



Castilla-La Mancha



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 27 DE ENERO DE 2015.

En Guadalajara, siendo las 10:02 horas del día 27 de enero de 2015, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas del Servicio Periférico de Fomento.

Presidente:

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

Vicepresidente:

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

Vocales:

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

D. Florián Torija Yagüe (En representación de la Consejería competente en materia de agricultura en Guadalajara).

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

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

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

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

D. Daniel Pérez Arnaud (Representante de la Consejería competente en materia de educación).

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

Ponentes:

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

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. Lorenzo Robisco Pascual (Representante de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara). Excusa inasistencia con carácter previo a la sesión.

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

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

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

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

D. Luis Sánchez Lorenzo (Representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos)

El representante de la Agencia del Agua de Castilla - La Mancha.

El representante de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.

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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día del día 19 de noviembre de 2014.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Armuña de Tajuña. (Art. 39 TRLOTAU y 152 RP).

3º.- Modificación Puntual nº 7 de Ordenación Detallada del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo. (Conforme Art. 152.2 RP).

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

4º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de granja "Helicícola" en suelo urbanizable situada en el polígono 507, parcela 24 , en el término municipal de Mesones (El Casar), solicitado por D. Tomás Marcos Sanz.

5º.- Corrección de errores sobre informe de solicitud de autorización provisional de vallado de parcela 33, polígono 8 (Sector 7 del POM) en el término municipal de Mondéjar, solicitado por D. Gregorio Torres Alcazar; emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11 de septiembre de 2014.

6º.- Corrección de errores sobre informe de solicitud de autorización provisional de vallado de medianería y colocación de puerta en Ctra. CM-2004, nº 3 en el término municipal de Pioz, solicitado por D. Juan José Ruiz Aguado; emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11 de septiembre de 2014.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

7º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para la legalización de edificio para Alojamiento Juvenil, Granja-Escuela e Instalaciones Recreativas, en la parcela 5087, 42 y 41 del Polígono 508, en el término municipal de **Fuentelviejo**, solicitado por COVINSA SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS S.L. (Art. 64.4 TRLOTAU).

8º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para oficinas y almacén de repuesto en la S.T. Maranchón IV, situado en la parcela 18 del polígono 504, en el término municipal de **Maranchón**, solicitado por Iberdrola Renovables Castilla La Mancha S.A. (Art. 64.4 TRLOTAU).

9º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para reposición y rehabilitación de cubiertas de edificaciones anejas al Molino para uso de guarda de aperos, situado en las parcelas 9533 y 9534 del polígono 1, en el término municipal de **Prádena de Atienza**, solicitado por D. José Luis Molina Guerrero. (Art. 64.4 TRLOTAU).

10º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para rehabilitación de cubierta de nave agrícola existente, situado en DS. Diseminado 14-15, en el término municipal de **Puebla de Valles**, solicitado por D. José Sierra Sanz. (Art. 64.4 TRLOTAU).

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

11º.- Ruegos y preguntas.

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

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día del día 19 de noviembre de 2014.-

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de 19 de noviembre 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.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

2º.- Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Armuña de Tajuña. (Art. 39 TRLOTAU y 152 RP).-

10:08.- Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

ARMUÑA DE TAJUÑA.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. (ART 39 TRLOTAU Y 152 RP)

1.- ANTECEDENTES

Población: nº de habitantes: 245, según el INE de Enero 2013

Promotor: Ayuntamiento de Armuña de Tajuña.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales. Aprobación CPU 15/12/1995, modificadas en 04/11/1998 y 15/11/2005.

Informe Único de Comisión de Concertación Interadministrativa: 10 de octubre de 2014

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

Medio Ambiente: tramitación realizada DOCM 13 de agosto de 2014. Advierte que respecto a la modificación de los cerramientos en suelo rústico, será vinculante que aquellos que se realicen colindantes con las vías pecuarias respeten la anchura de las mismas más 5 metros a cada uno de sus lados.

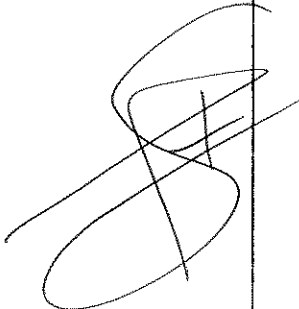
Accesibilidad: No requiere informe en esta materia.

Urbanismo: Se adjuntará a la remisión del acuerdo copia del informe completo. Se reproducen las observaciones del informe emitido por el servicio debiendo advertir que se ha subsanado en el acto la observación relativa a la no acreditación información pública del periódico:

7.- OBSERVACIONES:

Tramitación:

- Deberá aportar copia de información pública en periódico y será necesaria la certificación municipal sobre las alegaciones efectuadas en dicho período así como la contestación a las mismas, en su caso.
- La tramitación requiere someterse al trámite de Concertación

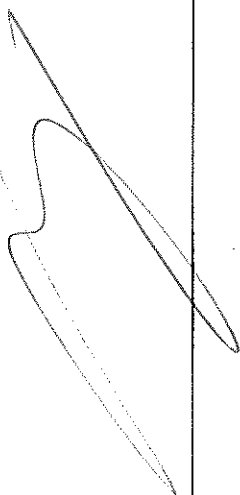


Interadministrativa por lo que se deberá proceder, según el art 36 TRLOTAU y 135.2 del RP y con anterioridad a la aprobación inicial, a recabar los informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

Documentación:

- Deberá completar la documentación en aras a satisfacer el cumplimiento del art 121 RP aportando documento de refundición de los artículos modificados y de los de nueva implantación, a fin de reemplazar la antigua documentación.
- Se deberá aportar el documento diligenciado de exposición pública.
- Faltan informes de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la afección del río Tajo en los terrenos en los que se ha modificado la clasificación a SRNUEP y en la regulación establecida sobre ésta.
- Falta informe sobre la afección al Patrimonio Arqueológico por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Análisis Técnico:

- 
- En relación con el artículo 121 RP mencionado anteriormente, el documento deberá explicar, bien de manera literal o por referencia a las estipulaciones de la legislación urbanística en vigor, la asimilación de la terminología de las diferentes categorías del Suelo Rustico no pudiendo simplificar la nomenclatura actual de suelo No Urbanizable a la correspondencia con la categoría de Suelo Rústico de Reserva (SRR), dado que la correspondencia acorde será la de Suelo Rústico que a su vez podrá dividirse en dos categorías, Suelo Rústico de Reserva (SRR) y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP). Todo ello según las determinaciones del artículo 47, en relación con la Disposición Transitoria Quinta, de TRLOTAU así como Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Suelo Rústico (RSR). Se deberá corregir el párrafo segundo de la página 4 de la Modificación al existir contradicción con lo dicho en el párrafo primero de la misma y con lo expuesto mas arriba.
 - Deberá indicar los apartados o artículos de las Normas Subsidiarias que se ven afectados por esta Modificación tanto en la Memoria Justificativa como en las Normas Urbanísticas debiendo incorporar la redacción completa del artículo modificado para poder ser sustituidos uno por otro en el documento original como es el caso del apartado "1.6.- ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS", y artículo 28 Cerramientos, del apartado 2.1.4.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN de las Normas Urbanísticas Generales, y artículo 45 del apartado 2.2.3.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE, de las NNSS.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

- Deberá incluir los usos pormenorizados permitidos compatibles con el Suelo Rústico No Urbanizable protegido tanto por legislación de aplicación como por interés municipal.
- Deberá indicar el plano de las NNSS que se modifica con indicación de número y título del mismo.

2.- OBJETO

Esta Modificación Puntual consiste en:

1. Desclasificación del Sector 2 de Suelo Urbanizable Residencial de 8,25 Ha de superficie y 48 viviendas a Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
2. Modificación de retranqueos de las edificaciones en Suelo Rústico (Suelo No Urbanizable según denominación de las Normas Subsidiarias Municipales, NNSSMM).
3. Especificar y distinguir las normas que deben cumplir los cerramientos en Suelo Rústico (Suelo No Urbanizable según denominación de las Normas Subsidiarias Municipales, NNSSMM) de las establecidas para suelo Urbano.

3.- TRAMITACIÓN

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

El expediente se remite para informe según el artículo 37 TRLOTAU y art. 136) RP para su APROBACIÓN DEFINITIVA.

De la documentación aportada por el Ayuntamiento que integra el expediente administrativo destaca:

Información pública

Publicación D.O.C.M. nº 155: 13/08/2014

Publicación diario: "Nueva Alcarria" 05/05/2014

Resultado de la información pública:

Fecha de certificación

19/06/2014

Resultado: No presentación de alegaciones en le periodo 16/05/2014 a 16/06/2014.

Concertación interadministrativa:

Emitido informe Único de Concertación Interadministrativa del que falta por subsanar:

- *Falta informe de Confederación Hidrográfica del Tago sobre la afección del río Taj en los terrenos en los que se ha modificado la clasificación a SRNUEP y en la regulación establecida sobre ésta.*

Aprobación Inicial:

Certificado de Secretaría de 13 de noviembre de 2014 que según el punto Tercero del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Pleno de la Corporación de fecha 13 de noviembre de 2013, se acuerda aprobar inicialmente el proyecto de modificación nº 4 de las NNSS en los términos del expediente con introducción de las rectificaciones e informes manifestados por la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, así como elevar el expediente a la Consejería competente.

Documentación del Expediente:

En el expediente enviado por el Ayuntamiento constan los siguientes documentos:

- Oficio del Aytº remitiendo dos ejemplares del proyecto y doc. variada de 14-11-14.
- Providencia de Alcaldía sobre información pública en periódicos de 24-4-14.
- Diligencia de entrega de Proyecto de Mod. de NN.SS. de 24-4-14.
- Informe de Secretaría de 24-4-14.
- Anuncio acuerdo someter información pública de 24-4-14.
- Notificación al Aytº de Horche de 8-5-14.
- " " " " Romanones de 8-5-14.
- " " " " Tendilla de 8-5-14.
- " " " " Fuentelviejo de 8-5-14.
- " " " " Renera de 8-5-14.
- " " " " Aranzueque de 8-5-14.
- " " " " Yebes de 8-5-14.
- Notificación a Servicio de Urbanismo de 8-5-14.
- Notificación a Servicio de Evaluación Ambiental de 8-5-14.
- Oficio de C. de Agricultura de información complementaria al doc. de inicio de 28-5-14.
- Oficio del Aytº a C. de Agricultura enviando documentación de 5-6-14.
- Certificado del Secretario de las publicaciones de exposición pública y no alegaciones de 19-6-14.
- Fotocopia DOCM de información pública de 15-4-14.
- Fotocopia periódico información pública de 5-5-14.
- Oficio C. de Agricultura de contestación al documento de inicio de 13-6-14.
- Oficio de Servicio de Urbanismo, remitiendo informe requerimiento de 15-7-14.
- Oficio de del Aytº remitiendo expte. subsanado de 29-7-14.
- Oficio de C. de Agricultura de notificación al promotor de envío de la resolución al DOCM.
- Oficio de C. de Educación y Cultura de informe técnico de Patrimonio Histórico de 17-10-14.
- Informe de Servicio de Urbanismo de 6-10-14.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

- Oficio de Servicio de Urbanismo, remitiendo acuerdo Comisión Concertación Interadministrativa de 10-10-14.
- Certificado del Aytº de aprobación inicial de la 4ª Modificación de NN.SS.
- Dos ejemplares diligenciados del Proyecto de 4ª Mod. P. de NN.SS. de Armuña de Tajuña.
- Informe técnico de Patrimonio Histórico de 17-10-14.
- Acuerdo de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 10-10-14.
- Informe del Servicio de Urbanismo de 6-10-14.
- Copia del DOCM de la Resolución de 31-7-14 sobre evaluación ambiental de 13-8-14.
- Oficio Rdo. Informe de Mod. de NN.SS. al Aytº de 15-7-14.
- Oficio del Aytº remitiendo documento firmado de 29-7-14.
- Oficio del Aytº remitiendo documento de 8-5-14.
- Informe del Servicio de Urbanismo al Servicio de Calidad e Impacto Ambiental sobre el procedimiento de evaluación ambiental de 27-6-14..

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Según se expresa en el documento:

Desclasificación de un sector de suelo urbanizable residencial, el denominado Sector 2, con una extensión superficial de 8,25 Ha, y una capacidad para 48 viviendas, como se indica en las NN.SS.MM.

El suelo desclasificado pasará a ser Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental.

Los terrenos afectados por esta desclasificación, están destinados al uso agrícola común en la zona, con labores de tipo cerealista, encontrándose dentro de la zona de dominio público hidráulico.

Al encontrarse este Sector 2 junto al río Tajuña, prácticamente casi toda su superficie es inundable, según el estudio Hidrológico de Avenidas en el periodo de retorno de 500 años, que se realizó en el municipio hace unos años. Por tanto la actual clasificación es irreal y no permite prácticamente ninguna actuación constructiva en este Sector, y se encuentra dentro del dominio hidráulico del río, por lo que pasará a denominarse Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

Por otra parte, desde el punto de vista fiscal, la clasificación comporta un incremento del valor del impuesto, que indudablemente no se justifica ya que al ser zonas inundables y dentro del dominio público no se van a poder desarrollar.

Así pues, el Ayuntamiento en respuesta a las quejas formuladas por los propietarios de los terrenos del Sector 2, ha considerado que, por una parte se benefician las economías de dichos propietarios, que pasarán a pagar menos impuestos y por otra se mejoren las potencialidades de este suelo que puede abrirse a los usos que la ley permite en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

Modificación de retranqueos de la edificación en el Suelo No Urbanizable de las NN.SS.MM.
....los retranqueos a los límites de la parcela serán de 40,00 metros como mínimo." Este parámetro tan elevado, no permite la edificación en casi ninguna parcela rústica y es por lo que se pretende su cambio.

Cerramiento de parcelas en Suelo Rústico:

El artº 28. Cerramientos, de las Normas Subsidiarias Municipales, dice textualmente:

" Las parcelas de propiedad privada podrán vallarse en la zona no ocupada por la edificación con un cerramiento de fábrica de altura 0,90 metros, y el resto con verja, malla o celosía. Los solares deberán vallarse obligatoriamente con un cerramiento de fábrica de 2,40 metros de altura como máximo."

Se entiende que estas condiciones son para solares de Suelo Urbano, pero no indica nada para parcelas de Suelo Rústico.

El Ayuntamiento trata de establecer las normas que se deben cumplir para poder realizar cerramientos en Suelo Rústico, en su afán de dar respuesta a las numerosas quejas vertidas por los vecinos sobre los cerramientos o vallados realizados en las parcelas del suelo rústico, sobre todo en las zonas que limitan con los caminos, pues al tratarse de un pueblo eminentemente agrícola, a veces se impide el tránsito de tractores y otra maquinaria, por haberse realizado el vallado junto al mismo.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Desclasificación de un sector de suelo urbanizable residencial, el denominado Sector 2, con una extensión superficial de 8,25 Ha, y una capacidad para 48 viviendas, como se indica en las NN.SS.MM.

Modificación de retranqueos de la edificación en el Suelo No Urbanizable de las NN.SS.MM.
....los retranqueos a los límites de la parcela serán de 40,00 metros como mínimo." Este parámetro tan elevado, no permite la edificación en casi ninguna parcela rústica y es por lo que se pretende su cambio.

Cerramiento de parcelas en Suelo Rústico:

El artº 28. Cerramientos, de las Normas Subsidiarias Municipales, dice textualmente:

" Las parcelas de propiedad privada podrán vallarse en la zona no ocupada por la edificación con un cerramiento de fábrica de altura 0,90 metros, y el resto con verja, malla o celosía. Los solares deberán vallarse obligatoriamente con un cerramiento de fábrica de 2,40 metros de altura como máximo."



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

6.- CONSIDERACIONES

Respecto a la primera de las finalidades de la modificación cabe decir:

La terminología empleada en la modificación relativa a *dominio público hidráulico* no es correcta, dado que la característica de inundabilidad no afecta a la titularidad de los terrenos. Deberá modificarse este término.

La justificación de su desclasificación por inundabilidad, lo que conlleva que "*no permite ninguna actuación constructiva*" es contradictoria con la permisión de todos los usos posibles en el suelo rústico afectado por esta circunstancia. No obstante esta observación se subsanará con la petición de informe y autorización a la CHT para todas las actuaciones.

Respecto a esto último indicar que la modificación de la norma legal urbanística ex artículo 2 de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, implica la derogación de los términos del artículo 12 del RSR que habrá de interpretarse conforme a la nueva dicción del artículo 61 y 54.4 del TrLOTAU, debiendo reproducirse estos en el texto de la modificación.

CONCLUSIÓN:

Del estudio y análisis de la modificación propuesta sobre NNSS de Armuña de Tajuña, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **Aprobación Definitiva** de la Modificación Puntual Nº 4, conforme al TrLOTAU y a las directrices de las NNSS vigentes **condicionada** a solventar las observaciones indicadas debiendo advertir que la ausencia del informe de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre inundabilidad por extravío del estudio de avenidas para el retorno de 500 años deberá subsanarse con la petición de copia al Organismo de Cuenca sin perjuicio de que para cualquier actuación que se pretenda en dichos terrenos deberá contar con autorización de la CHT en los términos del artículo 54.4 TrLOTAU.

Se propone también, que, una vez corregida y obtenida la copia referida, se delegue en el Coordinador Provincial de los SSPP de Fomento conforme a lo establecido en el artículo 37.5 del TrLOTAU, la comprobación de estas exigencias y la publicación de la modificación.

La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARMUÑA DE TAJUÑA, con las consideraciones del informe que se reproducen en acta sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

Se acuerda igualmente, de conformidad con el artículo 37.5 del TrLOTAU delegar en el Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de Fomento que, una vez

solventadas por la Administración Municipal lleve a término la aprobación acordada, ordene la diligencia de la aprobación y publique en el D.O.C.M.

En cumplimiento del Acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar las exigencias documentales, para proceder a la diligencia de aprobación definitiva de la Modificación.

Se deberá aportar el documento definitivo de planeamiento debidamente diligenciado en formato papel y digital por duplicado, al menos.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, tras la observancia de las consideraciones anteriores, y tras la publicación del Acuerdo que realice el Servicio Periférico, deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia. Asimismo deberá notificar expresamente de dicha aprobación a todos los afectados por la misma si son identificables.

3º.- Modificación Puntual nº 7 de Ordenación Detallada del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo. (Conforme Art. 152.2 RP).-

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

EXPT. PLAN/14/21

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO. (Conforme Art. 39 TRLOTAU y Art.152.2 RP)

1.- ANTECEDENTES

Población: 9.710 habitantes según INE a 01/01/2013

Promotor: Ayuntamiento de Cabanillas del Campo (art. 34 TRLOTAU).

Planeamiento urbanístico vigente: Plan de Ordenación Municipal aprobado CPU 18 de mayo de 2005. Modificaciones puntuales: Mod. P aprobada en CPU 30 enero 2007, Mod. P aprobada en CPU 22 de marzo 2010.

Informe del Servicio de Urbanismo conforme a los artículos 10 y 36.2 TRLOTAU y 152 RP.

2.- OBJETO

El objeto de la modificación puntual denominada con el nº 7 del POM de Cabanillas del Campo consiste, según el documento presentado en: *"en la nueva redacción de algunos*



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

preceptos de las normas urbanísticas contenidas en él, al objeto de mejorar en aspectos concretos y limitados en su funcionalidad, así como adecuarla a las actuales circunstancias, acoger determinadas demandas vecinales, y , finalmente, mejorar determinados aspectos técnicos y jurídicos de la misma, detectadas en la práctica diaria."

Para ello modifica los siguientes artículos de las normas urbanísticas: art. 77, 67.15.b), art 72.

La innovación no afecta a la ordenación estructural definida en POM y en TRLOTAU.

3. TRAMITACIÓN

Se tramita por el Ayuntamiento la aprobación de la modificación en base al artículo 152 del RP en lo referente a los puntos 2 y 4, justificando el procedimiento seguido en base a este artículo que dice textualmente:

Artículo 152. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística (OU).

.....

2. Se exceptúa de esta regla la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en los Planes de ordenación urbanística (OU) siempre que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de este Reglamento, los Planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). En el supuesto anterior, la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan se tramitará observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación del mismo si bien la aprobación definitiva de la innovación corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

.....

4. No será preceptiva la concertación interadministrativa prevista en el artículo 134 de este Reglamento con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural (OE) que vengán a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal.

Asimismo, no será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el artículo 135.2.c) de este Reglamento.

La aprobación definitiva del planeamiento por parte del Ayuntamiento requiere en primer lugar la constatación de que la modificación pretendida solo afecta a la OD y que el POM contenga la identificación expresa de la Ordenación. En todo caso dicha tramitación deberá de ajustarse en su procedimiento a lo regulado en los artículos 36 y 37 de la LOTAU desarrollados en el Art. 135 y 136 del RP, siendo preceptivo, con carácter previo a la aprobación la emisión de Informe de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística en relación al cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

Artículo 135. Tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y del Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU).

1. La tramitación de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) se iniciará de oficio por el o los municipios correspondientes o por la Administración autonómica, en el caso de la subrogación contemplada en el artículo 154.2 del presente Reglamento.

2. Una vez concluida la redacción técnica del Plan correspondiente, la Administración promotora del mismo lo someterá simultáneamente a:

a) Información pública de toda su documentación, incluido el estudio de impacto ambiental, por un período mínimo de un mes, anunciada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante todo el período de información, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el local o los locales del municipio o municipios afectados por la ordenación a establecer, que al efecto señale el edicto de publicación.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público de los planes comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

Concluido válidamente este trámite, no será preceptivo reiterarlo aunque se introduzcan modificaciones en el proyecto cualquiera que sea el alcance de éstas. No obstante, cuando se introduzcan modificaciones, el órgano que otorgue la aprobación inicial ordenará la publicación del acuerdo correspondiente en la forma establecida en el párrafo anterior, notificándolo además a los interesados personados en las actuaciones.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.

Asimismo, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Dictamen de los municipios colindantes al que promueva el Plan o, si éste hubiera sido promovido por Administración no municipal, de todos los municipios afectados, en el caso de que la clasificación de suelos contiguos entre los municipios comporte la conurbación de los mismos, o con la finalidad de armonizar el tratamiento de los respectivos usos del suelo en terrenos colindantes, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que éstos implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación durante todo el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

El desacuerdo entre municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas de la ordenación estructural (OE) o entre aquéllos y otras Administraciones, se solventará en todo caso sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en los términos establecidos en el artículo 154.3 del presente Reglamento.

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno u órgano competente de la Administración promotora del Plan, resolverá sobre su aprobación inicial, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

Información pública

Publicación D.O.C.M nº 217 de 10 noviembre de 2014

Publicación diario "Nueva Alcarria" 10/11/2014

Resultado de la información pública: Sin alegaciones

Fecha de la certificación.- 22/12/2014

Concertación interadministrativa:

En relación con la evaluación ambiental de la modificación existe contestación del Servicio de Calidad e impacto ambiental de fecha 25 de noviembre de 2014, que expresa la siguiente

Conclusión:

"No se prevé que la modificación planteada pueda producir diferencias en las características de los efectos previstos en el medio ambiente o de su zona de influencia.

Por tanto, a tenor de la documentación presentada y analizada la información sobre la zona objeto de estudio se concluye que la "Modificación puntual nº 7 del POM de Cabanillas del Campo" no se encuentra incluida en los supuestos del artículo 25.3 de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha por lo que no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Conforme a la justificación establecida según el artículo 39.7.c) y 39.8.a) en relación con el 39.9, de la TRLOTAU, y el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, en el documento se expresa lo siguiente:



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

2. Ordenación detallada: justificación de su modificación.

La presente Modificación Puntual nº 7 del POM afecta exclusivamente a la ordenación detallada definida *a sensu contrario* en el artículo 6 del POM, en relación con el artículo 24.2 TRLOTAU y el artículo 20 RPLOTAU. En concreto, afecta a la redacción de las normas urbanísticas, tal como figura más adelante.

La modificación del artículo 77 del POM, en concreto de la Ordenanza nº 03 - Residencial Unifamiliar, pretende que las edificaciones con altura máxima de 3,50 metros a cumbre y 2,50 metros a lindero, de una sola planta y una superficie máxima de 25 m², que no computa en la edificabilidad, se puedan adosar a todos los linderos, incluso a la vía pública, al objeto de facilitar la habitabilidad en la tipología de vivienda unifamiliar permitiendo edificar estas pequeñas construcciones en cualquier parte de la parcela, sin la actual limitación de no adosamiento al vial público y zona verde. Dicha modificación responde a la demanda ciudadana al objeto de lograr una mayor funcionalidad y optimización de las parcelas existentes.

La modificación del artículo 67,15)b) del POM permitirá la ocupación bajo rasante del 100 % de la parcela eliminando el retranqueo a vial, al objeto de clarificar la aplicación de este apartado en las edificaciones alineadas a viales, que de otro modo tendrían una difícil solución técnica con la actual redacción, en especial en la ordenanza de Casco Urbano.

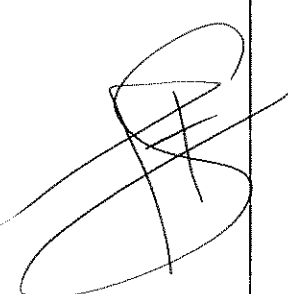
La modificación del artículo 72 del POM permitirá en el caso de cerramientos a la vía pública, que la realización de los mismos con elementos ciegos sea de hasta 2,50 metros de altura máxima, en vez de los actuales 1,50 metros. Se justifica esta modificación en la necesidad de permitir a los ciudadanos que aumenten la privacidad y seguridad de sus inmuebles, siendo la misma, una demanda vecinal muy significativa.

En relación con las modificaciones expuestas, se puede afirmar lo siguiente:

- a) No se alteran ni los usos globales y mayoritarios ni los parámetros preestablecidos de densidades edificatorias máximas e intensidades.
- b) No se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, ni se desafecta el suelo de un destino público o se descalifican terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler.
- c) No comportan una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres.
- d) No incrementa la edificabilidad o la densidad.
- e) No se necesitan informes sectoriales.
- f) Se trata de una modificación menor del Plan, previniéndose que no puede tener efectos significativos en el medio ambiente, dado el contenido de la misma.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Modificación del artículo 67 del POM relativo a las Definiciones y Condicionantes de algunos términos utilizados en las Ordenanzas:



Art 67	POM	Mod Puntual nº 7
15) Superficie ocupada	b) Bajo rasante, podrá en todos los casos llegar al 100% de la parcela con los siguientes límites: - Su retranqueo mínimo a zonas verdes públicas y viario será de 3 metros. La rasante resultante en los espacios libres privados no podrá exceder en más de un metro y medio, medido a cara superior de forjado, por encima de la rasante de los espacios libres colindantes privados, o dotacional.	b) Podrá en todos los casos llegar al 100 % de la parcela de modo que la rasante resultante en los espacios libres privados no podrá exceder en mas de un metro y medio, medido a cara superior de forjado, por encima de la rasante de los espacios libres colindantes privados, o dotacional.

- Modificación del artículo 72 del POM relativo a Condiciones estéticas. Detalles,



Art 72	POM	Mod Puntual nº 7
Cerramientos de parcelas	a)Cerramientos a vías públicas: En casos de parcelas con zonas verdes ajardinadas o patios interiores de manzanas el cerramiento a ls vías públicas se realizará con elementos ciegos de altura máxima 1,50 metros y elementos diafanos de materiales realizados para estas situaciones (verjas, pantallas vegetales, etc.) hasta 2.50 metros de altura. En fachadas de	a)Cerramientos a vías públicas: En casos de parcelas con zonas verdes ajardinadas o patios interiores de manzanas el cerramiento a las vías públicas se podrá realizar con cualquier solución estéticamente admisible, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,50 metros. En fachadas de parcelas a calle con pendiente la medición se efectuará en el punto



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

	parcelas a calle con pendiente la medición se efectuará en el punto medio, sin que pueda superar en ningún punto la altura de cerramiento 3 metros escalonándose la fachada en tramos para que esto no suceda.	medio, sin que pueda superar en ningún punto la altura de cerramiento 3 metros escalonándose la fachada en tramos para que esto no suceda.
--	--	--

- Modificación del artículo 77 del POM relativo a las Ordenanzas de la edificación, concretamente la Ordenanza nº 03.- Residencial Unifamiliar, en la que comparativamente se presentan los siguientes cambios:

Art 77	POM	Mod Puntual nº 7
3.-Obras admisibles	Se realizará: OBRA NUEVA REHABILITACIÓN, REFORMA AMPLIACIÓN CONSERVACIÓN	Se realizará: a) obras de nueva planta. b) obras de reforma, ampliación, conservación, acondicionamiento y rehabilitación. C) obras de demolición. d) obras complementarias.
6.-Otras condiciones de la zona	Condiciones particulares:...	Condiciones particulares:...
	Se permite el adosamiento a linderos (salvo a vías públicas y zonas verdes) de edificaciones: con altura máxima de 3,5 m a cumbrera y 2,50 m a lindero, de una sola planta y una superficie máxima de 25 m ² que no computa en la	5)Se permite el adosamiento a linderos de edificaciones: con altura máxima de 3,50 m a cumbrera y 2,50 m a lindero, de una sola planta y una superficie máxima de 25 m ² que no computa en la edificabilidad. A estos efectos, solo se permitirá

	edificabilidad.	el adosamiento a la vía pública o a zonas verdes para uso de garaje y porches abiertos.
--	-----------------	---

El Art. 119.2 al que hace expresa mención el art. 152.2 del RP para la aplicación directa de este artículo establece como condición para su aplicación la identificación expresa de las determinaciones de la OE y de la OD por el POM., el art- 6 de las Normas de Carácter General del POM establece como OD todas las determinaciones no contenidas en la OE que se relacionan en este mismo artículo. Siendo los ajustes de ciertos parámetro de la Ordenanza Unifamiliar el pretendido por la modificación no incluido en la relación de Ordenación Estructural.

6.- OBSERVACIONES:

En base a lo anterior cabe considerar viable que la tramitación y aprobación definitiva del documento pueda realizarse de acuerdo a lo establecido por el Art. 152.2 del Reglamento de Planeamiento; siempre observando en su tramitación y aprobación las prescripciones de procedimiento establecidas por la Ley y el Reglamento.

La no alteración del Art. 37 del TRLOTAU en el texto refundido se entiende como ratificación de la permanencia de aplicación, del Artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento.

Una vez aprobada la modificación del planeamiento y conforme a lo establecido en el art. 158 del RP se depositará un ejemplar debidamente diligenciado en esta Consejería.

La documentación técnica aportada deberá de conformarse en un único documento que será coincidente en el soporte digital y escrito, y con las subsanaciones que se recogen en el presente informe.

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión del informe preceptivo en el que se haga referencia a las observaciones anteriormente expuestas.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes INFORMA FAVORABLEMENTE la modificación nº 7 del POM de Cabanillas del Campo, con las observaciones sobre



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

el procedimiento municipal advertidas y contenidas en el informe expuesto y reproducido en acta.

Se advierte al ayuntamiento de Cabanillas del Campo que una vez aprobada la modificación del planeamiento y conforme a lo establecido en el art. 158 del RP se depositará un ejemplar debidamente diligenciado en esta Consejería en soporte digital y escrito.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento, que deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas afectadas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

4º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de granja "Helicícola" en suelo urbanizable situada en el polígono 507, parcela 24 , en el término municipal de Mesones (El Casar), solicitado por D. Tomás Marcos Sanz.-

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de Servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

INFORME SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL CASAR PARA LA INSTALACIÓN PROVISIONAL DE UNA GRANJA HELICÍCOLA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CASAR(Barrío de Mesones)(Guadalajara). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Granja helicícola, explotación en granja controlada de caracoles.

Situación: Polígono 507, parcela 24.

Término Municipal: El Casar(Guadalajara). Barrio de Mesones.

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable.

Planeamiento: P.O.M. Fecha de aprobación definitiva: 29-04-2008.

Promotor: Tomás Marcos Sanz.

Recepción de Expte: 07/11/2014. Nº Registro de entrada: 2833810.

II. OBJETO.

El objeto, según consta en el proyecto descriptivo y valorado, es el establecimiento provisional de una "Granja helicícola", dedicada a la cría y engorde en cautividad de caracoles Hélix Aspersa Muller, con sus correspondientes instalaciones.

La parcela sobre la cual se pretende desarrollar la actividad está situada en el municipio de El Casar, barrio de Mesones, siendo la parcela 24 del polígono 507, y tiene una superficie total de 4.037 metros cuadrados, siendo el área de la explotación de 2.300 metros cuadrados.

Las instalaciones consisten en un vallado de seto para que no se escapen los caracoles, denominado barrera vegetal, el establecimiento de un sistema antifuga compuesto de plástico y gel antifuga, así como refugios de protección de los caracoles de tipo sándwich, acabados en pintura de color verde para mimetizar con el entorno. Existen además pasillos para el movimiento en la granja. La explotación añade el cultivo de diversas especies forrajeras para el pasto y alimentación de los caracoles tales como veza, ray gras, rábano forrajero, festuca, etc,

Se instalará un pequeño sistema de riego por goteo abastecido por pozo del cual se saca agua con un motor eléctrico de 1 C.V. para satisfacer las necesidades hídricas de los caracoles y del entorno y conseguir un grado de humedad suficiente.

III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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



Castilla-La Mancha

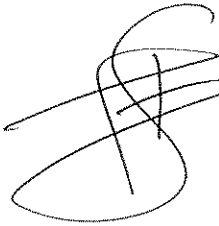


Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 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 El Casar:



- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de El Casar con fecha de registro de entrada 7 de noviembre de 2014, por el que se pone en conocimiento la solicitud de licencia de actividad presentada ante el citado Ayuntamiento por Don Tomás Marcos Sanz, para la instalación provisional de una "Granja helicícola" en la parcela 24 del polígono 507 del término municipal de El Casar. A dicho escrito se adjunta la siguiente documentación:

- 
- Solicitud presentada por el promotor ante el Excmo Ayuntamiento de El Casar.
 - Ficha de ordenación y gestión del Sector 7 "El Muleto" donde se encuentra incluida la finca objeto del proyecto.
 - Informe jurídico del secretario municipal de El Casar de fecha 31 de octubre de 2014, favorable a la instalación proyectada.
 - Informe técnico municipal favorable de fecha 31 de octubre de 2014.
 - Plano catastral de la finca sobre la que se pretende realizar la actuación.
 - Plano de situación de la finca.
 - Proyecto descriptivo de la explotación en granja controlada de caracoles Hélix Aspersa Muller.
 - Autorización de la propiedad para el destino de la parcela a la actividad pretendida.
 - Compromiso del promotor de desmontaje de las instalaciones sin indemnización alguna, cuando así lo acordare la Administración municipal.

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

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

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

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

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

VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de requisitos requeridos sobre el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como urbanizable, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el carácter desmontable de la instalación, y el compromiso de no indemnizabilidad, se propone la emisión de INFORME FAVORABLE por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU a la actividad de granja helicícola, sin perjuicio, del resto de informes sectoriales que el municipio de El Casar tenga que recabar para acordar su autorización provisional.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, EMITIR INFORME FAVORABLE a la instalación pretendida. La licencia que se otorgue, en la que conste expresamente su carácter provisional, podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.

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



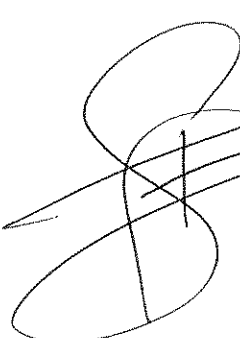
Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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


5º.- Corrección de errores sobre informe de solicitud de autorización provisional de vallado de parcela 33, polígono 8 (Sector 7 del POM) en el término municipal de Mondéjar, solicitado por D. Gregorio Torres Alcazar; emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11 de septiembre de 2014.-

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:


INFORME SOBRE CORRECCIÓN DE ERRORES DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2014, POR EL QUE SE EMITÍA INFORME FAVORABLE EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE VALLADO DE LA PARCELA 33 DEL POLÍGONO 8 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONDÉJAR.

II. ANTECEDENTES.

Con fecha 11 de septiembre de 2014 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara adoptó acuerdo de informe favorable en relación con la solicitud de autorización provisional de vallado de la parcela 33, polígono 8 (Sector 7 del POM) en el término municipal de Mondéjar, solicitado por Don Gregorio Torres Alcázar.

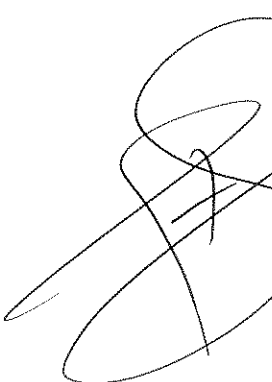
II. NORMATIVA Y COMPETENCIA.

El artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece: "Las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos".

Es competente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara para rectificar los errores existentes en sus propios acuerdos, mediante un acuerdo rectificativo.

III. OBJETO.

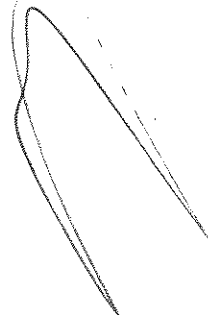
En el acuerdo de informe favorable emitido por la Comisión, referente a la solicitud de autorización provisional de vallado de la parcela 33, del polígono 8 del término municipal de Mondéjar, consta lo siguiente:



La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, **EMITIR INFORME FAVORABLE** a la instalación pretendida. La licencia que se otorgue, en la que conste expresamente su carácter provisional, podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.

La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la obligación de presentación de aval como garantía de demolición como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.7 y la inscripción del compromiso de desmontaje o demolición en el Registro de la Propiedad.

Advertido error material en el segundo párrafo del texto encuadrado en negrita procede su rectificación, quedando redactado de la siguiente manera:



La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios, y tras ellos, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia, como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.6.

IV. CONCLUSIÓN

Por lo expuesto se propone a la Comisión la adopción de acuerdo de corrección de errores del acuerdo de informe favorable de fecha 11 de septiembre de 2014, en relación con la solicitud de autorización provisional de vallado de la parcela 33, polígono 8(Sector 7 del POM) en el término municipal de Mondéjar, solicitado por Don Gregorio Torres Alcázar, en los términos señalados en el punto anterior, manteniendo el resto del informe en sus mismos términos.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda: **corregir el error material advertido en aplicación del artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.**

Donde decía:



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la obligación de presentación de aval como garantía de demolición como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.7 y la inscripción del compromiso de desmontaje o demolición en el Registro de la Propiedad.

Debe decir:

La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios, y tras ellos, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia, como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.6

6º.- Corrección de errores sobre informe de solicitud de autorización provisional de vallado de medianería y colocación de puerta en Ctra. CM-2004, nº 3 en el término municipal de Pioz, solicitado por D. Juan José Ruiz Aguado; emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11 de septiembre de 2014.-

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de Servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

INFORME SOBRE CORRECCIÓN DE ERRORES DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2014, POR EL QUE SE EMITÍA INFORME FAVORABLE EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE VALLADO DE MEDIANERÍA Y COLOCACIÓN DE PUERTA EN CTRA. CM-2004, Nº 3 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PIOZ, SOLICITADO POR D. JUAN JOSÉ RUIZ AGUADO.

III. ANTECEDENTES.

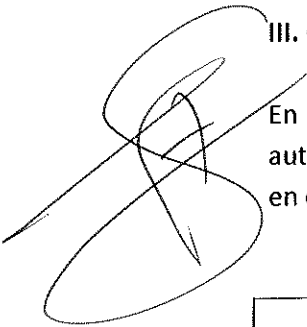
Con fecha 11 de septiembre de 2014 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara adoptó acuerdo de informe favorable en relación con la solicitud de autorización provisional de vallado de medianería y colocación de puerta en Ctra. CM-2004, nº 3 en el término municipal de Pioz, solicitado por D. Juan José Ruiz Aguado.

II. NORMATIVA Y COMPETENCIA.

El artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece: "Las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a

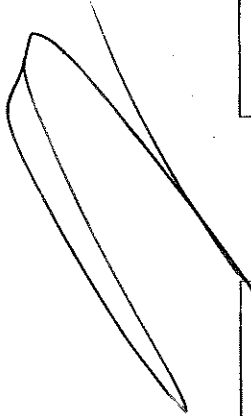
instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos”.

Es competente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara para rectificar los errores existentes en sus propios acuerdos, mediante un acuerdo rectificativo.



III. OBJETO.

En el acuerdo de informe favorable emitido por la Comisión, referente a la solicitud de autorización provisional de vallado medianería y colocación de puerta en Ctra. CM-2004, nº 3 en el término municipal de Pioz, solicitado por D. Juan José Ruiz Aguado, consta lo siguiente:



La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, **EMITIR INFORME FAVORABLE** a la instalación pretendida. La licencia que se otorgue, en la que conste expresamente su carácter provisional, podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.

La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la obligación de presentación de aval como garantía de demolición como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.7 y la inscripción del compromiso de desmontaje o demolición en el Registro de la Propiedad.

Advertido error material en el segundo párrafo del texto encuadrado en negrita procede su rectificación quedando redactado de la siguiente manera:

La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios, y tras ellos, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia, como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.6.

IV. CONCLUSIÓN

Por lo expuesto se propone a la Comisión la adopción de acuerdo de corrección de errores del acuerdo de informe favorable de fecha 11 de septiembre de 2014, en relación con la solicitud de autorización provisional de vallado de medianería y colocación de puerta en Ctra. CM-2004, nº 3 en el término municipal de Pioz, solicitado por D. Juan José Ruiz Aguado, en los



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

términos señalados en el punto anterior, manteniendo el resto del informe en sus mismos términos.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda: corregir el error material advertido en aplicación del artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Donde decía:

La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la obligación de presentación de aval como garantía de demolición como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.7 y la inscripción del compromiso de desmontaje o demolición en el Registro de la Propiedad.

Debe decir:

La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios, y tras ellos, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia, como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.6

7º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para la legalización de edificio para Alojamiento Juvenil, Granja-Escuela e Instalaciones Recreativas, en la parcela 5087, 42 y 41 del Polígono 508, en el término municipal de Fuentelviejo, solicitado por COVINSA SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS S.L. (Art. 64.4 TRLOTAU).-

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA LA LEGALIZACIÓN DE EDIFICIO PARA ALOJAMIENTO JUVENIL, GRANJA-ESCUELA E INSTALACIONES RECRETIVAS, EN LA PARCELA 5087, 42 Y 41 DEL POLÍGONO 508 EN FUENTELVIEJO.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Alojamiento juvenil, granja-escuela e instalaciones recreativas.

Situación: Polígono 508, parcelas 5087, 41 y 42. Superficie de la parcela: 28.715 m²

Término Municipal de Fuentelviejo (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva

Planeamiento: NNSS. Aprobación Definitiva: 18/07/1984: Modificación puntual aprobadas en 13 de febrero de 2013.

Promotor: COVinsa Soluciones Constructivas SL

Recepción de Expte: 14/10/2014 (Incompleto). Nº Registro de entrada: 2594807

II. OBJETO.

Según consta en el Proyecto, en la actualidad existe un edificio construido para la práctica de la equitación que cuenta con edificio principal donde se ubican las cuadras, el patio interior porticado y torreones. Adosado a él existen dos naves dónde se ubican el picadero y el pajar e incluye el bar-cafetería.

Se pretende la legalización de las naves y cafetería además de la adaptación del conjunto para el uso de "campamento juvenil y granja escuela" con 40 dormitorios para 4 personas (96 personas) mediante la creación de aseos, comedor, sala de estar y cocina, añadiendo otros elementos de nueva construcción como son la piscina y vestuarios, cancha de fútbol y la granja.

La superficie catastral de la parcela es de **28.715 m²** y la que figura en proyecto **30.713 m²**.

Superficies ocupadas por la actividad:

Edificio principal:	2.586,91 m ²
Vestuarios piscina:	78,40 m ²
Piscina:	93,81 m ²
Granja:	127,20 m ² *(en el proyecto no la computan)
Aula naturaleza:	42,50 m ² *(en el proyecto no la computan)
Total ocupación:	2.850,42 m²

No computados a efectos de ocupación:

Cancha de futbol	1.815 m ²
Explanada multiusos	1.815 m ²

% ocupación respecto superficie catastral: 10 %

% ocupación respecto superficie proyecto: 9,2 %

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y,



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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 Fuentelviejo la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de de 14 de octubre de 2014 y nº de registro 2594807, en el que se remite la siguiente documentación:

1. Copia en formato papel del Proyecto: Expediente de legalización parcial y ordenación del conjunto del edificio existente y las nuevas obras e instalaciones, para su adaptación a CAMPAMENTO JUVENIL-GRANJA ESCUELA en polígono 508, parcelas 5087, 41 y 42 del catastro de rústica de Fuentelviejo (Guadalajara) (sin visado), así como memoria del nuevo uso y anexos, firmado todo ello, por el Arquitecto D.ª Pilar Hierro Martínez en marzo de 2014 y por el promotor.
2. Informe de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir con fecha 31 de marzo de 2014.
3. Anuncio de 31/03/2014, del Ayuntamiento de Fuentelviejo, sobre información pública de solicitud de calificación urbanística y licencia de obras y actividad para la implantación de campamento juvenil-granja escuela del proyecto de referencia (DOCM nº 78 de 25 de abril de 2014, publicación en el periódico Nueva Alcarria de 04/04/2014, así como certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones con fecha 26 de mayo de 2014;
4. Oficio del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental en Guadalajara, dirigido al Ayuntamiento con fecha 15 de abril de 2014, sobre petición de documentación que deberá acompañar a la solicitud de un documento ambiental del proyecto Campamento juvenil-Granja escuela.
5. Informe Técnico del Arquitecto municipal con fecha 9 de mayo de 2014, y del SAM de 12 de siembre de 2014 sobre la situación de las parcelas en SUELO RÚSTICO DE RESERVA, de conformidad con las NNSSMM vigentes, así como que el uso que se pretende realizar, es COMPATIBLE con este tipo de suelo rústico, como se indica en el Art. 32.1 RSR *Otros equipamiento colectivos*.
6. Informe de Secretaría con fecha 12 de mayo de 2014, que reitera lo establecido en el informe emitido por el Técnico Municipal con fecha 9 de mayo de 2014.
7. Oficio del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental en Guadalajara, dirigido al promotor, con fecha 9 de junio de 2014, que establece que la documentación presentada el 07-04-2014 es completa, iniciándose las consultas previas para determinar la necesidad de sometimiento al procedimiento reglado de EIA.

8. Resolución de 08/08/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, sobre la EIA del proyecto "Campamento juvenil-Granja escuela" (DOCM nº 162 de 25/08/2014) concluyendo que no es necesario someter el Proyecto citado a un procedimiento reglado de EIA siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta Resolución.

9. Resolución de Alcaldía con fecha 13 de octubre de 2014, informando favorablemente el expediente de calificación urbanística para la implantación de Campamento Juvenil-Granja Escuela arriba indicado; remitir el mismo a estos Servicios Provinciales de Fomento, así como notificar al interesado, todo ello de acuerdo con el Art. 43.6 RSR.

10. Informe-Requerimiento del Servicio de Urbanismo, dirigido al Ayuntamiento con fecha 11 de noviembre de 2014, relativo a la construcción de edificio para Campamento Juvenil-Granja Escuela, expediente iniciado por COVinsa Soluciones Constructivas SL. EN EL TM. DE FUENTELVIEJO, y copia del mismo dirigido al interesado con fecha 20 de noviembre de 2014.

Al tratarse de una legalización, el Ayuntamiento debería haber procedido al inicio del expediente sancionador respecto de las edificaciones e instalaciones realizadas sin contar con calificación urbanística y/o licencia municipal.

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.



Castilla-La Mancha

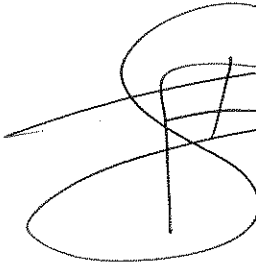


Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

En el expediente remitido por el Ayuntamiento constan:

- Resolución de 08/08/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, sobre la EIA del proyecto "Campamento juvenil-Granja escuela" (DOCM nº 162 de 25/08/2014) concluyendo que no es necesario someter el Proyecto citado a un procedimiento reglado de EIA siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta Resolución.



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.

En relación a este requisito, según la última Modificación puntual de 13 de febrero de 2013 quedó derogado el capítulo referente a las normas generales de las construcciones permitidas en suelo rústico, siendo de aplicación la regulación del Reglamento de Suelo Rústico.



Según el informe técnico se cumplen los requisitos exigidos conforme a los usos a los que adscribe la actividad. Por un lado adscribe al sector primario para el caso de granja escuela y por otro adscribe otra parte de la actividad a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares y aplica el artículo 11.3 de ITP sobre superficie mínima y ocupación de otros equipamientos destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, (10% de ocupación máxima) que cumple, a juicio del técnico municipal, por tener una ocupación del 8,13% (con superficie catastral) o 7,6% (con superficie de proyecto).

Una vez estudiado el proyecto y la documentación presentados, con independencia del título dado al proyecto, se comprueba que la actividad pretendida se trata de un alojamiento en un edificio de construcción permanente que consta de 40 habitaciones para 96 plazas así como cuadras para 8 caballos y un picadero para la práctica de la equitación, además cuenta con una piscina y pistas polideportivas además de una edificación de 169,70 m² para granja de animales y un aula de la naturaleza de 42,50 m². El alojamiento cuenta con restaurante-cafetería y comedor. Dicha actividad se relaciona plenamente con usos

deportivos, recreativos, de ocio o de esparcimiento contemplados en el art 28 del RSR y es de aplicación las determinaciones del art. 10 de ITP .

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

Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 10.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la de hectárea y media (1,5 Ha) en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento y el art 10.2 establece la superficie máxima de ocupación por la edificación en 5 % del total de la finca.

El Ayuntamiento de Fuentelviejo deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 28 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

Determinaciones Subsidiarias. El artículo 16.2 establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso y no tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio.

De la documentación presentada (ver plano 2.- Plano de Ordenación General) se comprueba se incumple esta determinación al encontrarse la edificación a 4,35 m del lindero Sur.

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 por incumplimiento de los requisitos sustantivos que para el uso que se pretende establece el art. 28 el RSR en relación con el art.10 de ITP en lo que se refiere a la superficie mínima de la finca y la ocupación máxima permitida por la edificación, así como no tener el carácter de aisladas incumpliendo el requisito de retranqueo a linderos.

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.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para oficinas y almacén de repuesto en la S.T. Maranchón IV, situado en la parcela 18 del polígono 504, en el término municipal de Maranchón, solicitado por Iberdrola Renovables Castilla La Mancha S.A. (Art. 64.4 TRLOTAU).-

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE OFICINAS Y ALMACÉN DE REPUESTOS EN LA S.T. MARANCHÓN IV EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN EN LA PARCELA 18 POLIGONO 504 DE MARANCHÓN-GUADALAJARA (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.



Proyecto: Proyecto de ejecución de edificios de oficinas y almacén en la subestación transformadora Maranchón IV.

Situación: Polígono 504, parcela 18 Término Municipal Maranchón.

Clasificación: SRNUEP

Planeamiento: Plan de Delimitación de suelo Urbano. Aprobado definitivamente: 13/01/1995 y Modificaciones en : 26/06/1998 y 10/10/2007

Promotor: Iberdrola Renovables Castilla La Mancha SA.

Autor del Proyecto: José Carlos Burgos García. Ingeniero industrial Col 6888

Recepción de Expte: 02/12/2014. Nº Registro de entrada: 3055768

Antecedentes: Calificación urbanística para Subestación Transformadora aprobada en CPU de 29 de julio de 2004.

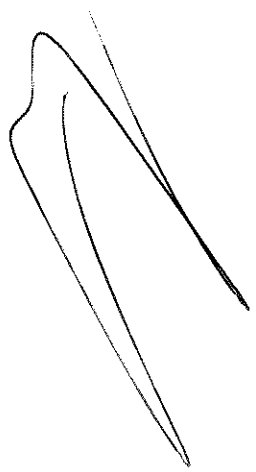
II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto, en la Subestación Transformadora (ST) existente en la que ya existe un edificio de control y celdas con una sola planta, se pretende instalar dos edificios. Uno de ellos será para albergar sala de reuniones, despacho para el responsable regional, despacho para el jefe de zona, sala multipuesto para los operadores y aseos, necesarios para facilitar la gestión de los parques eólicos dependientes de la Subestación. Asimismo se necesita instalar un edificio para almacén de repuestos de gran tamaño.

Dimensiones:

Oficinas 14,07 x 10,62 m. altura 3,26 m.

Almacén: 8,65 x 7,40 m. altura 3,26 m.



La construcción será a base de elementos modulares prefabricados de hormigón armado con aislamiento térmico. La cimentación y la solera para asiento de los equipos interiores será a base de hormigón y realizadas "in situ".

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El Art. 54.1.3º b/ del TRLOTAU establece que en suelo rústico de especial protección podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros, los siguientes actos "Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen". El artículo



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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 ampliación de Calificación Urbanística de la ST Maranchón IV en Suelo Rústico Especialmente Protegido al estar incluidos los terrenos en LIC y ZEPA.

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 Maranchón la siguiente documentación:

- Solicitud del promotor con fecha de entrada en estos Servicios Provinciales, 31 de mayo 2011, que remite proyecto de ejecución de edificio de oficinas y almacén de repuestos ST Maranchón IV, suscrito por el Ingeniero Industrial D. José Carlos Burgos García en diciembre de 2010.
- Escrito del Ayuntamiento de 2 de diciembre 2014 y con registro de entrada nº 3055768 en estos Servicios Provinciales, por el que se solicita Calificación urbanística y licencia de obras y de actividad para el proyecto de realización de edificio de oficinas y almacén de repuestos de gran tamaño en la subestación transformadora Maranchón IV, situada en polígono 504, parcela 18 del T.M. de Maranchón, en el que se remite la siguiente documentación:
 1. Solicitud de licencia municipal de obras para la ejecución del proyecto de referencia, efectuada por D. Venancio Rubio Polo en representación de IBERDROLA RENOVABLES CASTILLA LA MANCHA, S.A. con fecha 01-02-2011 dirigida al Ayuntamiento de Maranchón.
 2. Informe de D. Joaquín Garre Cruz, Arquitecto Asesor del Ayuntamiento con fecha 11 de marzo de 2011 que establece, entre otras cosas, que la actuación proyectada exige la previa tramitación por la Comisión Provincial de Urbanismo, y se le requiera documentación al promotor.

3. Solicitud del promotor con fecha 31 de mayo de 2011 que expone: *CUARTO.- Que con fecha 8 de abril de 2011 se realiza solicitud del inicio de procedimiento de la Calificación Urbanística en suelo rústico; y se completa la correspondiente solicitud de licencia de obras, aportando copias digitales del correspondiente proyecto técnico de ejecución.*

4. Informe de Secretaría de 05/09/2011, sobre legislación aplicable y el procedimiento a seguir, señalando entre otras cosas: "que se trata de una modificación del proyecto sobre el cual se extendió la calificación urbanística, resultando por lo tanto necesaria la extensión de nueva calificación o bien la modificación de la existente".

5. Informe de los Servicios Técnicos Municipales con fecha 28 de octubre de 2011, favorable respecto a la necesidad de obtención de calificación urbanística, licencia de obra y licencia de actividad.

6. Anuncio de 19/10/2011, del Ayuntamiento de Maranchón, sobre información pública de calificación urbanística, licencia de obras y de actividad para la realización de edificio de oficinas y almacén de repuestos de gran tamaño en la subestación transformadora Maranchón IV (DOCM nº 213 de 31 de octubre de 2011), publicación en el periódico Nueva Alcarria de 24/10/2011 y certificado de Secretaría con fecha 19 de enero de 2015 sobre ausencia de alegaciones.

7. Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes; Servicios Periféricos de Guadalajara (SV. de Patrimonio Histórico) con fecha 9 de noviembre de 2011, favorable al referido proyecto.

8. Informe de la Consejería de Agricultura; Servicios Periféricos de Guadalajara (SV. de Evaluación Ambiental) con fecha 30 de noviembre de 2011, por el que se comunica al promotor que este proyecto no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, debiendo seguir las condiciones establecidas en el mismo para realizar la obra.

9. Solicitud del promotor con fecha 11 de enero de 2012, por el que, por indicaciones de ese Ayuntamiento, le envían los Informes originales de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes; Servicios Periféricos de Guadalajara de 9 de noviembre de 2011, así como de la Consejería de Agricultura; Servicios Periféricos de Guadalajara de 30 de noviembre de 2011.

10. Presupuesto de ejecución material de los edificios de oficinas y almacén de repuestos de gran tamaño en la ST Maranchón VI, compulsado (sin firma del Ingeniero redactor).

11. Remisión de Informe del Servicio de Urbanismo, dirigido al Ayuntamiento y copia al interesado con fecha 14 de enero de 2015, sobre expediente de calificación urbanística del proyecto de referencia.

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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.

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

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

En el expediente de la ampliación de edificaciones en la subestación constan los siguientes informes:

- Informe de la Consejería de Agricultura; Servicios Periféricos de Guadalajara (SV. de Evaluación Ambiental) con fecha 30 de noviembre de 2011, por el que se comunica al promotor que este proyecto no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, debiendo seguir las condiciones establecidas en el mismo para realizar la obra.
- Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes; Servicios Periféricos de Guadalajara (SV. de Patrimonio Histórico) con fecha 9 de noviembre de 2011, favorable al referido proyecto.

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.

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.

Sin embargo, el artículo 61 del TrLOTAU ha sido modificado por el artículo 2 de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley del Comercio de Castilla La Mancha:

Artículo 61 La calificación urbanística del suelo rústico no urbanizable de especial protección

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54 de la presente ley.

Artículo 54 El régimen del suelo rústico



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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

Lo anterior implica que se podrán dar los usos si no están prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y tiene los informes sectoriales favorables.

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

Los usos y condiciones se regulan en los artículos 19.8 y 23 de las NNUU

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.

En el proyecto presentado se comprueba el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

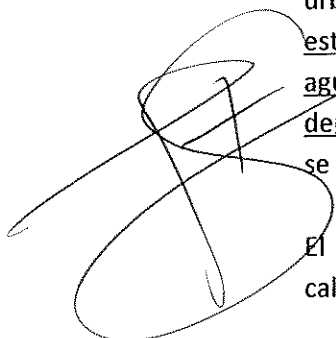
VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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).

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

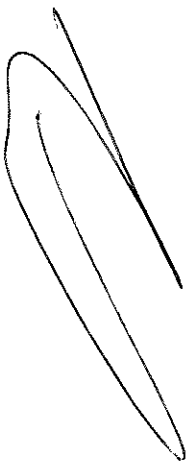
VII. CONCLUSIÓN.



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 las condiciones establecidas por el Servicio de evaluación ambiental así como a la autorización de vertidos de aguas residuales a realizar por la Confederación Hidrográfica del Tago para el caso de depuración al subsuelo al no haber identificado la gestión de aguas residuales y que también se indica en las condiciones del órgano ambiental.

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.

El vocal representante en materia de agricultura indica que la parcela 5087 no se identifica según SIGPAC. Se comprueba en ese momento que tanto la calificación anterior como en el proyecto y en la información pública aparece identificada esa parcela, concluyéndose que dado que las oficinas y servicio complementarios van a ser ubicados dentro de la parcela vallada de la subestación, no puede existir problemas de identificación.



Castilla-La Mancha



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 **CONDICIONADA** conforme 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 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.

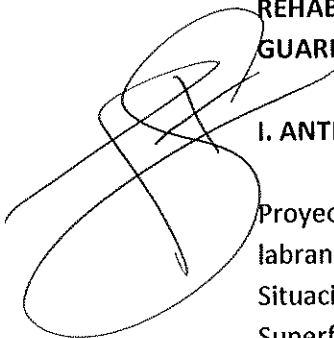
Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas 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.

9º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para reposición y rehabilitación de cubiertas de edificaciones anejas al Molino para uso de guarda de aperos, situado en las parcelas 9533 y 9534 del polígono 1, en el término municipal de Prádena de Atienza, solicitado por D. José Luis Molina Guerrero. (Art. 64.4 TRLOTAU).-

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN EN LAS PARCELAS 9533 Y 9534 DEL POLÍGONO 1 DE REPOSICIÓN Y REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS DE EDIFICACIONES ANEJAS AL MOLINO PARA USO DE GUARDA DE APEROS EN PRÁDENA DE ATIENZA, GUADALAJARA.



I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Reposición y rehabilitación de cubierta de casetas para almacén de aperos de labranza.

Situación: Polígono 1. Parcelas 9533 y 9534 .

Superficie: según catastro: edificaciones de 36 m² y 90 m²

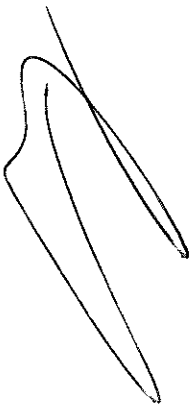
Término Municipal de Prádena de Atienza (Guadalajara)

Clasificación: **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Ambiental: en zona de policía río Bornova. Protección Natural** por estar en zona LIC y ZEPA además de situadas en el Parque Natural Sierra Norte.

Planeamiento: Plan de Delimitación de Suelo Urbano PDSU. Aprobación definitiva 9/04/2001.

Promotor: José Luis Molina Guerrero.

Recepción de Expte 10/11/2014



II. OBJETO.

El promotor solicita calificación para reposición y rehabilitación de cubiertas de dos casetas denominadas Los Corrales y La Corte de 85,66 m² y 29,55 m², (según se expresa en la Memoria) de las que existen los muros de carga a base de mampostería de piedra de pizarra. Asimismo se reponen las carpinterías de puertas y ventanas con elementos de madera. Sobre los solados se realizará limpieza y posterior aplacado con pizarra.

No cuentan con servicios de agua, electricidad ni saneamiento así como tampoco se precisan estos servicios. El uso al que se destinan será de almacenamiento de herramientas de trabajo y utensilios para el mantenimiento de la finca.

Es por tanto un acto adscrito al sector primario conforme se indica en el art 11.1.c) que dice: Se entenderá incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o de cubierta o que supongan un aumento en la superficie construida.

En cuanto a la identificación de las parcelas no coincide entre los distintos documentos aportados en el expediente (información pública, informe técnico y plano de situación de la Memoria) ni con la descripción en la cartografía catastral actual.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Categoría Ambiental: en zona de policía río Bornova. Categoría Natural por estar en zona LIC y ZEPA, y por estar situadas en el Parque Natural Sierra Norte.

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 almacén de aperos 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 Prádena de Atienza la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de 7 de noviembre 2014 y con registro de entrada nº 2824656, validado en estos Servicios Provinciales con fecha 10/11/2014, por el que se solicita Calificación y licencia urbanística para la ejecución de obras de rehabilitación de cubiertas de edificaciones anejas al molino, situado en polígono 1, parcelas 9533 y 9534 del T.M. de Prádena de Atienza, en el que se remite la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia de obra mayor para la ejecución de las obras de referencia, efectuada por José Luis Molina Guerrero con fecha 14-07-2013 dirigida al Ayuntamiento de Prádena de Atienza.
2. Informe de Secretaría de 24/04/2014, sobre legislación aplicable y el procedimiento a seguir.
3. Informe Técnico Urbanístico del SAM de la Diputación Provincial con fecha 16 de julio de 2014, favorable a efectos de la tramitación de la correspondiente calificación urbanística

previa a la licencia, en los términos establecidos en este informe y según los usos y condiciones de la memoria aportada (se adjuntan consultas catastrales de los dos bienes inmuebles de naturaleza rústica cuya localización es DS Diseminado 74 y 75).

4. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 04-06-2014 a D. José Luis Molina Guerrero, para ejecutar obras de rehabilitación de dos dependencias anejas al molino Bornova, en zona de policía del río Bornova, en el T.M. de Prádena de Atienza con condiciones.

5. Informe emitido por la Consejería de Agricultura, Servicios Periféricos de Guadalajara, el 17 de septiembre de 2013, sobre rehabilitación de dos dependencias anejas al molino Bornova, en zona de policía del río Bornova, en el T.M. de Prádena de Atienza con observaciones, solicitado por la Agencia del Agua a instancia de la CHT.

6. Anuncio de 20/08/2014, del Ayuntamiento de Prádena de Atienza, sobre información pública de la tramitación de calificación y licencia urbanística para la ejecución de obras de rehabilitación de cubiertas de edificaciones existentes anejas al molino, situado en polígono 1, parcelas 9533 y 9534 del T.M. de Prádena de Atienza, (DOCM nº 192 de 6 de octubre de 2014), publicación en el periódico Nueva Alcarria de 22/09/2014, así como certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones con fecha 30 de octubre de 2014;

7. Informe-Propuesta de Secretaría de 3 de noviembre de 2014, favorable al expediente de calificación urbanística para la ejecución de las obras de referencia.

8. Resolución de Alcaldía de 4 de noviembre de 2014, informando favorablemente el expediente de calificación urbanística para la ejecución de las obras de referencia.

9. Memoria valorada de licencia de obras de reposición de tejado firmada en Madrid el 1 de julio de 2013 por José Luis Molina Guerrero (el solicitante).

10. Copia del Informe favorable del director del Parque Natural Sierra Norte emitido a la Agencia del Agua sobre las obras realizadas en la zona de policía de fecha 17 de septiembre así como informe de los Servicios Provinciales de la Consejería de Agricultura del que forma parte, de fecha 17 de septiembre de 2013.

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 a los 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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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 los siguientes informes sectoriales:

- Informe emitido por la Consejería de Agricultura, Servicios Periféricos de Guadalajara, el 17 de septiembre de 2013, sobre rehabilitación de dos dependencias anejas al molino Bornova, en zona de policía del río Bornova, en el T.M. de Prádena de Atienza con observaciones, solicitado por la Agencia del Agua a instancia de la CHT.
- Copia del Informe favorable del director del Parque Natural Sierra Norte emitido a la Agencia del Agua sobre las obras realizadas en la zona de policía de fecha 17 de septiembre así como informe de los Servicios Provinciales de la Consejería de Agricultura del que forma parte, de fecha 17 de septiembre de 2013.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 04-06-2014 a D. José Luis Molina Guerrero, para ejecutar obras de rehabilitación de dos dependencias anejas al molino Bornova, en zona de policía del río Bornova, en el T.M. de Prádena de Atienza con condiciones.

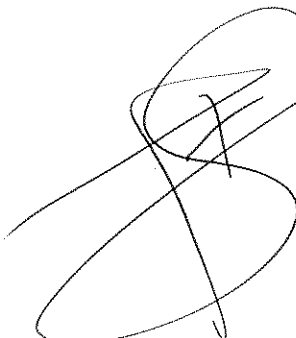
En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento deberá:

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

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario son los exigidos por el **Art. 19 RSR**, en cuyo apartado 2 establece que en suelo rústico no

urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el apartado 1 cuando se den las condiciones del Art. 12, que a su vez exige que el planeamiento territorial y urbanístico no los prohíba, (según modificación de la Ley 8/2014, de Comercio, de 20 de noviembre)

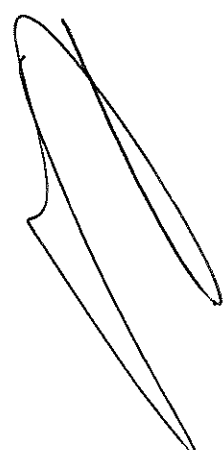
Conforme al art 121.e) del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) el uso está permitido.



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 fijan 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 4.1.a), establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media en el caso de almacenes de aperos de uso agrario y el Art. 4.3 que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca.

El Art. 19.4 del RSR y 4.4 de la ITP permiten excepcionar el requisito de la superficie mínima siempre y cuando exista informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura que de manera expresa y justificada para cada caso particular indique la conveniencia de modificar las limitaciones de superficie y señale la superficie de la parcela y porcentaje de ocupación que resulte necesario y además que el órgano competente para emitir la calificación apruebe expresamente la reducción de la superficie.



Contrariamente a lo que se dice en el informe técnico municipal sí sería de aplicación la ITP dado que el objeto de aplicación son tanto las obras de nueva planta como las obras de reforma o rehabilitación que afecten a elementos estructurales o de fachada o de cubierta, por lo que la rehabilitación de cubierta, en este caso derruida, deberá respetar los requisitos en cuanto a superficie mínima de la finca y superficie máxima de ocupación. No obstante conforme a la Disposición Adicional Sexta del RSR podrá no ser de aplicación estos requisitos a las construcciones vinculadas a los usos y actividades contemplados en el art. 11 del RSR por considerarse una recuperación del patrimonio arquitectónico de la Arquitectura Negra, en esta cuestión, el Informe del Técnico Municipal del SAP de la Diputación Provincial, es adecuado a su consideración.

- El informe del Director Conservador del Parque de fecha 17 de septiembre de 2013 es favorable a la rehabilitación de la cubierta y tejado empleando el material existente a base de piedra y pizarra.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Determinaciones Subsidiarias. El artículo 16.2 del RSR establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso y no tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio.

Cumple con estos requisitos.

Visto el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dado que la solicitud cumple con los requisitos sustantivos de parcela mínima y superficie máxima de ocupación por la edificación, procede otorgar la solicitud de calificación citada en el encabezamiento.

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). Deberá unificar la identificación de la parcela o parcelas a calificar en relación con la identificación catastral actual.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en los informe sectoriales emitidos. Se deberá proceder a nueva solicitud para autorización de las obras por la Confederación Hidrográfica del Tajo por encontrarse caducada la aportada en el expediente.

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.

El efecto de la resolución expresa favorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.10.a) del RSR, la continuidad de la tramitación del procedimiento conforme a las disposiciones comunes y específicas según la clase de licencia de que se trate, incluyendo, en caso de otorgamiento, las condiciones de la calificación dentro del contenido de la licencia.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.11 del RSR el otorgamiento de la calificación urbanística será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas de la misma, pero el Ayuntamiento podrá 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.

El representante en materia de Patrimonio Histórico aduce la necesidad de que la actividad pretendida obtenga informe de patrimonio por su posible incidencia en las determinaciones de la arquitectura negra.

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 y a la necesidad de que se obtenga informe favorable de patrimonio histórico dependiente del Servicio Periférico de Educación, Cultura y deportes.

10º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para rehabilitación de cubierta de nave agrícola existente, situado en DS. Diseminado 14-15, en el término municipal de Puebla de Valles, solicitado por D. José Sierra Sanz. (Art. 64.4 TRLOTAU).

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

INFORME RELATIVO A LA SOLICITUD DE LICENCIA Y CALIFICACION URBANISTICA DEL PROYECTO PARA REHABILITACIÓN DE CUBIERTA DE NAVE AGRICOLA EXISTENTE (EN SRNUEP), SITO EN DS. DISEMINADO 14-15, DEL TERMINO MUNICIPAL DE PUEBLA DE VALLES.-GUADALAJARA.- SOLICITADA POR: JOSÉ SIERRA SANZ.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Rehabilitación de cubierta de nave de aperos existente.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Situación: Término Municipal de Puebla de Valles (Guadalajara) Polígono 6, parcela 2269 y parcela de ref. catsr: 001501400v173a0001xa

Superficie de la parcelas: según Catastro y escrituras: $47 \text{ m}^2 + 79 \text{ m}^2 = 126 \text{ m}^2$, construída 51 m^2

Clasificación: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Parque Natural Sierra Norte

Planeamiento: PDSU. Aprobación Definitiva: 21/07/1997

Promotor: José Sierra Sanz. NIF 70.155.022 P

Recepción de Expte: 16/10/2013. Nº Registro de entrada: 2302710. incompleto.

II. OBJETO

Según consta en el documento presentado el objeto consiste en Rehabilitación de las cubiertas de nave existente para uso agropecuario que tiene unas dimensiones de $21,3 \text{ m} \times 7 \text{ m}$. Las dimensiones anteriores dan como resultado una superficie de $149,10 \text{ m}^2$, no obstante, en la descripción del conjunto que realiza el documento dice que *la construcción total de la nave es de 131 m^2* .

La superficie útil en los planos presentados en junio de 2014 es de $84,35 \text{ m}^2$. Y la superficie total construida medida en esos planos es de $102,41 \text{ m}^2$.

En realidad, y a la vista del proyecto básico aportado, se trata de una nueva construcción desde la cimentación, estructura, cerramientos y finalmente cubierta, aunque el título del mencionado proyecto y por tanto solicitud induzca a creer que se trata exclusivamente una intervención en la cubierta.

Sin perjuicio de lo anterior y por la imposibilidad de dilucidar la correspondencia del documento catastral así como el documento gráfico, con el registral y notarial, se justifica con testigos la existencia con anterioridad de una edificación en las parcelas mencionadas.

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.

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 Puebla de Valles la siguiente documentación:

En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Puebla de Valles la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de 16 de octubre 2013 y nº de registro 2302710, 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 03 de junio de 2013;
2. Informe técnico del SAM de la Excm. Diputación Provincial de 12 de marzo de 2013, No favorable por incumplir lo establecido por la Orden de 31-03-2003 (ITP), en el art. 4.1 a) respecto a superficie mínima de la finca, y en el art. 4.3, respecto al porcentaje máximo de ocupación, en tanto no se subsanen tales deficiencias.
3. Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 15 de abril de 2013, relativo a que la actuación referida no está sometida a autorización previa por parte del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara.
4. Informe del Jefe de Sección Técnica del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 17 de abril de 2013, favorable, a la reducción de superficie mínima y al porcentaje de ocupación máxima de la finca.
5. Solicitud por el interesado de autorización para ejecución de obras en zona de dominio público hidráulico de 8 de abril de 2013, dirigida a la CHT.
6. Contestación de la CHT. de 22 de abril de 2013, a la solicitud de autorización, comunicando al interesado que se establece un período máximo de SEIS MESES para su resolución, sin que pueda considerarse estimada por silencio administrativo.
7. Documento técnico redactado por DE JUAN ELGUETA ARQUITECTOS SLP. de Junio-2013 (que incluye: fichas catastrales de las parcelas); y PLANOS.
8. Anuncio de 01/07/2013, del Ayuntamiento de Puebla de Valles, sobre información pública del expediente de solicitud de licencia de obras para rehabilitación de cubierta de nave agrícola, ubicada en diseminado 14-15 (publicado en el DOCM nº 143 de 25 de julio de 2013); anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 09-08-2013; **no se remite** certificado de Secretaría relativo a la ausencia, o no, de alegaciones en dicho trámite.
9. Requerimiento realizado con fecha de registro de salida 25 de marzo de 2014 al Ayuntamiento de Puebla de Valles y al interesado solicitando se aporte informe conforme al Art. 43.7 del RSR. Así mismo, se han comprobado diferencias entre las edificaciones a rehabilitar que figuran en los planos presentados con las que figuran en el Catastro, por lo



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

que deberá aclarar estas diferencias y aportar la documentación conforme a los requisitos del Art. 43.1 RSR. así como el certificado de alegaciones del Art. 43.5 RSR.

- Escrito del Ayuntamiento de 12 de mayo 2014 y Nº de registro 148540, en el que se remite la siguiente documentación:

1. Escrito del interesado de 5 de mayo de 2014, por el cual dice se da respuesta al requerimiento de este Servicio, en lo siguiente: 1) motivación sobre inexistencia de formación de núcleo de población; 2) cumplimiento del Art. 16 RSR. respecto a determinaciones subsidiarias; 3) informe favorable de la Consejería de Agricultura sobre la reducción de superficie mínima; 4) indicaciones con relación al catastro de Puebla de Valles; 5) fotografías del estado actual; 6) escrituras de propiedad.

- Requerimiento realizado con fecha de registro de salida 29 de mayo de 2014 al Ayuntamiento de Puebla de Valles y al interesado solicitando se aporte la documentación señalada en el mismo, al no estar el expediente completo.

- Escrito del interesado de 6 de junio de 2014, en el que se aportan planos de planta, alzado y secciones de la actuación, en contestación al requerimiento anterior.

- Informe-Requerimiento con fecha 10 de noviembre de 2014, del Servicio de Urbanismo, dirigido al Ayuntamiento, sobre expediente de calificación urbanística de rehabilitación urbanística en SRNUEP, en contestación a la documentación presentada por D. JOSÉ SIERRA SANZ con fecha 13 de junio de 2014.

- En fecha 18 de diciembre de 2014 se recibe documentación presentada por José Sierra Sanz, en respuesta al requerimiento efectuado por estos Servicios Provinciales de fecha 11 de noviembre de 2014.

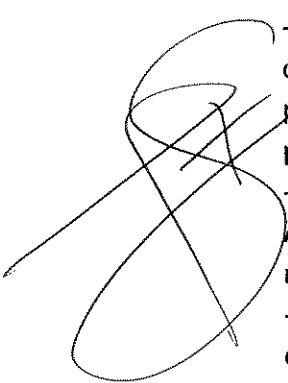
V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

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.

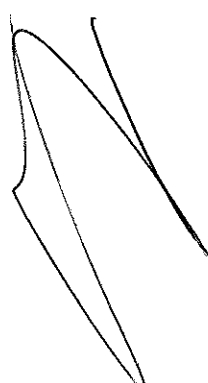
En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación 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 los siguientes informes sectoriales:

- 
- Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 15 de abril de 2013, relativo a que la actuación referida no está sometida a autorización previa por parte del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara conforme a la solicitud presenta de rehabilitación de cubierta con teja curva según apartado 5.1.4 del PDSU.
 - Informe del Jefe de Sección Técnica del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 17 de abril de 2013, favorable, a la reducción de superficie mínima y al porcentaje de ocupación máxima de la finca.
 - Contestación de la CHT. de 22 de abril de 2013, a la solicitud de autorización, comunicando al interesado que se establece un período máximo de SEIS MESES para su resolución, sin que pueda considerarse estimada por silencio administrativo.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para los actos adscritos al sector primario son los exigidos por el Art. 19 RSR.



El Art. 19.2 establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección se podrán llevar a cabo los usos y actos adscritos al sector primario enumerados en Art. 11 c/ del RSR siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Art. 12., de manera 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.

En el PDSU de Puebla de Valles dice:

Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán en este suelo las siguientes normas:

- 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 se ajusten a los planes o normas 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 serán autorizadas directamente por el Ayuntamiento.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Conforme al artículo 19.3 la superficie mínima de la finca y la ocupación máxima de la edificación deberá respetar las condiciones y tipologías que se fijan en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

Se trata en realidad de la construcción de una edificación con cimentación, estructura de muros de carga y estructura de cubierta en lugar de una rehabilitación de cubierta exclusivamente aunque se presentan evidencias de existencia de construcción anterior hoy derruida y conservando la superficie anterior. No obstante la excepción a la superficie de parcela de 131 m² y ocupación (77%) de ocupación de la parcela por la edificación ha sido informada favorablemente por el Servicio de Agricultura.

Se deberá corregir el proyecto de ejecución, que deberá visarse, en cuanto a la utilización de materiales conforme a las determinaciones del artículo 16 del RSR así como a las normas urbanísticas del PDSU e informe del Director del Parque de la Sierra Norte, y concretamente, sobre el material de cubierta que deberá ser a base de teja curva roja y no de chapa metálica de imitación de teja como figura en la descripción del Proyecto Básico.

Determinaciones subsidiarias:

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

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

LA NAVE SE ENCUENTRA JUNTO AL SUELO URBANO.

VI. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística, valorando la excepcionalidad del art. 55.2 del TRLOTAU, solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento de Puebla de Valles hacer la comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias, quedando condicionada la eficacia de la calificación a las observaciones realizadas y al resultado de los informes solicitados y que no han sido emitidos.

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.

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



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

11º.- Ruegos y preguntas.-

El Presidente comenta las modificaciones legislativas aprobadas en relación al Decreto legislativo 1/2010, de 18 de mayo, operadas a través de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 11:07 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U

