29 m2) a realizar con módulos prefabricados de la marca "Eurobloc" similares a las denominadas casetas de obras a ubicar sobre una solera de hormigón de 10 cm de espesor con mallazo interior. Sobre este módulo ha presupuestado la realización de cerramiento de fábrica de ladrillo cerámico de ½ pié y enfoscado, cámara de aire de 5 cm y tabique de rasillón de hueco sencillo. En cubierta panel de cubierta de 30 mm de espesor, núcleo de poliuretano con chapas de acero prelacadas y rollos de brezo.

Según escrito del promotor no demandará servicios de ningún tipo.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

De acuerdo a la Disposición Transitoria 2ª Decreto 177/2010, 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, la regulación en Suelo Rústico (Suelo No Urbanizable) en municipios con planeamiento, desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los nuevos planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

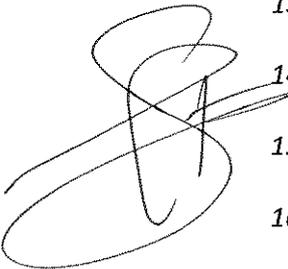
b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

Dada la situación de la parcela en el interior del Parque Natural Sierra Norte y de los ámbitos de LIC y ZEPA, el suelo pertenece a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección.

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.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.



- 
13. *Proyecto de construcción de caseta de aperos en Bustares (GU), de fecha: noviembre-2013.*
 14. *Escrito del Ayuntamiento de fecha 17-01-2014 dirigido al interesado, detallando la documentación a presentar.*
 15. *Solicitud del interesado con fecha 06-03-14, aportando documentación solicitada en el escrito anterior del Ayuntamiento de fecha 17-01-2014.*
 16. *Informe Previo favorable del Jefe de Sección Técnica del Servicio Periférico de Agricultura en Guadalajara, favorable, conforme a lo establecido en el artículo 4.4.a) de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la ITP.*



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

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

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

El art. 64.1 párrafo último TRLOTAU 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:

- *Autorización de la obra referida de acuerdo con el proyecto de ejecución presentado y condicionada, efectuada por los Servicios Provinciales de la Consejería de Agricultura con fecha: 19-11-2013;*
- *Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de fecha: 22 de noviembre de 2012, en el que se tiene a bien AUTORIZAR la actuación, cumpliendo las condiciones del mismo.*
- *Informe del Director-Conservador del P.N. de la Sierra Norte de Guadalajara de fecha: 9-10-2012, en el que se propone Autorizar la construcción de la caseta de aperos con el condicionante técnico del mismo.*

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico no urbanizable de especial protección solo

podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el artículo 11 RSR cuando se den las condiciones del artículo 12 RSR.

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

No obstante lo establecido en el número 3 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.

Por el Servicio de Infraestructuras y Desarrollo Rural de Guadalajara de la Consejería de Agricultura, informe favorable del Jefe de Sección a la superficie de la parcela 2.354,59 m² (inferior a 1,5 Ha señalado en ITP) con un porcentaje de ocupación del 1,4%.

Las Normas Urbanísticas del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Bustares determinan lo siguiente:

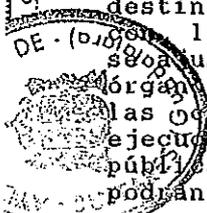
VI.- NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Según lo señalado en los artículos 12 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, constituirán suelo no urbanizable, los espacios que dicho planeamiento determina otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

En el suelo no urbanizable, quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y que estén en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

EL SECRETARIO
ha sido aprobado provisionalmente.





Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



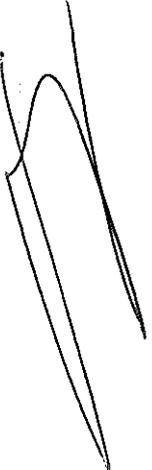
Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara



Podrá autorizarse por el órgano autonómico competente 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 en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, (entendiendo como tal, edificios destinados a viviendas con distancias inferiores a 100 m.)

El informe del Arquitecto Provincial de la Diputación Provincial de fecha 3 de septiembre de 2013 en el que establecía en el apartado "Conclusiones" condicionados se han subsanado posteriormente mediante la incorporación en el expediente de documentos e informes pero sin que exista informe urbanístico de conformidad al respecto.



Determinaciones subsidiarias:

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

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

Consta en el expediente plano nº 2 denominado: "Emplazamiento y Catastral", en el que se comprueba el cumplimiento de estas determinaciones

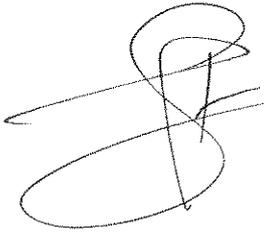
VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR). Se reitera a efectos del otorgamiento que se propone la no necesidad de servicios de ninguna clase para la solicitud cursada de caseta de aperos

- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

VII. CONCLUSIÓN.



A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **apruebe** la superficie de parcela inferior a la mínima conforme a ITP teniendo en cuenta el informe favorable a la excepción emitido por los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Guadalajara.

Se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y **condicionada** a:

- 
- Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de fecha: 22 de noviembre de 2012.
 - Informe del Director-Conservador del P.N. de la Sierra Norte de Guadalajara de fecha: 9-10-2012.
 - Las conclusiones del informe técnico urbanístico realizado por el Arquitecto provincial del SAM., con fecha 03-09-2013.

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

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

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

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

.(...)"

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda APROBAR LA EXCEPCIÓN DE AGRICULTURA Y OTORGAR la calificación urbanística pretendida CONDICIONADA , conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.
--



6º.- Informe sobre Calificación Urbanística para proyecto de Instalación de Gas Denominada "Nuevo Eje Mop-16 Marchamalo-Fontanar-Yunquera" tramo de Marchamalo, Fase I, en suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección a su paso por el término municipal de Marchamalo. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

Pasa a exponer este punto del orden del día, Esther Santamaría, de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo que se reproduce en acta:

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE INSTALACIÓN DE GAS DENOMINADA "Nuevo Eje MOP-16 MARCHAMALO-FONTANAR-YUNQUERA" TRAMO DE MARCHAMALO, FASE I, EN SUELO RUSTICO DE RESERVA Y SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION A SU PASO POR EL TERMINO MUNICIPAL DE MARCHAMALO-GUADALAJARA (ART 64.4 TRLOTAU).

EXPTE: CAL/14/03

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Instalación de Nuevo Eje MOP-16 Marchamalo-Fontanar-Yunquera de Henares de gas natural en el TM Marchamalo.

Situación: Longitud 4.043 metros en TM Marchamalo. Parcelas del polígono 17, 10, 11, 12 y 13.

Clasificación: Suelo Rustico de Reserva y Suelo R No urbanizable Especialmente Protegido por ocupación y cruzamientos de veredas y arroyos.

Planeamiento: Forma parte del PGOU de Guadalajara 25/02/99.

Promotor: Gas Natural Castilla La Mancha CIF A-79238663. Representación: Begoña Méndez Alcalde. DNI 4.183.335-A

Autor del Proyecto: Redes y Obras SL: I. Javier Franco. Ingeniero Industrial. Col. Nº 3728

Recepción de Expte: 30/01/2014. Nº Registro de entrada: 226234.

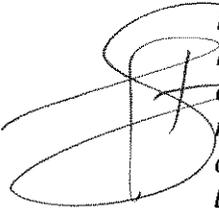
II. OBJETO.

Según se expresa en el documento que se trata de una infraestructura gasista de interés como energía alternativa, facilitando el desarrollo industrial, la diversificación energética, la protección medioambiental y la mejora de la calidad de vida dentro de los términos municipales de Marchamalo, Fontanar y Yunquera de Henares.

La instalación consta de una conexión de 8" sin interrupción de suministro a la salida MOP-16 de la Pos. J-02 de Enagas de Marchamalo y situada en el Norte del Casco Urbano de Marchamalo y un eje que discurre hacia el Este en paralelismo con la R-2 y después hacia el Norte en paralelismo aproximado con la carretera CM-101.

Dentro del Tm de Marchamalo el desarrollo de este proyecto dentro del suelo Rústico de Reserva y suelo urbano, consiste en una tubería de 8" de acero enterrada que discurre en paralelismo con la R-2 hasta su entrada en la futuro Ciudad del Transporte por el que continúa hacia el Norte hasta el TM de Fontanar.

El tramo en este Municipio tiene una longitud de 2.667, 85 metros lineales y 25 vértices, según se expone en la resolución de 22/04/2014 sobre autorización administrativa, aprobación del proyecto de ejecución y declaración de utilidad pública.



III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Respecto a el Suelo Rústico de Reserva debemos estar a lo dispuesto en el art. 37.1.b) del RSR que establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotaciones de titularidad privada.

El Art. 54.1.3º b/ del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando no se prohíban por la ordenación urbanística y territorial aplicable, 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. 54.4. 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 artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico se expresa en lo mismo términos respecto al Suelo Rústico Especialmente Protegido.

Por tanto el presente informe se emite para la Calificación Urbanística de la instalación de gas Nuevo eje MOP-16 en el Término Municipal de Marchamalo que afecta tanto a suelo Rústico de reserva como SRNUEP en vías pecuarias y arroyos.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

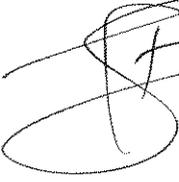
En cuanto a la competencia del Servicio Periférico de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan los órganos 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 Marchamalo, la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de 30 de enero 2013 y nº de registro de entrada 226234, relativo a la obtención de calificación urbanística para el proyecto de referencia, en el que se remite la siguiente documentación:



1. *Solicitud del interesado de licencia para ejecutar las obras del proyecto de instalaciones de referencia, dirigida al Ayuntamiento de fecha 04 de febrero de 2013; remitiendo Proyecto Técnico.*
2. *Informe Técnico Municipal de 24-07-2012 desfavorable por deficiencias.*
3. *Informes de Patrimonio Histórico de 14-08-2012, 15-02-2013; Permiso de intervención arqueológica de 15-03-2013 y Resolución de 20-08-2013.*
4. *Resolución de 18/04/2013 de la Consejería de Agricultura por la que se aprueba la ocupación temporal de terrenos de las vías pecuarias citadas en los T.M. de Marchamalo y Fontanar para el cruce del gaseoducto Marchamalo-Fontanar-Yunquera.*
5. *Informe de Secretaría de 9 de octubre de 2013 sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.*
6. *Solicitud del promotor de 22-06-2012, de autorización administrativa, reconocimiento de utilidad pública y aprobación del proyecto, ante el Servicio Periférico de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Fomento en Guadalajara.*
7. *Resolución de 02/10/2012 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, que establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.*
8. *Solicitud de autorización del promotor de 06-06-2012 a la Diputación Provincial de Guadalajara, relativa a las obras que afectan a la carretera GU-130.*
9. *Solicitud de autorización del promotor de 06-06-2012 a la CHT, relativa a las obras que afecten a bienes dependientes de ese organismo.*
10. *Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Guadalajara (SV de Carreteras) de 18/09/2012 sobre cruce y/o paralelismo a carreteras autonómicas, así como prórroga de autorización hasta el 5-03-2014.*
11. *Resolución de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, de 26-09-2012, sobre paralelismo con la autopista R-2, autorizando con condiciones.*
12. *Resolución de la Subdelegación del Gobierno en Guadalajara de 19-04-2013 (Dependencia de Industria y Energía) sobre autorización de afección al gaseoducto Algete-Yela, por el Proyecto de instalación de referencia.*
13. *Informe de la Comunidad de regantes del Canal del Henares de 03-08-2012, sobre solicitud de autorización de cruces y/o paralelismos en dicho Canal, efectuada por el promotor.*
14. *Informe Técnico de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe de 21-09-2012, sobre solicitud de autorización de cruce del gaseoducto Nuevo eje (MOP-16) con las conducciones de la MAS.*
15. *Informe de de Aguas de Alcalá de 16/07/2012, sobre cruce de la conducción de abastecimiento de agua.*
16. *Anuncio de 19/10/2013, del Ayuntamiento de Marchamalo, sobre información pública de solicitud de calificación y licencia urbanística para realizar el proyecto de referencia (publicado en el DOCM nº 235 de 4 de diciembre de 2013); anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 03-11-2013, y certificado de Secretaría sobre ausencia de alegaciones.*
17. *Informe Técnico Municipal de 14-01-2014 favorable, pendiente de lo indicado en el mismo.*
18. *Informe-Propuesta de resolución de 15-01-2014 en el que la Junta de Gobierno Local, por unanimidad, entre otros, acuerda: Primero.- emitir informe favorable para la instalación de gas denominada "Nuevo eje (MOP-16) Marchamalo-Fontanar-Yunquera.*
19. *Certificado del Secretario-Interventor de 27-01-2014, del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de 24-01-2014, que transcribe de forma literal, y que coincide en su totalidad con el Informe-Propuesta de resolución de 15-01-2014.*



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

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



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

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

En el expediente constan:

- Resolución de Patrimonio Histórico de 20-08-2013. debiendo realizar sondeos arqueológicos y
- Resolución de 18/04/2013 de la Consejería de Agricultura por la que se aprueba la ocupación temporal de terrenos de las vías pecuarias citadas en los T.M. de Marchamalo y Fontanar para el cruce del gaseoducto Marchamalo-Fontanar-Yunquera.
- Resolución de 02/10/2012 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, que establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
- Solicitud de autorización del promotor de 06-06-2012 a la Diputación Provincial de Guadalajara, relativa a las obras que afectan a la carretera GU-130.
- Solicitud de autorización del promotor de 06-06-2012 a la CHT, relativa a las obras que afecten a bienes dependientes de ese organismo.
- Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Guadalajara (SV de Carreteras) de 18/09/2012 sobre cruce y/o paralelismo a carreteras autonómicas, así como prórroga de autorización hasta el 5-03-2014.
- Resolución de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, de 26-09-2012, sobre paralelismo con la autopista R-2, autorizando con condiciones.
- Resolución de la Subdelegación del Gobierno en Guadalajara de 19-04-2013 (Dependencia de Industria y Energía) sobre autorización de afección al gaseoducto Algete-Yela, por el Proyecto de instalación de referencia.
- Informe de la Comunidad de regantes del Canal del Henares de 03-08-2012, sobre solicitud de autorización de cruces y/o paralelismos en dicho Canal, efectuada por el promotor.



- Resolución de los Servicios Periféricos de Fomento de Guadalajara de fecha 22/04/2014 y DOCM 20/05/2014, por la que se otorga a Gas Natural Castilla La Mancha SA la autorización administrativa, aprobación del proyecto de ejecución y declaración de utilidad pública del Proyecto: Nuevo eje (MOP-16) Marchamalo-Fontanar-Yunquera de Henares.

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

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

Sustantivos. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra d) en el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios deberán cumplir los requisitos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

El Art. 29 del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Asimismo, el artículo 12 del RSR indica que el uso debe estar expresamente permitido por la ordenación urbanística, en este sentido el municipio de Marchamalo, aún siendo hoy municipio independiente, es de aplicación el instrumento de planeamiento de Guadalajara con el que lo comparte.

El PGOU sobre el suelo rústico establece lo siguiente:

En el artículo 105. USOS Y ACTIVIDADES REGULADOS EN EL SUELO RÚSTICO. Considera en el apartado 2- USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS, en la letra h) las Infraestructuras. En el artículo 107 sobre las CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO, permite para el uso de instalaciones de infraestructuras el paso de las redes de transporte de los servicios generales.

En el artículo 110-SUELO RÚSTICO DE RESERVA, sobre actividades constructivas permitidas en suelo rústico de reserva está permitido el uso de infraestructuras.

En el suelo rústico de protección regulado en el artículo 111. de aplicación en este caso el SRP.1- Entorno de población, en el que se permiten las infraestructuras; el SRP.4 Cursos fluviales (protección hidrológica) derivada de la legislación hidrográfica y en la que deberá contar con las autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo para las actividades que se lleven a cabo en la zona de dominio público hidráulico incluyendo la zona de policía de los mismos; y SRP.5 Cañadas y Vías pecuarias (protección de infraestructuras) en las que los usos y actividades no constructivas deberán ser expresamente permitidas por la Consejería de Agricultura mientras que las actividades constructivas que no estén relacionadas con el servicio de la ganadería trashumante estarán prohibidas. Las alteraciones de las vías pecuarias deberán ser autorizadas por la Consejería de Agricultura.

Genéricamente para el suelo rústico en el artículo 107 del PGOU se permite el paso de las redes de servicios generales

INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

Se permite el paso de las redes de transporte de los servicios generales (agua, gas, electricidad, etc.).

Francisco Javier
Ayuntamiento de
Marchamalo, Madrid
2014

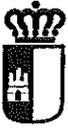
En el proyecto se define la instalación enterrada en todo su trazado, así como en el cruzamiento de la Vía Pecuaria por lo que no interrumpe su trazado ni límites así como tampoco los usos de tránsito ganadero y agrario y así ha sido autorizado en el informe del órgano gestor de vías Pecuarias.

Del Informe del Técnico municipal y del informe-Propuesta de Resolución de la Alcaldía se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente, así como de lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales, de conformidad con el art. 29.2 y 12 RSR.

El Ayuntamiento de Marchamalo 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."

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).*
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Guadalajara, sobre aprobación del proyecto, autorización administrativa y declaración de utilidad pública de instalación eléctrica de 22/04/2014 en la que establece condiciones.*

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe 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 a verificar por el Ayuntamiento los requisitos exigidos en los informes que se emitan y de los que se ha obtenido únicamente su solicitud así como los condicionantes que se establezcan en los informes emitidos y que están relacionados en el apartado "V" de este informe.

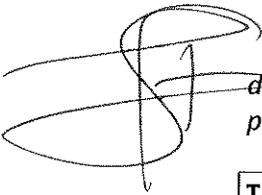
El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo 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.

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

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

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



desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida **CONDICIONADA** conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.



7º.- Informe sobre Calificación Urbanística para proyecto de rehabilitación de molino para vivienda en suelo rústico no urbanizable de especial protección del Parque Natural del Alto Tajo, término municipal de Peralejos de las Truchas. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

Pasa a exponer este punto del orden del día, Esther Santamaría, de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo que se reproduce en acta:

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARA LA REHABILITACIÓN PARCIAL DE CASA-MOLINO PARA VIVIENDA EN LA PARCELA 53 DEL POLÍGONO 1 EN PERALEJOS DE LAS TRUCHAS-GUADALAJARA.

I. ANTECEDENTES.

*Proyecto: Rehabilitación parcial de Casa-Molino para uso de vivienda.
Situación: Polígono 1, parcela 53. Superficie de la parcela: 37.246 m²
Término Municipal de Peralejos de las Truchas (Guadalajara)
Clasificación: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. Parque Natural Alto Tajo.
Planeamiento: POM. Aprobación Definitiva: 8/06/04
Promotor: M^a Jesús Sanz Megino y Matilde Megino Clemente.
Recepción de Expte: 01/04/2014.*

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto, la obras tienen como objeto la rehabilitación parcial de una antigua construcción destinada a casa-molino para hacerla mínimamente habitable como vivienda rural, realizando una escalera entre las dos plantas, tabiques de distribución interior para dormitorio, baño y cocina en planta baja y planta diáfana en la planta superior. Además se anejará un porche de nueva construcción. Contará con instalaciones de saneamiento, agua, electricidad y antena de TV.

*La superficie en planta es de 139 m², teniendo una superficie construida total de 278 m².
La instalación de saneamiento se conectará a una fosa séptica o sistema de depuración acorde al uso. Del resto de instalaciones se aporta, en Memoria Justificativa para Calificación urbanística*



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

independiente del Proyecto de ejecución, el abastecimiento de agua mediante pozo de captación existente y abastecimiento eléctrico sin definir.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

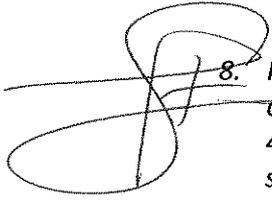
El uso de vivienda requerirá calificación urbanística previa a la licencia urbanística.

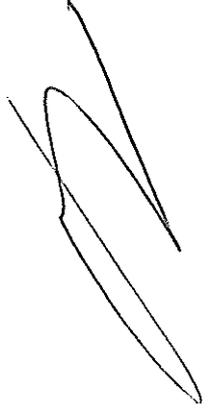
IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, 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 14 de febrero 2014 y nº de registro de entrada en estos Servicios Provinciales 392430 en el que se remite la siguiente documentación:

- 1. Solicitudes de Calificación urbanística y licencia de obras de 12-08-2013, presentadas por Matilde Megino Clemente, representada por su hija M^a Ángeles Sanz Megino.*
- 2. Informe Técnico municipal rehabilitación de Casa-Molino de 07-02-2014, que entre otras cosas dice de forma literal: "A la vista del expediente presentado y de lo anteriormente expuesto, la solicitud planteada cumple con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio".*
- 3. Informe de Secretaría de 11/02/2014, que establece que se han seguido los trámites del art. 43 RSR y suscribe el informe Técnico municipal de 07-02-2014.*
- 4. Oficio de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 20-11-2013 dirigido al Ayuntamiento, remitiendo anuncio para que se exponga al público durante el plazo de treinta días; así como diligencia del Ayuntamiento de 22-01-2014, acreditativa de dicha exposición pública y certificado de ausencia de alegaciones dirigida al citado Organismo de cuenca.*
- 5. Edicto del Ayuntamiento de Perales de las Truchas sobre información pública por el plazo común de 20 días, del expediente de solicitud de calificación urbanística y licencia de obras para rehabilitación parcial de casa molino publicado en el BOP núm. 5 de 10 de enero de 2014; publicación del edicto en el periódico Nueva Alcarria de 13/01/2014.*
- 6. Proyecto Básico y de ejecución de obras de rehabilitación parcial de casa-molino, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha de julio de 2012.*
- 7. Memoria Justificativa para la calificación urbanística de actos en suelo rústico.*

- 
8. Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara de 10-11-2011, relativo a que la rehabilitación de molino no se encuentra en ninguno de los supuestos de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de CLM con el destino actual (almacén de la finca), al que se adjunta la autorización para rehabilitación de molino en el parque natural del Alto Tajo de 26 de mayo de 2011.
 9. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 17-04-2012, para ejecutar obras de rehabilitación de molino existente en zona de policía del Río Tajo, observando las condiciones prescritas en la misma.
 10. Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de inscripción en el Registro de aguas de un aprovechamiento de aguas subterráneas de 5 de marzo de 2013, con arreglo a las características y condiciones prescritas en la misma.
 11. Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo de autorización de vertido de 25-06-2010 con las condiciones prescritas en la misma.
 12. Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 11 de marzo de 2014, autorizando obras para rehabilitación de un molino en parcela 53, polígono 1, sita en zona de policía del río Tajo, en el T.M. de Peralejos de las Truchas (Guadalajara) con Condiciones, entre otras "las obras deberán estar terminadas en el plazo máximo de DOCE MESES a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente autorización al peticionario". hasta 21-03-15.

- 
- Oficio de este Servicio Periférico con fecha de registro 20-05-14, solicitando emitan informe a los Servicios Provinciales de la Consejería de Agricultura, relativo al Exp.: CAL/14/04. Proyecto: Rehabilitación de casa-molino presentado para calificación y del que se les remite copia en DVD.
 - Requerimiento realizado por este Servicio Periférico, con fecha de registro de salida 20 de mayo de 2014, al Ayuntamiento de Peralejos de las Truchas y a los promotores, paralizando la tramitación autonómica hasta que por el Ayuntamiento y los promotores subsanen y completen el expediente, en relación a la determinación y solución técnica de los servicios necesarios para la actuación pretendida.
 - Informe evacuado con fecha 10 de junio de 2014 por el Director-Conservador del Parque Natural del Alto Tajo, que establece, entre otras cosas, que "si se produce un cambio de uso de almacén a vivienda, no se puede autorizar la actuación solicitada, al ubicarse en Zona de Conservación Prioritaria del Parque Natural del Alto Tajo".(ORDEN de 04-04-2005, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el PRUG del Parque Natural del Alto Tajo (DOCM de 15-04-2005)

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

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



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

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

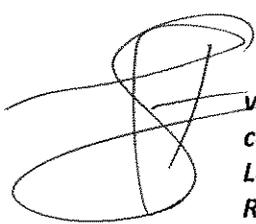
En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara de 10-11-2011, relativo a que la rehabilitación de molino no se encuentra en ninguno de los supuestos de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de CLM con el destino actual (almacén de la finca), al que se adjunta la autorización para rehabilitación de molino en el parque natural del Alto Tajo de 26 de mayo de 2011.
- Informe evacuado con fecha 10 de junio de 2014 por el Director-Conservador del Parque Natural del Alto Tajo, que establece, entre otras cosas, que "si se produce un cambio de uso de almacén a vivienda, no se puede autorizar la actuación solicitada, al ubicarse en Zona de Conservación Prioritaria del Parque Natural del Alto Tajo".(ORDEN de 04-04-2005, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el PRUG del Parque Natural del Alto Tajo (DOCM de 15-04-2005)
- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo de autorización de vertido de 25-06-2010 con las condiciones prescritas en la misma.
- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 11 de marzo de 2014, autorizando obras para rehabilitación de un molino en parcela 53, polígono 1, sita en zona de policía del río Tajo, en el T.M. de Peralejos de las Truchas (Guadalajara) con Condiciones, entre otras "las obras deberán estar terminadas en el plazo máximo de DOCE MESES a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente autorización al peticionario". hasta 21-03-15.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para el uso residencial de vivienda aislada son los exigidos por el Art. 20 RSR.

El Art. 20.2 establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

Las condiciones establecidas en el Art. 12 para la realización de los usos, actividades y actos será que 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 terrenos se encuentran en el ámbito del Parque Natural del Alto Tajo del que existe un Plan Rector de Uso y Gestión de Orden 04/04/2005, DOCM 79 de 15/04/2005 que regula las actuaciones a realizar en él. Por esta razón se ha solicitado informe sectorial a los Servicios Periféricos de Agricultura para que en el ámbito de su competencia emitan informe respecto de la documentación presentada para calificación urbanística sobre rehabilitación de antigua casa-molino en vivienda.



Dicho informe es el siguiente:

INFORME DEL PARQUE NATURAL DEL ALTO TAJO REFERENTE A SOLICITUD DE CALIFICACION URBANÍSTICA

En relación con la solicitud de informe sobre calificación urbanística para la Rehabilitación de Casa-Molino en la parcela 53 del Polígono 1 del Término Municipal de Peralejos de las Truchas (Guadalajara).

Considerando que la actuación, se localiza en la Zona de Conservación prioritaria del Parque Natural del Alto Tajo creado por la Ley 1/2000, de 6 de abril. Las Construcciones fuera de los actuales cascos urbanos o del suelo calificado como urbano o urbanizable se regulan en el apartado 2.12.2 del PRUG del Parque Natural (ORDEN de 04-04-2005, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Alto Tajo. (D.O.C.M. Nº 76 de 15-04-2005).

Se entiende incluida tanto la obra nueva como las modificaciones de la existente que supongan una modificación o aumento de volumen, altura, superficie ocupada, uso o contaminación producida en sus fases de construcción y explotación.

Serán autorizables siempre que no afecten a Zonas de Protección Estricta ni a Zonas de Conservación Prioritaria.

Por lo tanto si se produce un cambio de uso de almacén a vivienda, así como de aumento de volumen de la edificación **no se puede autorizar la actuación solicitada**, al ubicarse en Zona de Conservación Prioritaria del Parque Natural del Alto Tajo. Igualmente se informa que previamente a la autorización se deberá hacer una descripción completa del suministro de energía eléctrica.

Es por esto que la rehabilitación de casa-molino para uso de vivienda de 278 m² construidos en SRNUEP en la Zona de Conservación prioritaria, así como el aumento de volumen, **no se puede autorizar.**

VI. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **DENIEGUE** la calificación interesada porque **NO se cumplen los requisitos administrativos y sustantivos exigibles**, de conformidad con lo expuesto anteriormente:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- En relación con la insuficiencia de solución técnica para los servicios necesarios (art 15 RSR)

- No se cumplen los requisitos establecidos en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, esto es, que las actividades que se pretenden realizar en Suelo Rústico Especialmente Protegido, es decir que estén permitidas expresamente por el planeamiento territorial aplicable y por la legislación Sectorial, en este caso las determinaciones que establece el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque natural del Alto Tajo en cuanto a la imposibilidad de autorizar la rehabilitación de casa-molino para el uso de vivienda en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por pertenecer al ámbito del Parque Natural del Alto tajo.

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.

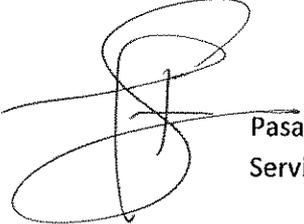
La Comisión, a la vista de la ponencia técnica y tras la oportuna deliberación acuerda por unanimidad **DENEGAR** la Solicitud de Calificación Urbanística, asumiendo el contenido del Informe en su totalidad, incorporando el texto del mismo a la presente Acta.

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.- Informe sobre calificación urbanística en suelo rustico de reserva para convalidación y legalización de explotación de planta industrial para la explotación y comercialización

de aguas minerales y aguas de manantial envasadas para consumo, en la finca "Montecutamilla", suelo rústico de reserva, en Moratilla del Henares (Sigüenza). Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.



Pasa a exponer este punto del orden del día, Esther Santamaría, de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo que se reproduce en acta:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA CONVALIDACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE PLANTA INDUSTRIAL PARA LA EXPLOTACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE AGUAS MINERALES Y AGUAS DE MANANTIAL ENVASADAS PARA CONSUMO, EN LA FINCA "MONTECUTAMILLA", SUELO RÚSTICO DE RESERVA, EN MORATILLA DE HENARES - SIGÜENZA.



I. ANTECEDENTES.

Proyecto: convalidación y legalización de explotación de planta industrial para la explotación y comercialización de aguas minerales y aguas de manantial envasadas.

Situación: Parcela 11, polígono 4 "Finca Montecutamilla". Parcelas vinculadas= Polígono 1: parcelas 1068, 1017, 862, 820, 677 y 361. Moratilla de Henares, Término Municipal de Sigüenza (Guadalajara)

Superficie total: Superficie de la finca: 50.081 m2. Ampliación finca: de superficie 60.289 m2. Total: 110.758 m2.

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Normas Subsidiarias NNSS. Aprobado

Promotor: Aguas de Font-Vella y Lanjarón SA (Grupo Danone)

Autor del Proyecto: Fernando López Vindel. Arquitecto colegiado nº 20605

Recepción de Expte: 05/06/2014.

II. OBJETO.

Según se describe en el documento presentado, el objeto es la redacción de un proyecto para la convalidación y legalización de la explotación de una planta industrial de explotación y comercialización de aguas minerales y aguas de manantial envasadas para consumo ya realizada y en funcionamiento y de la que precisa completar las autorizaciones legalmente establecidas en materia urbanística y agrupar con otras autorizaciones parciales obtenidas con anterioridad.

Para ello en la Memoria del documento introduce información de la situación actual y justifica la necesidad de convalidación y legalización de la forma que se extracta seguidamente:

La actividad de envasado de agua mineral fue declarada de alta en el año 1981.

La adquisición por el actual propietario, Font Vella SA, fue en el año 2001.

La parcela se sitúa rodeada de una finca perteneciente a la familia Onsés que, junto con la situación orográfica de la parcela donde se ubica la edificación, impide su ampliación. Debiendo vincular otras superficies no contiguas en cumplimiento de normativa urbanística.

La actual propietaria de la industria ha realizado ampliaciones en los edificios que ya existían para dar cumplimiento a requisitos de seguridad alimentaria por un lado (nave de



Castilla-La Mancha

ELGRECO2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

6000 m2 y salas de energías de 480 m2) y de la que obtuvo licencia municipal, y por otro lado la realización de un laboratorio y vestuarios en edificio adosado para cumplimiento de reglamentación Técnico sanitaria (RD 1798/2010, por la que se regula la explotación y comercialización de aguas minerales y aguas de manantiales para consumo). Además de lo anterior la legislación de aplicación impide el transporte de agua mineral natural desde su zona de captación hasta la planta de producción si no es ya envasada, debiendo estar cerca de la captación de agua.

Edificios que componen la instalación:

Planta semiSótano.

Edificio Administración Laboratorios oficinas, 266,23 m2

Planta Baja:

Edificio Administración Laboratorios oficinas, 266,23 m2

Edificio Vestuarios Baja Tensión Compresores: 535 m2.

Edificio de naves: 10.270 m2

Caseta control vehículos: 30 m2

Muelle de carga 70 m2

Oficina sindical: 20 m2

Almacén de palets: 85 m2 *

Contenedores: 182 m2*

Almacén productos químicos: 125 m2*

Planta primera:

Edificio Administración Laboratorios oficinas, 193,48 m2

Total superficie construida: 12.712,44 m2. Incluyendo (*): 13.104,44 m2

Superficie de ocupación: 11.075,00 m2. Incluyendo superficie (*):11.467 m2

Las superficie contabilizadas con (*) no han sido incluidas en la relación descrita en la Memoria.

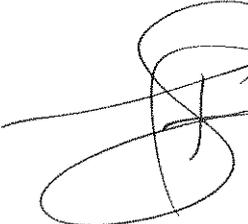
Consta de los servicios de agua saneamiento mediante depuradora propia y electricidad quedando reflejado en planos.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

A nivel reglamentario el sometimiento a previa calificación se recoge en los **artículos 23 sobre actividades industriales y productivas, en relación con el 37.1.b) del RSR y 11.4.a/ RSR.**

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.



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

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

- 
- Escrito del Ayuntamiento de 5 de junio 2014 y nº de registro de entrada 1464520, de remisión del expediente relativo a la obtención de calificación urbanística para el proyecto de referencia, en el que se remite la siguiente documentación:
 1. Solicitud del promotor, dirigida al Ayuntamiento con fecha 12 de febrero de 2013, aportando una copia de la documentación del expediente de calificación urbanística para la convalidación y legalización de la explotación en la finca "Monte de Cutamilla".
 2. Resolución de 04/05/2010, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la EIA del proyecto: Ampliación de captación de agua minera natural en el TM. de Sigüenza (Guadalajara), cuyo promotor es Aguas Font Vella y Zanjaron, S.A. expediente. GU-5423/09, que concluye estableciendo que no es necesario someter el proyecto: "Ampliación de captación de agua mineral natural" en el TM. de Sigüenza (GU) a un procedimiento reglado de EIA. (DOCM. Nº 90 de 12 de mayo de 2010).
 3. Providencia de Alcaldía de 6 de marzo de 2013 disponiendo que, se emitan informes de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir, así como de los Servicios Técnicos municipales relativo a la conformidad de la solicitud con el planeamiento vigente.
 4. Informe del Arquitecto Municipal de fecha 05-03-2013, suscrito por Isidro de Mesa García, desfavorable, en relación a la documentación aportada por el promotor en el Ayuntamiento, con fecha 12 de febrero de 2013.
 5. Escrito de Fernando López Vindel, arquitecto redactor del proyecto, en nombre del promotor, dirigida al Ayuntamiento con fecha 23 de julio de 2013, en el que se dice que se aporta una copia de la escritura original de la agrupación de fincas propiedad del promotor, sitas en el término municipal de Moratilla de Henares, agregado del Ayuntamiento de Sigüenza (GU) para que se incluya en el expediente de calificación urbanística. (Dicha copia se encuentra incluida, dentro del Proyecto-expediente de calificación redactado por el citado Arquitecto)
 6. Informe de la Secretaría de fecha 24 de octubre de 2013, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.
 7. Informe del Arquitecto Municipal de fecha 28-01-2014, suscrito por Isidro de Mesa García, Favorable al expediente de Calificación urbanística.
 8. Informe del Técnico municipal Isidro Marín Becerril, con fecha 14-02-2014, respecto a la idoneidad de las instalaciones de la planta de envasado y de si las mismas reúnen las condiciones de seguridad reglamentarias.

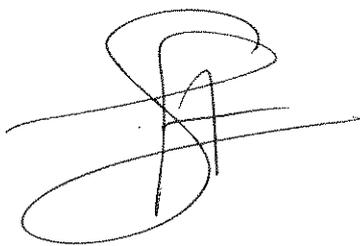


9. Oficio del Ayuntamiento de fecha 17-02-2014 dirigido al promotor comunicándole que a la vista de los informes de los técnicos municipales deberán presentar la documentación que se relaciona en el mismo, para dar continuidad al expediente.
10. Escrito del promotor dirigido al Ayuntamiento con fecha 17 de marzo de 2014, en el que se dice que aportan la documentación relacionada en el mismo.
11. Certificado de Jose Manuel Pérez Alonso, por el que se comprueba que las instalaciones disponen de todas las medidas correctoras para el desarrollo de la actividad (Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales).
12. Libro de mantenimiento de Centro de transformación.
13. Certificado de inspección Centro de Transformación CT-1.
14. Certificado de inspección Centro de Transformación CT-2.
15. Certificado de inspección de líneas eléctricas de alta tensión de fecha 5 de marzo de 2014, emitido por ATISAE.
16. Certificado de inspección de líneas eléctricas de Baja tensión de fecha 11 de marzo de 2014, emitido por ATISAE.
17. Informe del Técnico municipal Isidro Marín Becerril, con fecha 20-03-2014, Favorable a la idoneidad de las instalaciones.
18. Providencia de Alcaldía de 7 de abril de 2014, disponiendo abrir un período de información pública.
19. Anuncio de 11/04/2014, del Ayuntamiento de Sigüenza, sobre información pública del expediente de calificación urbanística de referencia (publicado en el DOCM nº 82 de 2 de mayo de 2014), anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 28/04/2014, y certificado de Secretaría de 28 de mayo de 2014, de ausencia de alegaciones.
20. Informe del Arquitecto Municipal de fecha 28-01-2014, suscrito por Isidro de Mesa García, favorable al expediente de calificación urbanística de referencia.
21. Informe-propuesta de Secretaría con fecha 30 de mayo de 2014, resolviendo informar favorablemente el expediente de calificación de referencia; remitir el citado expediente a la Consejería correspondiente para que examine la adecuación del mismo.
22. Decreto de alcaldía con fecha 30 de mayo de 2014, que resuelve en los mismos términos que el Informe-Propuesta de Secretaría anterior.
23. Expediente de Calificación Urbanística para la convalidación y legalización de la explotación (finca "Monte de Cutamilla") redactado por el Técnico Fernando López Vindel (Arquitecto del COA de Castilla-La Mancha).

Incluye:

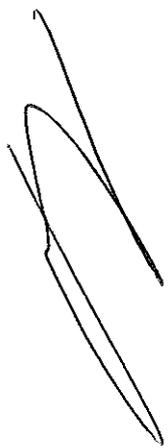
Copia de la escritura original de la agrupación de fincas propiedad del promotor, sitas en el término municipal de Moratilla de Henares.

Resolución de 25-11-2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto ampliación de embotelladora de agua mineral, cuyo propietario es Font Vella, S.A., en el TM. de Sigüenza (GU), considerando ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el EIA y en la presente Declaración, siempre que se mantengan las condiciones ambientales actuales. Resolución de 13-01-2006 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la EIA. del expediente: "Refuerzo del firme y ensanche de calzada del vial de acceso a las instalaciones de Font Vella S.A." que concluye que no es necesario someter el citado expediente a un procedimiento reglado de EIA. siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta Resolución. Resolución de 18-08-



206, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la EIA. del: Proyecto de Ampliación de Captación de Agua Mineral Natural Font Vella- Manantial en Sigüenza (GU). Expte: GU-5050/06, establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de EIA. (También en formato CD-R).

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



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

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

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

En el expediente consta:

- Resolución de 25-11-2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto ampliación de embotelladora de agua mineral, cuyo propietario es Font Vella, S.A., en el TM. de Sigüenza (GU), considerando ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el EIA y en la presente Declaración, siempre que se mantengan las condiciones ambientales actuales.
- Resolución de 13-01-2006 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la EIA. del expediente: "Refuerzo del firme y ensanche de calzada del vial de acceso a las instalaciones de Font Vella S.A." que concluye que no es necesario someter el citado expediente a un procedimiento reglado de EIA. siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta Resolución.
- Resolución de 18-08-2006, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la EIA. del: Proyecto de Ampliación de Captación de Agua Mineral Natural Font Vella- Manantial en Sigüenza (GU). Expte: GU-5050/06, establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de EIA.
- Informe resolución favorable al proyecto de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 2 de abril de 2004.
- Resolución de 3 de noviembre de 2009 de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre autorización de vertido con condiciones. Con una validez de 5 años.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

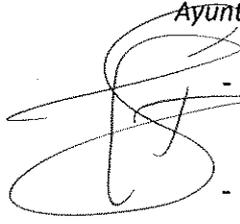


Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- Resolución de autorización de ampliación del aprovechamiento de aguas minerales naturales "Manantiales Sigüenza" de la consejería de Ordenación del territorio y Vivienda, Servicio de Minas de 20 de septiembre de 2010. Se aportan también las primeras autorizaciones sobre el aprovechamiento de las aguas.
- Autorización de cruce de vía ferroviaria de RENFE por la tubería de conducción de agua desde el punto de captación hasta la planta embotelladora, de 23 de octubre de 2003.

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

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



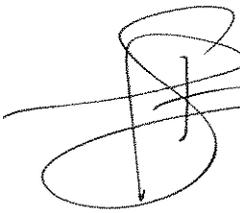
Sustantivos. El art. 23 RSR establece que las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes: a) que su normativa reguladora exija su alejamiento de núcleo de población. b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

En el proyecto se justifica la necesidad de emplazamiento de la industria envasadora en suelo rústico recogiendo la memoria de mismo la legislación de aplicación impide el transporte de agua mineral natural desde su zona de captación hasta la planta de producción si no es ya envasada, debiendo estar cerca de la captación de agua.

Por otra parte entendemos que las actividades industriales a las que se refiere el art. 23 RSR son actividades industriales tradicionales de fabricación para cuya implantación es exigible suelo ubicado en polígonos industriales, pero que no resulta aplicable a esta industria vinculada a la ubicación del punto de extracción por lo que el suelo ubicado en polígono industrial no es apto para albergar esta actividad en la línea de la ineptitud que se cita en el art. 23.1.b) RSR

Consta en el expediente decreto de Alcaldía de 30 de mayo de 2014 sobre la conformidad del uso que se pretende con el planeamiento y su necesidad de emplazamiento en el suelo propuesto dado el interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y la inexistencia de núcleo de población.

Las fincas deberían contar con la superficie mínima que se establezca en las ITP o, en defecto, las que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento. Así, el art 7.2 ITP



establece que la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5000 habitantes, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5000 habitantes, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y productivas. Se incorpora al expediente consulta descriptiva y gráfica de la finca con superficie de 110.758 m².

El Ayuntamiento de Sigüenza deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el art. 23 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

Determinaciones subsidiarias:



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

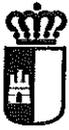
- a) Tener carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las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

El informe del arquitecto municipal de fecha 28/01/2014 verifica el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1. RSR se deberán respetar las indicaciones contenidas en la resolución de los Servicios Provinciales de la Consejería de Agricultura y de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- 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 artículo 23.6 del RSR quedará una superficie de 2 Ha. de suelo rústico de reserva vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.



VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a lo establecido en el art. 63.1.2.a) TRLOTAU a las medidas de protección establecidas en la Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de 25/11/2003 entre las que se encuentra la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

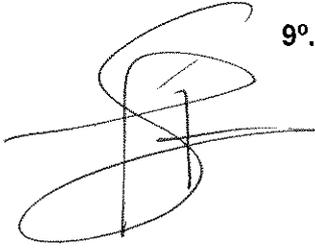
De conformidad con lo establecido en el art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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

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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida CONDICIONADA conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.



- 9º.- Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de 5 Balsas para la Producción de Sal y sus Obras Complementarias (Cerramiento Perimetral del Recinto y Playa para Acopio y Expedición de Sal Cosechada), en el polígono 502; parcelas 56, 10056 Y 20056 Del Núcleo Agregado de Imón dependiente del Municipio de Sigüenza.- Guadalajara. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

Pasa a exponer este punto del orden del día, Esther Santamaría, de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo que se reproduce en acta:



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO PARA LA CONSTRUCCION DE 5 BALSAS PARA LA PRODUCCIÓN DE SAL Y SU OBRAS COMPLEMENTARIAS (CERRAMIENTO PERIMETRAL DEL RECINTO Y PLAYA PARA ACOPIO Y EXPEDICIÓN DE SAL COSECHADA), EN EL POLÍGONO 502; PARCELAS 56, 10056 Y 20056 DEL NUCLEO AGREGADO DE IMON DEPENDIENTE DEL MUNICIPIO DE SIGÜENZA.-GUADALAJARA

EXPTE: CAL/14/08

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Proyecto de Construcción de 5 balsas para producción de sal en Imón.

Situación: Polígono 502 parcelas 56, 10056 y 20056

Superficies: total: 132.770 m2. Destinada a balsas 83.000 m2 aprox.

Término Municipal de Sigüenza (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de

Planeamiento: NNSS. Fecha de Aprobación 1990.

Promotor: salinas de La Olmeda SL. CIF B 19235282

Autor del Proyecto: Jose María Gomez Mulero Ingeniero Técnico de Obras Públicas, colegiado 6241

Recepción de Expte: 21/03/2014 (Incompleto). Nº Registro de entrada: 693912

Documentación Completa: 05/06/2014 NRE 1464481

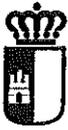
II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto presentado el objeto es la instalación de nueva planta para producción de sal a partir de salmueras naturales.

Se proyecta la construcción de un conjunto de 5 balsas de cristalización que ocupan una superficie de 83.381 m2. También se realizará un cerramiento perimetral del recinto de las balsas y se dotará la instalación de una playa pavimentada para acopio de sal de una superficie de entre 3000 y 4000 m2 ubicada en la parcela 10056. La superficie total de la actividad es de 132.770 m2 .

En cuanto a los servicios para el funcionamiento de la actividad y de los trabajadores, consta en el proyecto autorización de D. José Antonio del Arco Bohorquez en nombre de la comisión ejecutiva del Condominio de propietarios de las salinas de Imón y la Olmeda, para el uso de los servicios formalizada en el contrato de arrendamiento de aprovechamiento de las salmueras. No obstante en la documentación complementaria números 1, 2 y 3 de enero de 2012 figura sobre la parcela 10056 la ubicación de un módulo prefabricado para servicio de personal con depuradora biológica, así como la canalización de agua dulce desde la toma ubicada en parcelas colindantes a las de la

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 08/07/2014



Castilla-La Mancha

ELGRECO2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

instalación a calificar. En cuanto a la línea eléctrica que de servicio a la caseta para uso de los trabajadores se realizará mediante trazado desde una toma existente en la Noria de Masajos de las parcelas colindantes a esta instalación.

Aunque en el expediente se han incorporado un proyecto de consolidación y conservación de elementos existentes en el recinto de las Salinas de Imón así como documentación complementaria nº 1 y 2 del mismo, no será objeto de calificación urbanística, debiendo formar parte de otro expediente en el que se deberán tener en cuenta otras consideraciones al estar situado en Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección y formar parte de un Bien de Interés Cultural.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

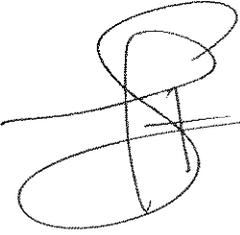
El Art. 37.2. Del RSR establece que en suelo rústico de especial Protección requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 11

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

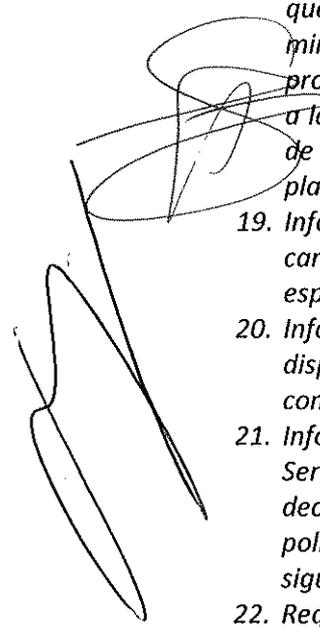
En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan las competencias y Fomento de la Transparencia en 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 escrito del Ayuntamiento de 21 de marzo 2013 y nº de registro de entrada 693912, de remisión del expediente relativo a la obtención de calificación urbanística para el proyecto de referencia, en el que se remite la siguiente documentación:

- 1. Solicitud del interesado de licencia de obra mayor para ejecutar las obras del proyecto de construcción de referencia, dirigida al Ayuntamiento de fecha 30 de noviembre de 2012; remitiendo Proyecto de construcción visado (30-11-11) y firmado por Ingeniero Técnico José M. Gómez Mulero en mayo de 2011; documentaciones complementarias números 1 (incluye inscripción provisional de aprovechamiento de aguas subterráneas con condiciones de 10 de julio de 2010 de la C.H.T.) 2 y 3; proyecto de conservación de elementos existentes en el recinto de las salinas; documentación complementaria nº 1 y nº 2 para conservación de elementos existentes en el recinto de las salinas; así como documentación técnica del proyecto en formato CD y hoja de dirección facultativa de 30 de noviembre de 2011.*

- 
- 
2. *Providencia de Alcaldía de 5 de diciembre de 2011 disponiendo que se emitan informes de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir, y de los Servicios Técnicos municipales relativo a la conformidad de la solicitud con el planeamiento vigente.*
 3. *Informe Técnico (Ingeniero) Municipal inicial de 15-02-2012 firmado por Isidro Marín Becerril, favorable, debiendo aportarse la documentación que se relaciona en el mismo, para continuar la tramitación.*
 4. *Informe del Arquitecto municipal de 6 de marzo de 2012, favorable al proyecto con el planeamiento aplicable, cumpliendo con condiciones del mismo.*
 5. *Providencia de Alcaldía de 9 de abril de 2012 disponiendo remitir el expediente a los órganos autonómicos y a las Administraciones afectadas para emisión de informe, así como someter el proyecto al trámite de información pública art, 43.5 RSR.*
 6. *Anuncio de 09/04/2012, del Ayuntamiento de Sigüenza, sobre información pública de calificación y licencia urbanística para la construcción de referencia (publicado en el DOCM nº 89 de 7 de mayo de 2012), anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 16/04/2012, y certificado de Secretaría de 18 de junio de 2012, sobre presentación de alegación por el Servicio de Minas.*
 7. *Oficio del Ayuntamiento de 9 de abril de 2012, solicitando informes o autorizaciones al Servicio Periférico de Agricultura de Guadalajara.*
 8. *Oficio del Ayuntamiento de 9 de abril de 2012, solicitando informes o autorizaciones al Servicio Periférico de de Cultura en Guadalajara.*
 9. *Oficio del Servicio de Minas con fecha de registro de salida 11 de mayo de 2012 dirigido al Ayuntamiento, en el que se **alega** que es requisito preceptivo obtener la concesión del aprovechamiento, previa declaración de la condición de minero-industrial de las aguas; así como copia de la contestación que se remitió a la empresa promotora.*
 10. *Providencia del Alcaldía de 25 de junio de 2012 disponiendo se remitan alegaciones a los Servicios Municipales para su informe.*
 11. *Informe de la Secretaría de 18 de julio de 2012 estimando la alegación del Servicio de Minas.(sin firma)*
 12. *Informe de Patrimonio Histórico de 14-03-2013 en el cual se dice que para emitir una resolución favorable se deberán realizar las modificaciones del acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 20 de julio de 2012, del que se adjunta copia.*
 13. *Oficio del Ayuntamiento dirigido a los interesados de 23 de octubre de 2013, para que completen la documentación requerida por el acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 11 de octubre de 2013, del que se adjunta copia.*
 14. *Resolución de 28 de noviembre de 2013 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto de referencia (Construcción de balsas para producción de sal en Imón (Exp. PRO-GU-12-0246).*
 15. *Oficio del Ayuntamiento dirigido a los interesados de 18 de diciembre de 2013, para que completen la documentación solicitada en el requerimiento de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 12 de diciembre de 2013, del que se adjunta copia.*
 16. *Informe-Propuesta de Resolución de Secretaría de 17 de marzo de 2014, estimando la alegación presentada por el Servicio de Minas (no se podrá conceder licencia hasta obtener la autorización de dicho Servicio) e informado favorablemente el expediente cumpliendo con las conclusiones del mismo.*
 17. *Decreto de Alcaldía de 17 de marzo de 2014 resolviendo favorablemente el expediente con los mismos argumentos que el Informe-Propuesta de Resolución de Secretaría anterior.*

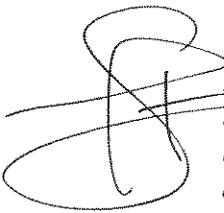


- 
18. Resolución de 15/04/2013, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, en la que concluyen que no es necesario someter el proyecto de "Declaración de la condición minero-industrial para las aguas de las Salinas de Imón" (Exp.: PRO-GU-13-0275), a un procedimiento reglado de EIA, siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta Resolución (DOCM nº 80 de 25 de abril de 2013). (Resolución de 25/03/2013, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara sobre apertura plazo de información pública del EIA del citado proyecto)
 19. Informe de la Sección Técnica de Carreteras de 24 de abril de 2013 sobre afecciones a carreteras autonómicas del proyecto de referencia, indicando que se requiere proyecto específico de remodelación del actual acceso para las futuras instalaciones.
 20. Informe del Servicio de Minas de 2 de mayo de 2013 en el que se indica que hasta que se disponga de la autorización de aprovechamiento, no deberá materializarse el acuerdo de condominio de propietarios de las Salinas de Imón y la Olmeda, CB".
 21. Informe del Servicio de Minas de 5 de mayo de 2014, en contestación a la consulta de este Servicio de Urbanismo de 5-05-2014, sobre el estado de tramitación de los expedientes de declaración y de autorización de aprovechamiento de aguas minero industriales, en el polígono y parcelas arriba indicadas del núcleo agregado de Imón (Sigüenza) que se siguen en ese Servicio.
 22. Requerimiento realizado por este Servicio, con fecha de registro de salida 7 de mayo de 2014 dirigido, al Ayuntamiento y copia del mismo al interesado, solicitando se complete el expediente con la documentación que se relaciona en el mismo.
 23. Escrito del Promotor con fecha de registro de entrada en este Servicio, 26 de mayo de 2014, contestando al requerimiento anterior.(remiten solicitud de autorización de vertido a la CHT)
 24. Escrito del Promotor con fecha de registro de entrada en este Servicio, 03 de junio de 2014, remitiendo resumen de contenido de documentación aportada para calificación urbanística de los terrenos.
 25. Oficio del Ayuntamiento con fecha de registro de entrada en este Servicio, 05 de junio de 2014, remitiendo: solicitud genérica del promotor, copia del escrito del Promotor con fecha de registro de entrada en este Servicio, 26 de mayo de 2014, así como, copia solicitud de autorización de vertido a la CHT. Así mismo, Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 28-03-2014.
 26. Acuerdo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico del día 28/03/2014 informe favorable al nuevo trazado de tuberías para la actividad de las cinco balsas nuevas en SRR junto a las Salinas de Imón.

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

Administrativos. El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en los artículos 11 y 12, 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 28 de noviembre de 2013 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto de referencia (Construcción de balsas para producción de sal en Imón (Exp. PRO-GU-12-0246).
- Acuerdo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico del día 28/03/2014 informe favorable al nuevo trazado de tuberías para la actividad de las cinco balsas nuevas en SRR junto a las Salinas de Imón.
- Solicitud de autorización de vertido a la CHT con fecha de entrada 23/05/2014.
- Solicitud de modificación de acceso a la instalación a través del Camino Vega Palacios desde la carretera CM-110, pK 33+780 de fecha 10/10/2013.

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

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

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para actividades industriales y productivas son los exigidos por el art. 22 RSR.

El artículo 22.1 de RSR establece que en suelo rústico de reserva solo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

Las NNSS de Sigüenza establecen lo siguiente:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

C) CONDICIONES DE USO

S
~~Usos permitidos.- Solamente podrán edificarse construcciones destinadas a la explotación agraria 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.~~

Podrán asimismo autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo, 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.

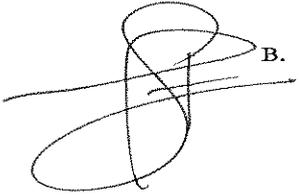
El promotor justifica en el Proyecto la construcción de nuevas instalaciones para el cultivo de la sal para introducir un diseño que permita el empleo de tecnología más avanzada y modernos equipos de trabajo sobre suelo rústico sin protección especial y situado junto a las antiguas Salinas de Imón existentes declaradas BIC y sobre suelo rústico de protección especial que por sus dimensiones configuración y afecciones haciendo su puesta en funcionamiento no rentable.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 7.1, establece que la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de esta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

Tanto el art. 22 RSR como el art. 7 de la ITP son normas preceptivas que en el caso concreto quedan cumplidos, siendo la superficie de la parcelas de 132.770 m2.

Determinaciones Subsidiarias.

Las NNSS de Sigüenza establecen las condiciones que deben cumplir las Actividades Extractivas y Mineras, entendidas como usos de titularidad privada que se realizan en Suelo Rústico, las condiciones son las siguientes:



B. Los futuros proyectos de explotación minera que se desarrollen como consecuencia de esta modificación puntual, deberán cumplir al menos las siguientes directrices:

1. Se respetará una distancia de protección sin explotar a caminos y fincas colindantes de, al menos, 5 m más la máxima profundidad del hueco. Estas distancias de protección aparecerán definidas claramente en los planos que acompañen al Estudio de Impacto Ambiental.
2. En ningún caso se afectará al nivel freático, debiendo estar siempre la mínima cota de extracción de mineral al menos 1 m por encima de la máxima cota que alcancen las aguas en el subsuelo de la explotación.
3. No se podrá localizar ningún tipo de obra, instalación auxiliar o residuos sólidos urbanos, durante la fase de construcción o de explotación, en zonas que por erosión, escorrentía o lixiviación puedan contaminar las aguas superficiales o subterráneas.
4. Todo proyecto deberá contar con un Plan de Restauración de la explotación, en el que se elegirán especies autóctonas.



A la hora de otorgar licencia el Ayuntamiento deberá vigilar el cumplimiento de estas determinaciones.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- Se deberá de cumplir con lo dispuesto en la Resolución de Evaluación de Impacto Ambiente 28 de noviembre de 2013
- Se deberá a estar a la autorización y condiciones que establezca la CHT sobre la solicitud planteada de vertido de aguas residuales.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 22.5 del RSR la totalidad de la superficies de la parcelas quedarán vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística, solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento de Sigüenza hacer la comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias, quedando condicionada la eficacia a la autorización positiva de:

- Confederación Hidrográfica del Tajo, del informe y aprobación del proyecto de acceso desde la Carretera CM-110 por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento y las condiciones previas a la aprobación de la actividad.
- Por el Servicio de Minas se autorice el aprovechamiento, conforme a lo expresado en el informe de 2 de mayo de 2013.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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

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

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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida CONDICIONADA conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

10º.- Solicitud de Calificación Urbanística del proyecto para la construcción de nave de uso agrícola en suelo rústico de reserva, en el polígono 508, parcelas 449 y 450, del término municipal de Torre del Burgo, solicitada por Espabadiel, S.L.

Pasa a exponer este punto del orden del día, Esther Santamaría, de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo que se reproduce en acta:

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA LA INSTALACIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN Y GUARDA DE APEROS EN LAS PARCELAS 449 Y 450 DEL POLIGONO 508 EN EL TERMINO MUNICIPAL DE TORRE DEL BURGO. EXPTE.CAL/13/13

I. ANTECEDENTES.

*Proyecto: Nave almacén y guarda de aperos
Parcelas: 449 y 450 del Polígono 508
Superficie Total Parcela: 13.460 metros cuadrados
Superficie Total Construcción: 1.211,25 metros cuadrados
Término Municipal: Torre del Burgo
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva
Planeamiento: Normas Subsidiarias Provinciales
Promotor: Félix González Sanz. Espabadiel SL
Autor del Proyecto: Alfonso Criado Ortiz de la Torre. Arquitecto. Col. Nº*

Recepción de Expte.: 18/12/2013 incompleto

II. OBJETO.

Según consta en la memoria se describe el proyecto como nave agrícola de una sola planta completamente diáfana.

No proyecta ninguna infraestructura o servicio justificándose este punto por el uso de almacenaje al que se destinará.

Constructivamente se plantea en fachada a base de placas alveolares en la parte inferior para la contención del cereal y chapa en la parte superior. La cubierta será igualmente de chapa.

La estructura será a base de soportes y vigas de acero laminado.

La cimentación es a base de zapatas aisladas de hormigón armado con vigas centradoras y de atado entre estas.

Existe definido una estructura de muros de hormigón en sótano como contención de tierras y de vestuarios en la parte enterrada del edificio. En fecha posterior, visado de 28.03.2014, el redactor del proyecto de ejecución corrigió este apartado del proyecto suprimiendo la cimentación a base de muros y formación de sótano por zapatas y vigas centradoras sin existencia de sótano.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 37.1.c) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.

En este caso se supera la altura de 6 metros al alero, por lo que deberá someterse al trámite de calificación urbanística.

*Conforme al artículo 11.1.c los usos , actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva, las edificaciones adscritas al sector primario , tales como almacenes **que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.***

Existe informe del Jefe de Servicio de Agricultura y ganadería de los Servicios Periféricos de Agricultura en Guadalajara que dice lo siguiente: "Que consultado el programa de gestión de ayudas agrarias comunitarias (SIGCA), consta, que la empresa ESPABADIEL SL con CIF 19246669, es solicitante de ayudas de Pago Único con un total de 53,77 Ha dedicadas al cultivo de espárrago, siendo por tanto necesaria para la manipulación de dicho producto, la construcción de la nave almacén agrícola"

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia del Servicio Periférico 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.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



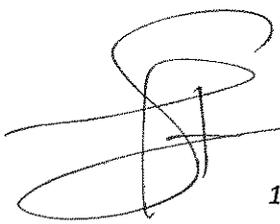
Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

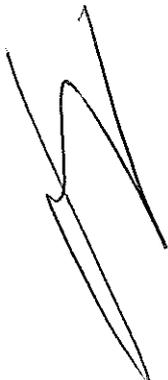
En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del art. 64.5 del TRLOTAU y del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Torre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

- Escrito del Ayuntamiento de 18 de diciembre 2013 y nº de registro 2826279 en el que se remite la siguiente documentación:

1. Solicitud del interesado de calificación urbanística y licencia de obras para la actuación de referencia, dirigida al Ayuntamiento de fecha 09 de octubre de 2013;
2. Providencia de alcaldía de 9 de octubre de 2013 disponiendo se emitan informes por la Secretaría y por los Servicios Técnicos municipales.
3. Informe de Secretaría de 10 de octubre de 2013 sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.
4. Informe de los Servicios técnicos municipales de 9 de octubre de 2013, favorable respecto a la necesidad de obtener calificación urbanística de conformidad con el Art. 37 c) RSR.
5. Providencia de alcaldía de 9 de octubre de 2013 disponiendo, remitir al órgano ambiental autonómico y abrir un periodo de información pública (Art. 43.5 RSR).
6. Oficio de remisión del expediente por el Ayuntamiento a los Servicios Periféricos de Agricultura en Guadalajara de fecha de entrada 15-10-2013 y escrito modificando el proyecto con fecha de entrada 13-11-2013.
7. Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 21 de noviembre de 2013, comunicando que el proyecto no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. No obstante, alguna de las instalaciones que se puedan proyectar asociadas, sí podrían requerir su EIA.
8. Anuncio de 11/10/2013, del Ayuntamiento de Torre del Burgo, sobre información pública del expediente de solicitud de calificación y licencia urbanística publicado en el DOCM nº 230 de 27 de noviembre de 2013; anuncio en el periódico Nueva Alcarria, así como certificado de Secretaría de 18 de diciembre de 2013 de ausencia de alegaciones. (Se certifica con anterioridad al cumplimiento del plazo común de 20 días hábiles que establece el art. 43.5 RSR).
9. Informe del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de 18 de diciembre de 2013, relativo a que no existe riesgo de formación de núcleo de población y que es conforme con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio.
10. Proyecto Básico y de Ejecución de Nave de Uso Agrícola (MODIFICADO I) de septiembre-2013 (fotocopia sin firmar). Se aporta plano sobre el entorno en un radio de 2 kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Todo ello realizado por el arquitecto Alfonso Criado.
11. Requerimiento de este Servicio de urbanismo solicitando la definición del uso concreto a implantar conforme al art 55.2.c TRLOTAU y 16.2c. RSR de fecha 29 de enero de 2014.
12. Subsanción en marzo de 2014 mediante escrito del Técnico redactor sobre el uso concreto de almacén de cereal y por tanto sin necesidad de servicios. Igualmente justifica el exceso de altura para descarga del cereal.
13. Oficio de este Servicio Periférico con fecha 12 de marzo de 2014, solicitando informe al Servicio de Patrimonio de la nave de uso agrícola mencionada.
14. Oficio, información calificación de este Servicio Periférico, dirigido con fecha de registro de salida 17 de marzo de 2014 al Ayuntamiento y a los interesados, solicitando que deberán



justificar que el destino de la finca es el que trae causa para la ubicación de la edificación de almacén de materias primas y aperos en la parcela de referencia, así como aclarar o corregir el último párrafo de la Pág. 11 de la memoria del Proyecto Básico (estancia de vestuarios en una parte enterrada del edificio).

- 
15. Declaración Responsable del interesado de 24 de marzo de 2014, en la que establece, entre otras cosas, que la nave de uso agrícola que pretende construir, tiene la intención de usarla como almacén de materias primas y aperos de uso agrícola adscritos al sector primario.
 16. Informe de Alcaldía de 24 de marzo de 2014, que establece “una vez ejecutada la obra se llevarán a cabo por el Servicio correspondiente las labores de inspección y comprobación procedentes, de conformidad con el art. 174 y ss. del Decreto-Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU, “La función inspectora sobre las actividades territoriales y urbanísticas corresponde a los Municipios dentro de su TM. y subsidiariamente a la Junta de comunidades”.
 17. Informe favorable al referido proyecto, emitido por el Servicio de Cultura, Patrimonio Histórico, de 3 de abril de 2014.
 18. Informe del Servicio de Agricultura y Ganadería sobre la necesidad de la construcción de nave agrícola para la manipulación del producto del cultivo de espárragos al que se dedica la empresa Espabadiel promotora de la ejecución de la nave.

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

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

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

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

En el expediente consta:

- Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 21 de noviembre de 2013, comunicando que el proyecto no tiene que someterse al



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

procedimiento de evaluación de impacto ambiental. No obstante, alguna de las instalaciones que se puedan proyectar asociadas, sí podrían requerir su EIA.

- *Informe favorable al referido proyecto, emitido por el Servicio de Cultura, Patrimonio Histórico, de 3 de abril de 2014.*
- *Informe del Jefe de Servicio de Agricultura y Ganadería de los Servicios Periféricos de Agricultura en Guadalajara de fecha 29 de Mayo de 2014, que dice lo siguiente: "Que consultado el programa de gestión de ayudas agrarias comunitarias (SIGCA), consta, que la empresa ESPABADIEL SL con CIF 19246669, es solicitante de ayudas de Pago Único con un total de 53,77 Ha dedicadas al cultivo de espárrago, siendo por tanto necesaria para la manipulación de dicho producto, la construcción de la nave almacén agrícola"*

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario son los exigidos por el art. 19 RSR.

El artículo 19.3 de RSR establece que tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación deberá respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las Instrucciones Técnicas de 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.

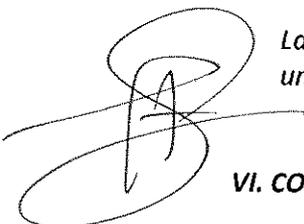
La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 4, establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva en el supuesto de almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario. El apartado 3 del mismo artículo del RSR indica que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

Tanto el art. 19.3 RSR como el art. 4 de la ITP son normas preceptivas que en el caso concreto quedan cumplidos, siendo la superficie de la parcela de 13.460 m², superior por tanto a una hectárea, y el porcentaje de ocupación 8,9 %, inferior por tanto a la superficie máxima del 10% de la superficie total de la finca.

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.



La altura de **cumbrera** es, en todos sus puntos superior a 8,50 metros, concretamente tiene una altura de **12,07 metros**.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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



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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1. RSR se deberán atender, aún no teniendo que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, a la consideración realizada en el informe sobre la necesidad de Evaluación de impacto Ambiental de las instalaciones de servicios asociadas a la nave proyectada. según informe del técnico redactor la nave no demandará ningún servicio.

- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole las parcelas nº 449 y 450. Polígono 508, de Torre del Burgo con una superficie: 13.460 m2, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

VII. CONCLUSIÓN.

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

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

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

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



Castilla-La Mancha

ELGRECO2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida, conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

11º.- Informe sobre Calificación Urbanística para Proyecto de Instalación de Línea de Alta Tensión de 132 Kv desde La Línea Meco-Air Líquide-Guadalajara en suelo rústico de Reserva en el término municipal de Villanueva de la Torre, hasta Nueva Subestación y cruce de La Vereda de La Canadilla suelo rústico no urbanizable de especial protección. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

Pasa a exponer este punto del orden del día, Esther Santamaría, de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo que se reproduce en acta:

EXPTE: CAL/14/14

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE INSTALACIÓN DE LÍNEA DE ALTA TENSIÓN DE 132 KV DESDE LA LÍNEA MECO-AIR LIQUIDE-GUADALAJARA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA TORRE, HASTA NUEVA SUBESTACIÓN Y CRUCE DE LA VEREDA DE LA CANADILLA SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.-GUADALAJARA (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Proyecto de instalación de Línea de alta tensión de 132 kv desde la línea Meco-Air Líquide-Guadalajara en suelo rustico de reserva en el termino municipal de Azuqueca de Henares hasta Subestación transformadora de Villanueva de la Torre.

Situación: DESDE LÍNEA AIR LIQUIDE_MECO HASTA CONEXIÓN CON S.G. INFRAESTRUCTURAS PARA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA TORRE.

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva. Cañada: SRNUEP

Planeamiento: Plan de Ordenación municipal aprobado definitivamente 14/02/2005

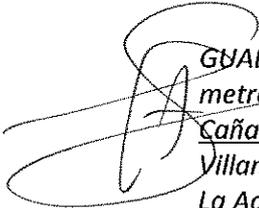
Promotor: Iberdrola Distribución Eléctrica SA.

Autor del Proyecto: TECNIA INGENIEROS SA. María Quirós González Ingeniera Caminos Canales y Puertos. Álvaro Alcón Vidal, arquitecto

Recepción de Expte: 15/05/2014. Nº Registro de entrada: 1249092.

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto se pretende ejecutar una línea aérea eléctrica de Alta Tensión 132 KV para alimentación de la futura Subestación eléctrica de Villanueva de la Torre (ST Villanueva) haciendo entrada y salida desde la actual Línea a 132 kv MECO-ÁIR LIQUIDE-



GUADALAJARA. Según se indica en la Memoria del Proyecto, la longitud de la Línea es de 275 metros en el Término Municipal de Villanueva de la Torre, cruzando la via pecuaria Vereda de la Cañadilla del Canal que coincide con el Límite entre los Municipios de Azuqueca de Henares y Villanueva de la Torre.

La Agrupación de Interés Urbanístico "INFRAESTRUCTURAS DE VILLANUEVA" (A.I.U. VILLANUEVA), como agente urbanizador del Programa de Actuación Urbanística constituida para la ejecución de los Planes Especiales de Infraestructuras de la localidad de Villanueva de la Torre, es la que precisa desarrollar una adecuada infraestructura de distribución de energía eléctrica en alta tensión que garantice los nuevos incrementos de la demanda eléctrica en alta tensión que garantice los nuevos incrementos de la demanda eléctrica sin saturar las actuales instalaciones de la zona.



III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Respecto al Suelo Rústico de Reserva debemos estar a lo dispuesto en el art. 37.1.b) del RSR que establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotaciones de titularidad privada.

No obstante lo anterior, el Art. 37.4 del Reglamento de suelo Rústico establece: "También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.

b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.

c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en este Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.

d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín Oficial correspondiente."

Realizada por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares la consulta sobre la necesidad o no de calificación urbanística autonómica, el Servicio de Urbanismo informó sobre la necesidad de obtención de calificación al no cumplir con la totalidad de los requisitos acumulativos del artículo 37.4 del reglamento de Suelo Rústico Decreto 177/2010, de 1 de julio, en concreto por la clasificación de suelo exigida, para entender implícita la misma.

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 artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico se expresa en lo mismo términos respecto al Suelo Rústico Especialmente Protegido.

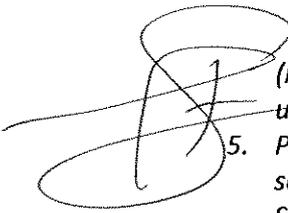
Por tanto el presente informe se emite para la Calificación Urbanística de la LAT desde la línea Meco-Air Liquide-Guadalajara hasta la futura ST Villanueva, de 132 KV, a su paso por Suelo Rústico de Reserva y con un cruzamiento sobre la vía pecuaria Vereda de la Cañadilla del Canal que le corresponde la categoría de suelo rústico protegido.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia del Servicio Periférico 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 Azuqueca de Henares, la siguiente documentación:

- *Escrito del Ayuntamiento de 15 de mayo 2014 y nº de registro de entrada 1249092 en el que se remite la siguiente documentación:*
 1. *Escrito de aportación de documentos y solicitud de calificación urbanística presentada por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., en el Ayuntamiento de Villanueva de 22-08-2013, acompañando: Anexo Urbanístico con fecha agosto 2013 en formato físico (papel) del Proyecto de ejecución de la línea eléctrica a 132 KV arriba indicada.*
 2. *Informe emitido por los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 10 de octubre de 2013, que establece: no es necesario someter el proyecto al trámite de E.I.A. Se deberá cumplir con lo dispuesto en el expediente de ocupación (8/2011; Resolución de 28/05/2012 de la Consejería de Agricultura) de la Vereda de la Cañadilla del Canal, conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2003 de vías pecuarias.*
 3. *Informe Técnico Municipal realizado por EDUARDO LIROLA (Ingeniero Técnico Industrial) con fecha 17-09-13, nombrado para este acto, Favorable, en relación al cumplimiento del Art. 43.7 RSR, así como a los demás puntos del citado artículo sobre procedimiento de calificación.*
 4. *Solicitud del Promotor de fecha 13-01-14 remitida al Ayuntamiento, de Comunicadas de Obra, declaración responsable, así como impreso a rellenar por la administración*



(municipal) relativo a informes técnicos (favorable) y jurídicos (pendiente de calificación urbanística).

- 
5. Providencia de Alcaldía de fecha 31 de enero de 2014, que dispone: que por la Secretaría se emita informe sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir. Y por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emita informe relativo a la conformidad de la solicitud al planeamiento vigente.
 6. Informe de Secretaría de fecha 31 de enero de 2014, de acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia anterior, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.
 7. Decreto de Alcaldía de fecha 4 de febrero de 2014, ordenando la realización del trámite establecido en el Art. 43.5 RSR; suspender el plazo de inicio de las obras hasta obtención y notificación de calificación urbanística, así como continuar el expediente por sus trámites establecidos.
 8. Escrito del Ayuntamiento dirigido al promotor de fecha 6 de febrero de 2014, notificándole el Decreto de Alcaldía anterior, de fecha 04-002-2014.
 9. Anuncio de 03/02/2014, del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, sobre **información pública** de solicitud de calificación urbanística para tendido eléctrico de línea eléctrica sobre la finca catastral 117, del polígono 1 del catastro de rústica, (publicado en el DOCM nº 57 de 24 de marzo de 2014) anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 14-02-2014, así como certificado de Secretaría de 12 de mayo de 2014 de ausencia de alegaciones.

Del expediente de calificación urbanística de la Línea en el Término de Azuqueca de Henares otorgada en CPOTYU de fecha 24/02/2014:

- Resoluciones de la Dirección General de Política Energética y Minas de 27-05-2011, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, por las que se autoriza la citada línea eléctrica, se declara su utilidad pública y se aprueba el proyecto de ejecución de la misma.

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

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

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

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



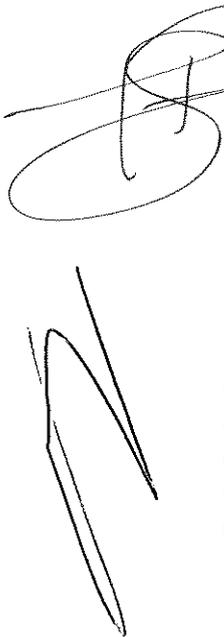
En el expediente de la Línea en el Tramo dentro del Término Municipal de Azuqueca y/o Villanueva de la Torre constan:

- Informe emitido por los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 10 de octubre de 2013, que establece: **no es necesario someter el proyecto al trámite de E.I.A. Se deberá cumplir con lo dispuesto en el expediente de ocupación (8/2011; Resolución de 28/05/2012 de la Consejería de Agricultura) de la Vereda de la Cañadilla del Canal, conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2003 de vías pecuarias.**
- Resolución de 28/05/2012 de la Consejería de Agricultura por la que se aprueba la ocupación temporal de terrenos en la Vereda de la Cañadilla del Canal, en los términos municipales de Azuqueca de Henares y Villanueva de la Torre (Guadalajara), para el cruzamiento de línea aérea de alta tensión, cuyo beneficiario es Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. (DOCM nº 28 de 2 de julio de 2012).
- Resoluciones de la Dirección General de Política Energética y Minas de 27-05-2011, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, por las que se autoriza la citada línea eléctrica, se declara su utilidad pública y se aprueba el proyecto de ejecución de la misma.
- Resolución (copia) de 27 de agosto de 2008 de la DG. de Industria, Energía y Minas sobre autorización administrativa y aprobación de Proyecto de Subestación Transformadora "Villanueva de la Torre.

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

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

Sustantivos. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1º 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.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente y de conformidad con el art. 29.2 y 12 RSR.

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

Asimismo, el artículo 12 del RSR indica que el uso debe estar expresamente permitido por la ordenación urbanística.

Por tanto corresponde analizar si el uso está expresamente permitido por el planeamiento urbanístico aplicable y la legislación sectorial, requisito exigido por el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico que desarrolla el precepto 61 de la norma con rango legal en los siguientes términos:

Art.12 Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección:

- 1. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otras.*
- 2. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate.*
- 3. No obstante, cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial de que se trate.*



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

Determinaciones subsidiarias:

El Art. 55.2 del TRLOTAU (36.2 RP y 16.2 RSR) establece determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento. Dado que este tramo de la instalación se realiza sin actos constructivos no serán exigibles dichas determinaciones.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

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

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

VII. CONCLUSIÓN.

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

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

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

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

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las

condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida, conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

12º.- Ruegos y preguntas.

No se producen. Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 12:47 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOTyU

