



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2014.

En Guadalajara, siendo las 11'32 horas del día 19 de noviembre de 2014, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas del Servicio Periférico de Fomento.

Presidente:

Fidel Ángel de Luz de la Fuente (Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara). EN SUSTITUCIÓN DEL PRESIDENTE EX ARTÍCULO 16.3 DECRETO 235/2010

Vocales:

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

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

D. Antonio Dávila Serrano (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). Se ausenta a partir del 3º punto del orden del día.

D. Manuel Martín Pantoja (Representante de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara). Se incorpora a partir del 2º punto del orden del día.

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

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

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

D. Primitivo Patiño Martínez (En representación de la Agencia del Agua 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. Antonina Arcas Alarcón (Arquitecta del Servicio de Urbanismo)

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 Excm. Diputación Provincial de 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). Excusa inasistencia.

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). Excusa inasistencia.

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).

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.

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 11 de septiembre de 2014.

1. PLANEAMIENTO

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

3º.- Informe sobre la Clasificación Urbanística de la zona "El Picaño" en **Torremocha del Campo**.



2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

- 4º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de proyecto de vallado en parcela nº 3034 en suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias en el término municipal de **Trillo**, solicitado por D. Victoriano Bachiller Ochaíta.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- 5º.- Calificación Urbanística para taller de mantenimiento de vehículos (como servicio integrado en área de servicio de Carretera CM-2011; p.k. 12.940) en polígono 506, parcelas 40, 41 y 42, del término municipal de **Brihuega** (Art 64.4 TRLOTAU), promovido por Estación de Servicio Alameda, S.L.
- 6º.- Calificación Urbanística para la Construcción de Centro Logístico de Biomasa (Cib) Forestal, en el Polígono 508, Parcela 35, Finca Ubicada En El Paraje "Los Baldios", del término municipal de **Corduente** (Art 64.4 TRLOTAU), promovido por Factorverde, S.A.
- 7º.- Calificación Urbanística para la Ampliación de Explotación Avícola sita en El Polígono 1, Parcelas 536 Y 232 (Agrupación Parcela 232a), en Suelo Rústico de Reserva del término municipal de **Fontanar** (Art 64.4 TRLOTAU), solicitado por Hermanos Castillo CB.
- 8º.- Calificación Urbanística para la Ampliación de Explotación Avícola sita en El Polígono 19, Parcela 130-132, Paraje "Malaño" en Suelo Rústico de Reserva del término municipal de **Mondéjar** (Art 64.4 TRLOTAU), solicitado por Hermanos Alcazar, C.B.
- 9º.- Calificación Urbanística en Suelo Rústico de Reserva para Uso de Almacenamiento y Comercialización de Cereales, Semillas y Abonos en nave existente en El Polígono 3, Parcela 65 del término municipal de **Pobo de Dueñas** (Art 64.4 TRLOTAU), solicitado por Agro-Used S.A.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

- 10º.- Ruegos y preguntas.

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

de Luz de la Fuente, 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 11 de septiembre de 2014.-

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de 11 de septiembre 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.

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

11:38.- Pasa a exponer este punto del orden del día Dña Antonina Arcas, Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta, comenzando por la descripción del municipio para seguidamente destacar los informes sectoriales existentes y analizar la ordenación estructural y la ordenación detallada con las observaciones a realizar que vienen numeradas en el informe. Destaca la reducción desuelo urbanizable respeto al modelo anteriormente presentado.

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO

REFERIDO AL MODELO TERRITORIAL (ART 134 DEL RP)

DEL POM DE DRIEBES (GUADALAJARA)

Para la COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	5
ANTECEDENTES	6
Término Municipal	6
Núcleos de población en el TM.....	6
Municipios colindantes	6



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Nº de habitantes	6
Planeamiento vigente	6
Equipamientos existente.....	7
Afecciones existentes.....	7
PROPUESTA DEL POM	10
Datos de partida y previsiones de población y parque de vivienda.....	10
Superficies planeamiento.....	11
Sistemas Generales	12
ANÁLISIS DE LA PROPUESTA.....	12
Ordenación estructural	12
Ordenación detallada:.....	20
INFORMES SECTORIALES	21
LEGISLACIÓN	21
ERRORES MATERIALES	22
OBSERVACIONES	22
PROPUESTA	22

INTRODUCCIÓN

El día 12 de mayo de 2014, tiene entrada en este Servicio Periférico escrito del Ayuntamiento de Driebes que se expresa como sigue:

“Por medio de la presente adjunto remito la documentación necesaria a efectos de completar la documentación correspondiente a la ordenación estructural en relación al plan denominado “PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE DRIEBES...”

“En relación al Plan de Ordenación Municipal de Driebes, presentamos para su informe el documento reformado (original en papel y cd), una vez reconsiderado el crecimiento y desarrollos previstos a la vista de la inviabilidad del avance presentado”.

Anteriormente a esta solicitud de informe sobre el modelo territorial, se produjo una anterior, cuya propuesta fue valorada por la Comisión Provincial de Urbanismo, la cual alcanzó un acuerdo en el que se consideraba no superada la fase de concierto del modelo de ordenación territorial (CPOTyU de 27 de mayo de 2013).

Así pues, se entiende que se presenta esta nueva propuesta al objeto de someterla nuevamente al proceso de concertación interadministrativa, descrito en el art.134 del Reglamento de Planeamiento.

ANTECEDENTES

Término Municipal

Superficie aproximada 37,41 Km², (3.741,00 Ha)

Núcleos de población en el TM

- Driebes (Centro)

Municipios colindantes

- Mazuecos (Gu)
- Illana (Gu)
- Legamiel (Cuenca)
- Almoquera (Depoblado de Anos) (Gu)
- Mondéjar (Gu)

Nº de habitantes

	Población actual INE 2013
Driebes	401
"	
TOTAL	401

Planeamiento vigente

(MI-pg54)

El planeamiento vigente lo forman unas NN.SS. aprobadas definitivamente el 3 de diciembre de 1986.

Clasifican el suelo en :

- Suelo Urbano



Castilla-La Mancha

ELGRECO2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

- Suelo No Urbanizable (Núcleo de Población Tipo I): (cuando concurre alguna de las siguientes circunstancias
Dist. entre viv menor 100m,
Dres mayor 1viv/ha, ...
Existencia zonas comunes
- Suelo No Urbanizable (Núcleo de Población Tipo II): (cuando concurre alguna de las siguientes circunstancias
Dist. entre viv menor 25m,
Dres mayor 10viv/ha, ...
Los servicios le lleguen a través de infraestructuras municipales.
- Suelo No Urbanizable Tipo III:
En la zona del río Tajo, (se pretendía legalizar algunas construcciones aisladas
- Suelo No Urbanizable Protegido (Regadío):
- Suelo No Urbanizable Protegido (Cañadas):

Desde entonces se han aprobado dos modificaciones puntuales:

- MP-1ª (1994/01/21)
- MP-2ª (1996/03/20)

Equipamientos existente

(MI-pg40)

Equipamiento Educativo (Centro de Educación Básica)

Equipamiento Asistencial (Consultorio médico)

Equipamiento de Infraestructuras (Depuradora de Aguas Residuales y Cementerio)

Equipamiento Cultural-Deportivo (Casa de cultura, piscina, frontón, iglesia parroquial y centro social)

Equipamiento Administrativo-Asistencial (Ayuntamiento y Hermandad de Labradores)

Afecciones existentes

Carreteras:

(MI-pg23)

GU -217

CM-404

Líneas eléctricas:

(MI-pg36)

“Existe una red de Media Tensión de 15 KV que malla los centros de Transformación ubicados por todo el TM, y en especial por el casco. De estos centros se distribuye la red en Baja Tensión a 400v

Observación 1

Se deben determinar las líneas eléctricas que discurren por el TM de Driebes y denominarlas en los planos que corresponda.

Vías Pecuarias: (pg16-MI y 20 MJ)
(MI-pg22)

Cañada Real Soria de 75,22,

Cauces:

(MI-pg11)

- Río Tajo
- Arroyo de la Barranquera
- Red de vaguadas superficiales de menor entidad
- arroyo de la Parada,
- arroyo Salobre,
- barranco Muñona,
- barranco de las Posturas,...

(MI-pg23)

Canal de Ex tremera

Infraestructura de abastecimiento:

(MI-pg34)

Observación 2

Para el cálculo del abastecimiento es preciso que se determine la densidad poblacional (Dp) que se prevé, para ello se debe tener presente lo dispuesto por la Disposición Preliminar 13ª del TrLOTAU:

“Densidad Poblacional: El índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.

Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en ordenación del territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100m² edificables residenciales”

Por tanto, en el caso de querer modular la Dp, se debe coordinar con esta Consejería.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Una vez estimada la población (de hecho y de derecho), se deben volver a calcular las necesidades de abastecimiento utilizando los valores contenidos en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, (en todo caso, justificar la dotación).

Infraestructuras saneamiento:
(MI-pg35)

"En la actualidad el municipio de Driebes dispone de una red de saneamiento unitaria"

EDAR:

"La EDAR que depura las aguas de Driebes también depura las aguas de los municipios de Mazuecos, Almodovar y Albares y está situada en la parcela nº 427 del polígono 11 del municipio de Almodovar. Por la situación de Driebes, todo el caudal de aguas residuales, tanto pluviales como fecales es bombeado desde el propio municipio por una conducción de unos 1.800m de longitud de 150mm de diámetro de PVC, hasta una arqueta de rotura de carga, a partir de la cual discurre por gravedad hasta la planta, recogiendo por el camino el vertido procedente del municipio de Mazuecos."

"La EDAR conjunta, ..., tiene asignada una capacidad de aguas residuales de 3,50 l/s; en la actualidad el caudal es de 1,90."

"La capacidad de la EDAR, por tanto, está limitada para un caudal de aguas residuales de 1,62 l/s,..."

"...por lo que sería necesario aumentar su capacidad o construir una nueva estación DEPURADORA EN EL MUNICIPIO DE Driebes con el consentimiento y visto bueno de Aguas de Castilla La Mancha"

Según los cálculos de demanda y consumo de los nuevos desarrollos planteados en el POM, se produciría un incremento de 2,21 l/s en la emisión de aguas residuales. Lo que significa que la EDAR debería ser ampliada para absorber la diferencia de 0,61 l/s. (que según la redacción de la MI se entienden como aguas fecales).

Observación 3

Al leer la MI y ver los planos de OE, no queda claro cuántas EDAR dan servicio a Driebes. Se debe redactar nuevamente este punto de la MI para aclarar cuántas hay y qué servicio dan y qué servicio se prevé que den.

Montes Utilidad Pública:
No se delimitan

Espacios Naturales Protegidos:
(MI-pg22)

“Existen en el municipio asociaciones de vegetación gipsófila que constituyen “Hábitat Natural de Protección Especial...(Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza)”
“Existen también en Driebes “Hábitat de Interés Comunitario”,..., siendo estos los bosques de “Quercus ilex y Quercus Rotundifolia” (Directiva 92/43/CEE)

- LIC (Lugar de Importancia Comunitario):
No se delimitan
- ZEPA (Zona de Especial Protección de Aves)
No se delimitan

Patrimonio:

- Bienes de Interés Cultural:
(MI-pg23)
“No existen bienes de interés cultural específicos en Driebes pero sí un inventario de patrimonio arquitectónico de interés histórico artístico.”
- Inventario:
(MI-pg24)
 - o Driebes: el propio poblado
 - o IP de Nuestra Sra. de la Asunción.
 - o Casa del Ayuntamiento.
- Ámbitos de Protección
 - A.1 Virgen de la Muela
 - A.2. Urbano I
 - A.3. Mingolobo - Alóciga
- Prevención Arqueológica
 - B.1. Vega Peñalba
 - B.2. Urbana II (Ermita del Sto Cristo, Ermita de San Roque y Pilón)

PROPUESTA DEL POM

Datos de partida y previsiones de población y parque de vivienda

		DATOS 2001	DATOS 2013	PREVISIÓN Crecimiento nuevo (POM) (a 12 años)
Driebes	Población (habitantes)		401 (INE)	1.905 (SUC+SUNC+SUB)



	Nº de viviendas	345 (IES C-LM)		635 (345+209+81) (SUC+SUNC+SUB)
--	-----------------	-------------------	--	---------------------------------------

Superficies planeamiento

Clasificación

Se delimitan:

5 Unidades de Actuación en SUNC con uso mayoritario, residencial

2 Sectores de SUB, con uso mayoritario residencial

(MJ-pg64)

		NNSS (1983) (Ha)	POM (2014) (m ²)	
		Driebes	Driebes	
SUC	SUC	196.500	255.203	255.203
SUNC	UA-1		UA-1.1=11.407	69.704
			UA-1.2=16.084	
			UA-1.3=14.618	
	UA-2		18.693	
	UA-3		8.900	
SUB	SUB-01 (res)		14.960	26.838
	SUB-02 (res)		11.877	
SR	SRNUEP-N			
	SRNUEP-A (VP)			
	SRNUEP-A (DPH)			
	SRNUEP-C			
	SRNUEP-I			
	SRNUEP-P			
	SRR			
TOTAL				

(en la propuesta de POM de 2013 se planteaba

SUNC: 34.107 Ha

SUB: 232.630 Ha

Lo que significa que se la propuesta de ocupación de suelo anterior era 2,64 veces superior a la actual (2014).

Edificabilidad (m²c)

(MJ-pg64)

		NNSS (1983) (Ha)	POM (2014) (m ²)	
		Driebes	Driebes	
SUC	SUC			
SUNC	UA-1		UA-1.1=6.273	44.610
			UA-1.2=8.846	
			UA-1.3=8.040	
	UA-2		10.281	
	UA-3		4.895	
SUB	SUB-01 (res)		8.228	17.176
	SUB-02 (res)		6.532	
TOTAL				

Sistemas Generales

SS.GG. Existentes

Observación 4

Se debe hacer alusión a los sistemas generales existentes de forma previa a la propuesta de POM, y en su caso representarlos en los planos de información. Luego, en los de ordenación, se debe distinguir entre los SS.GG. existentes y los nuevos propuestos, como parte de la ordenación estructural que son (art 19.5 RP).

SS.GG. Previstos en la propuesta de POM

(MJ-83) La MJ no aporta el un listado de SG de nueva creación, Tampoco el plano OE-4, los nombra y representa.

A este respecto se remite al punto de este informe OE-19.5

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

Ordenación estructural

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

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

1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en



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

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en los artículos 24.1, 24.3 del TRLOTAU y en el artículo 19 del RP.

19.1 Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años.

MJ-pg62:

"La intención primordial del Plan de Ordenación Municipal de Driebes consiste en regular la actividad edificatoria y dotarla de un marco normativo completo, que elimine la discrecionalidad de la concesión de licencias, así como:

Equilibrar el crecimiento del SU...

Completar la delimitación anterior,...

Realizar un estudio del medio ambiente...

El Plan de Ordenación Municipal de Driebes se lleva a cabo por parte de la Corporación Municipal con los siguientes grandes objetivos.

Diversificar y fortalecer la base económica del municipio...

Adecuar la clasificación de suelo urbano y apto para urbanizar y sus respectivos techos residenciales...

Proteger los solares medioambientales promoviendo su valoración y uso ordenado...

Potenciación y recuperación del casco antiguo..."

Ámbito: El TM de Driebes

Vigencia: Indefinida

Revisión:

(MJ-pg65)

Revisión obligatoria, supuestos:

"En el momento en que se haya desarrollado el 25% del crecimiento previsto por este Plan, es decir, de los sectores urbanizables. a los 12 años previstos de expansión urbana"

Revisión:

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial que afecte al territorio municipal...

Observación 5

La revisión obligatoria del planeamiento sólo en función del desarrollo del SUB no se entiende coherente toda vez que en el SUB se prevén 81 viv y en el SUNC 209. Por tanto, el condicionamiento debería hacer referencia al desarrollo de ambas clases de suelo (SUB y SUNC).

Observación 6

Se debe aclarar y/o definir la expresión "solares medioambientales" utilizada en la MJ del POM.

Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio

Observación 7

Referido a la adecuación a la ordenación del territorio, se precisa alusión expresa a la misma, tanto a los posibles planes de ordenación del territorio, como con los municipios colindantes.

19.2 Clasificación del suelo, división en categorías,...

Observación 8

(MJ-pg69) Las definiciones de las diferentes clases de suelo que se deben realizar por referencia directa a la legislación urbanística (TrLOTAU), y deben incorporarse al documento de POM en cursiva y entrecomilladas.

Observación 9

El SUNC, al igual que el SU, lo es por definición. En el caso de las UA delimitadas en Driebes sobre el supuesto SUNC, se debe argumentar que el lugar que ocupan cumple con las condiciones que se describen en el art. 45.3.A) y por referencia en el art. 45.1.A.)b).

En el caso de que el suelo sobre el que se delimitan las UA's no cumpliera los condicionantes de SUNC, debe señalarse como SUB si se sigue pretendiendo su desarrollo.

(MJ-pg67-77) Lo desarrolla



Castilla-La Mancha

ELGRECO2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

(MJ-pg73): En referencia a las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo, la propuesta de POM se expresa así:

"...Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo"

El TrLOTAU fija en su artículo 24.1.e) el sistema general de espacios libres, y el RP fija en sus art.21 y art.22 los estándares mínimos dotacionales. No ha lugar por tanto, a su sustitución por otros existentes en SUB. Para el caso del SUNC, debería quedar demostrado el exceso de tales reservas para todo en conjunto de la ZOU correspondiente (art 31.1.a) TrLOTAU), y posteriormente, justificar ámbito por ámbito de SUNC (UA's), su cumplimiento.

Observación 10

En todo caso, e independientemente de la inconcreción sobre la clase de suelo de la que se habla en el párrafo, se debe aportar el precepto legal en el que se basa la propuesta de sustitución de un bien demanial (sistemas generales y sistemas locales) por otro bien patrimonial (terrenos con aprovechamiento lucrativo)

Observación 11

En referencia al resto de aspectos desarrollados en relación a las cesiones de terrenos (MJ-74), se debe argumentar con referencias directas a los preceptos legales que las contienen.

En todo caso, y para el caso concreto de las transferencias de aprovechamiento, entre diferentes ámbitos de una misma área de reparto (AR), y dado que este informe se refiere al modelo territorial, se hace notar la complejidad que supone la aplicación de este sistema de gestión para la Administración local de un municipio como Driebes de 401 habitantes actuales.

Observación 12

Se debe argumentar la clasificación del SUNC, basándose en lo dispuesto en los artículos: art. 45.3 TrLOTAU y art. 104 y 105.3 RP

Determinaciones relativas a los bienes de dominio público, a la ordenación del uso terciario, a la ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico y a

la ordenación de los establecimientos en los que se utilicen sustancias insalubres, nocivas y/o peligrosas.

Bienes de Dominio Público (Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad)

Observación 13

La MJ no contiene el epígrafe de la NTP correspondiente a la OE "1.10. Tratamiento de los bienes de dominio público",

Así pues, se debe incluir el mencionado epígrafe en la MJ y regular en él el tratamiento de los bienes de dominio público y reflejar el contenido de los art. 146 y 179.2.b) del TrLOTAU y el art.44.4 del RP

Actividades susceptibles de generar tráfico
(MJ-97) Se desarrolla y regula

Ordenación de los establecimientos en los que se utilicen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.

La MJ no contiene el epígrafe de la NTP correspondiente a la OE "1.12. Ordenación de la localización de establecimientos donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas". Así pues, debe incorporarse a la MJ y regularse en la forma descrita en el TrLOTAU, RP y la NTP

19.3 Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior

Se delimitan:

5 Unidades de Actuación en SUNC con uso mayoritario, residencial (UA-1.1, UA-1.2, UA-1.3, UA-2, UA-3)

2 Sectores de SUB, con uso mayoritario residencial (S1 y S2)

Y se asigna a cada uno de los ámbitos un AR propia (plano OE-04)

Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores

(MJ-pg78) De los 12 años de vigencia del POM, su ejecución en tres cuatrienios.

1er cuatrienio: UA-2 y UA-3

2do cuatrienio: UA-1.1, UA-1.2 y UA-1.3

3er cuatrienio: S1 y S2

Observación 14

En relación a la secuencia lógica de desarrollo de los diferentes ámbitos



	<p>definidos por el POM, y bajo el principio que contempla el art.2.2 del RD Legislativo 2/2008 que aprueba el TrLS, se debe especificar, la obligatoriedad en el orden de ejecución de los mismos, de forma que se garantice el desarrollo del SUNC (en un porcentaje al menos) previamente al desarrollo del SUB, con el fin de configurar y completar el SU.</p> <p>En relación al desarrollo de los ámbitos que se hubieran definido, se debe determinar el modo de gestión que se considere adecuado para cada uno de ellos.</p>
19.4	<p>Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.</p> <p>Usos, Intensidades y Densidades:</p> <p>Observación 15 La MJ no contiene el epígrafe de la NTP correspondiente a la OE "1.4. Usos, intensidades y densidades", y lo sustituye por el siguiente, referido a las ZOU's. Debe incluirse y determinar y calcular los valores, e incluir las edificabilidades (más allá de que en las fichas también queden reflejadas).</p> <p>Se debe argumentar las razones por las que cada uno de los 7 ámbitos que se delimitan tiene como uso mayoritario el residencial y no se incluye el uso industrial, sobre todo, teniendo en cuenta que uno de los objetivos del POM era Diversificar y fortalecer la base económica del municipio (MJ-pg62).</p> <p>Edificabilidad (m^2c)</p> <p>Consultadas las fichas urbanísticas, la edificabilidad bruta para todas las AR's (y por tanto todos los ámbitos delimitados), queda establecida en $e_b=0,55 m^2c/m^2s$</p> <p>Delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) (MJ-pg78) Se definen cinco ZOU's: Suelo Urbano: Casco Antiguo Ensanche Casco Ensanche El Boleo Residencial Mixto Suelo Urbanizable Residencial Unifamiliar</p> <p>Delimitación de las Áreas de Reparto. Determinación del Aprovechamiento Tipo y</p>

del Aprovechamiento Medio.

El POM, fija el AT en cada una de las fichas de los ámbitos delimitados:

UA-1.1=0,70

UA-1.2=0,70

UA-1.3=0,70

UA-2=0,70

UA-3=0,70

S-URBNZ-RES-1=0,70

S-URBNZ-RES-2=0,70

Se comprueba el cálculo realizado y se observa que no se ha seguido el procedimiento establecido en el art.71 del TrLOTAU. Realmente, el AT es lo que en las fichas llaman "edificabilidad bruta".

La MJ no contiene el epígrafe de la NTP correspondiente a la OE "1.6. Delimitación de las áreas de reparto (AR). Determinación del aprovechamiento tipo (AT) y aprovechamiento medio" y continua, directamente, por el epígrafe referido, a los sistemas e infraestructuras generales.

Observación 16

Deben incluirse en la MJ, la enumeración de las AR's que se hayan delimitado, con el o los sectores que contenga cada una. Además se debe aportar el cálculo explícito del AT tal y como dispone el art. 71 del TrLOTAU. Toda esa información debe aparecer también en la ficha de cada sector (no solo el AT).

Así pues se debe hacer referencia en la MJ de forma explícita y argumentada, a cada una de las siguientes determinaciones más allá de que también queden incluidas en la ficha de cada ámbito.

Área de Reparto

Coefficientes de Ponderación

Aprovechamiento Tipo (AT)

Aprovechamiento Tipo Medio

Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo

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

Con respecto a los SS.GG. el POM se expresa así: *"Las cesiones de suelo en suelo urbanizable son como mínimo las señaladas por la ley como estándar de calidad urbana en esta clase de suelo, según art.24 y 31 del TrLOTAU y los art. 21 y 22 del RP de Castilla La Mancha"*. MJ-pg83

Observación 17



Tras la lectura de lo expresado en la MJ a este respecto, se considera que existe confusión entre los conceptos de Sistema General (Disposición Preliminar 11 del TrLOTAU) y de Sistema Local (Disposición Preliminar 12 del TrLOTAU).

Así pues se hace notar que el único SG que queda determinado por la Ley es el SG de Espacios Libres (Art.24.5 del TrLOTAU), de forma que todos los demás lo serán por considerar que se dan las circunstancias descritas en la DP. 11 ya referida. Del mismo modo, los estándares mínimos dotacionales, tanto para SUNC como para SUB, tienen la consideración de SL, y así deben señalarse.

Por lo tanto, en este punto de la MJ, se debe realizar una enumeración de los SG existentes y una enumeración de los SG nuevos que propone el POM y fijar para ellos la forma de obtención del suelo y de ejecución de las obras. Del mismo modo, se debe trasladar dicha información a las fichas de cada ámbito delimitado (UA's, Sectores) y a los planos de ordenación.

SG de Comunicaciones y sus zonas de protección:
SG. de Dotaciones y Equipamientos
SG de Espacios Libres
SG. De Infraestructuras

19.6 Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Observación 18
La MJ no incorpora el epígrafe "*objetivos del planeamiento de desarrollo*" en su contenido. Debe quedar incluido en el POM en cumplimiento de la NTP

19.7 Criterios de ordenación del suelo rústico

Observación 19
Las definiciones de las diferentes categorías y subcategorías de SR se deben realizar por referencia directa a los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico (RSR).

En este punto de la OE, se deben especificar las razones por las que se adscribe el SR a una categoría o a otra, los suelos de Término Municipal de Driebes.

Las referencias a los usos, actividades y actos en suelo rústico debe regularse en las Normas Urbanísticas del POM, en su Título VII "Normas Urbanísticas

	Reguladoras de la Ordenación en Suelo Rústico" (según NTP). En todo caso, los usos se deben regular conforme a lo dispuesto en el Título IV, Capítulo I del RSR.
--	--

19.8	<p>Reservas para VPP</p> <p>Observación 20 La MJ no incorpora el epígrafe "<i>Reservas de suelo para viviendas de protección pública</i>" en su contenido. Debe quedar incluido en el POM en cumplimiento de la NTP</p> <p>Esta reserva también debe quedar reflejada en la ficha de cada ámbito en cumplimiento de la NTP</p> <p>Para el caso de Driebes, dicha reserva de suelo destinada a la edificabilidad residencial sujeta al régimen de protección pública, queda regulada en el art. 24.3.B) del TrLOTAU.</p>
------	---

Ordenación detallada:

Las determinaciones de la OD quedan recogidas en los artículos 24.2 del TrLOTAU y en el artículo 20 del RP.

Dado que el presente informe se refiere al análisis del modelo territorial al que alude el art. 134 RP La comprobación del cumplimiento de las determinaciones de la ordenación detallada y de los estándares mínimos dotacionales (art 21 y 22 RP), se llevará a cabo en el punto de la tramitación al que se refiere el art. 10 TrLOTAU (la concertación interadministrativa de instrumentos territoriales) y el art 135 RP (Tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal ...).

Observación 21

Por otro lado, la determinación de la ordenación detallada, debe hacerse para el SU completo (SUC y SUNC en lo que se refiere a las unidades de actuación) (art.24.2.a)y b) y sectores de SUB cuyo desarrollo está previsto para corto y medio plazo, se debe cumplir lo estipulado en el art.24.2. c) del TrLOTAU. Por tanto, en las fichas de estos ámbitos concretos, no se podrá poner la nota al pie que dice ("*Esta estimación no es vinculante. Los sistemas locales tendrán la superficie que resulte del correspondiente plan parcial*")



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

INFORMES SECTORIALES

A continuación se añade un relación no exhaustiva de los informes sectoriales necesarios para la tramitación referida a la concertación interadministrativa del art.135 RP

INFORMES SECTORIALES

Confederación Hidrográfica del Tajo
Dirección General del Agua
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en su caso)

Servicio Periférico competente en Carreteras de la J.C.C.M.
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial
Servicio Periférico competente en Cultura, Turismo y Artesanía
Servicio Periférico Competente en Materia de Salud
Servicio Periférico Competente en Materia de Bienestar Social
Servicio Periférico de Educación y Ciencia
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)

Compañía Suministro Eléctrico
Compañía Suministro Gas (en su caso)
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas
Compañía Telefónica
Compañía Logística de Hidrocarburos (en su caso)

LEGISLACIÓN

Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art.2 Principio de desarrollo territorial y urbano. Punto 2

"En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales...y procurando en particular:

...b) la protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario e inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. ...”

NTP

La documentación escrita, sigue el esquema general del Decreto 178/2010 “Norma Técnica de Planeamiento para Homogenizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales”.

Referido al cumplimiento de lo dispuesto en la NTP, el documento de POM debe quedar organizado tanto de manera general, como en su desarrollo, de la forma descrita por la NTP. Se hace especial referencia a la obligatoriedad del cumplimiento de los puntos 3.4 y 3.5 referidos a las especificaciones para la entrega en soporte digital portable y digital editable respectivamente.

Del mismo modo, se debe seguir el modelo de Ficha de Gestión, que se incluye en la NTP, para cada uno de los ámbitos que delimita el POM

ERRORES MATERIALES

De forma genérica para todo el documento, las referencias a preceptos contenidos en la ley, (definiciones, determinaciones, enumeraciones,...) deben realizarse por referencia directa al artículo que las regula, y se nombrará explícitamente entrecomillado y en cursiva.

OBSERVACIONES

En todo caso, se deben atender las observaciones realizadas a lo largo de este informe del Servicio de Urbanismo, para su valoración posterior durante el trámite de concertación interadministrativa al que se refiere el art.135 del Reglamento de Planeamiento

PROPUESTA

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que en su Acuerdo, se estime superada la fase de concertación con la Consejería de Fomento a la que se refiere el art. 134 del Reglamento de Planeamiento, en relación al modelo territorial definido en el documento presentado.

El representante de Aguas de castilla- La Mancha indica que la EDAR está al límite y que el POM establece un punto de vertido desconocido por la entidad que representa. Con



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

carácter previo a la reunión ha remitido a Urbanismo informe sobre la situación de abastecimiento y saneamiento de la localidad que se pasa a reproducir:

CONSIDERACIONES RELATIVAS AL CICLO INTEGRAL DEL AGUA EN EL MUNICIPIO DE DRIEBES

ABASTECIMIENTO

El municipio de Driebes se abastece de agua a través de la Mancomunidad del Tajuña.

La Mancomunidad del Tajuña no cuenta con concesión de la CHT, sino únicamente con autorización provisional, que se reparte en un 59,7 % para los municipios de Madrid y un 40,3 % para los municipios de Guadalajara. La concesión requeriría la constitución previa de un consorcio entre Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha y el Canal de Isabel II.

La capacidad máxima del sistema es de 777 l/s, que se reparten entre la provincia de Guadalajara (313,08 l/s) y la Comunidad de Madrid (463,92 l/s). Hay que indicar que la capacidad del sistema está limitada actualmente por la capacidad de la ETAP (420 l/s) por lo que los caudales disponibles realmente son 169,23 l/s para Guadalajara y 250,77 l/s para Madrid.

El consumo del sistema, que por el momento abastece sólo a municipios de Guadalajara, ha sido de 93,95 l/s de caudal medio en el año 2010. Sin embargo, se alcanzan puntas en verano de 185 l/s. Teniendo en cuenta las pérdidas en la red en alta, esto supone una punta de caudal en la ETAP de 206 l/s.

Hasta diciembre de 2011, se habían aprobado Planes de Ordenación Municipal en municipios de Guadalajara pertenecientes a la Mancomunidad del Tajuña que suponen una reserva de caudal de 608,49 l/s. Evidentemente, no se van a poder atender todas estas demandas, ya que el caudal asignado por la CHT a la provincia de Guadalajara (una vez ampliada la ETAP) es de 313,08 l/s. Esto plantea un problema de difícil solución y que, de seguir la dinámica actual, se agravará en el futuro.

SANEAMIENTO

La población de Driebes depura sus aguas residuales en la EDAR de Almoguera, Mazuecos, Albares y Driebes.

La capacidad de esta EDAR es de 860 m³/día, que corresponde a una población unos 4.000 habitantes-equivalentes.

Actualmente, esta EDAR se encuentra al límite de su capacidad.

El representante en materia de Accesibilidad indica la necesidad de que el informe que se emita por su organismo sea el atinente al último documento de planeamiento que vaya a aprobarse.

El representante de medio ambiente advierte que la tramitación de E.I.A. se suspendió en el trámite del ISA por el replanteamiento de modelo territorial que iban a efectuar.

Tras la exposición y el debate posterior, La Comisión, por unanimidad de los miembros presentes y de Conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.2 del Reglamento de Planeamiento entiende SUPERADA la fase de Concerto del modelo de Ordenación Territorial para el instrumento urbanístico general examinado, sin perjuicio de que se deberán tener en cuenta las condiciones y dar cumplimiento a las observaciones del informe expuesto y reproducido en acta así como de los distintos vocales representantes de la Administraciones sectoriales.

3º.- Informe sobre la Clasificación Urbanística de la zona "El Picaño" en Torremocha del Campo. -

Se ausenta Asunción Yañez.

12:05 D.ª Antonina Arcas y Esther Santamaría Santamaría, pasan a exponer este punto conforme al Informe realizado y que a continuación se incorpora a la presente Acta que deriva de una solicitud de un particular en relación a clasificación del suelo de la zona "El Picaño" así como de una consulta sobre el mismo objeto realizada en junio de 2014 por el Ayuntamiento de Torremocha del Campo:

ÍNDICE

SOLICITUD.....	25
ANTECEDENTES	25
PLAN PARCIAL "El Picaño" (zona Peña del Olmo)	25
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO 1981	26
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO 1998	28



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	29
DEFINICIÓN DE SUELO URBANO 29	
COMPROBACIÓN "IN SITU" DE LA REALIDAD (7 de mayo de 2014) 30	
INFORME DE MEDIO AMBIENTE 35	
REFLEXIONES URBANÍSTICAS	36
REFLEXIONES JURÍDICAS	37
CONCLUSIÓN	38

SOLICITUD

Con fecha de entrada 4 de marzo de 2014, se recibe solicitud expresada en los siguientes términos

"Refª clasificación de la finca "El Picaño"

En relación con la finca de referencia, me consta que ha sido exceptuada del "Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano" de Torremocha del Campo, según Resolución de la Comisión de Urbanismo de Guadalajara de fecha 15 de diciembre de 1999, (DOCM nº 2 de 14-1-2000).

Desde el Ayuntamiento, sin facilitarme nada por escrito, parece ser que con anterioridad al "PDSU" citado, la finca "El Picaño" fue CLASIFICADA como suelo URBANO, por ese Organismo, por lo que les rogaría tuviera a bien enviarme información donde se recoja dicha Clasificación Urbanística, tras la división de parcelas rústicas en unidades de menor extensión infringiendo la legislación agraria a menos que existiera licencia para la división y conversión de rústica a urbana."

ANTECEDENTES

PLAN PARCIAL "El Picaño" (zona Peña del Olmo)

1971/07/23: Aprobación Definitiva del Plan Parcial (PP)"El Picaño"

Acuerdo: "Examinado el expediente de Plan Parcial de Ordenación de la finca "El Picaño" (Zona Peña del Olmo), sito en el término municipal de Torrecuadrada de los Valles de esta provincia incorporado al municipio de Torremocha del Campo..., esta Comisión, en uso de las atribuciones que le vienen conferidas por las disposiciones legales en vigor, ha acordado aprobar el precitado expediente, con carácter definitivo.

Esta aprobación queda condicionada a que el proyecto sea completado en el más breve plazo posible, añadiendo a los planos los perfiles longitudinales de todas las calles y los transversales de los distintos tipos de vías a crear."

1971/08/13: BOP. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del PP "El Picaño"

Se publica el mismo Acuerdo de Comisión transcrito anteriormente

1971/09/10: último escrito del expediente:

"...no han remitido ustedes los perfiles transversales de los distintos tipos de vías, que son indispensables para completar el Plan Parcial, por lo que les encarezco que tan pronto como sea posible y a la vez que subsanan la equivocación señalada, envíen dichos perfiles transversales.

Aprovecho esta comunicación para recordarles que conforme a lo prevenido en la Ley del Suelo, deberán formular el proyecto de Urbanización que ha de ser sometido a estudio de la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación si procede..."

Consultado el archivo antiguo de este Servicio Periférico, se comprueba que dentro de la caja del Proyecto de Plan Parcial ("El Picaño"-La Tajera-(Zona Peña del Olmo), se encuentra una carpeta con planos de perfiles longitudinales y transversales de las calles, referidas al mismo proyecto de Plan Parcial.

En referencia al proyecto de Urbanización, no ha sido localizado en los archivos de este Servicio Periférico.

Contenido del Plan Parcial:

Superficie Total: 1.388.931 m²

Superficie destinada a parcelación: 833.481 m²

Anejo a la Memoria N^o1:

6-0-Etapas de Realización: *"Siendo intención de la Sociedad promotora, la inmediata acometida de los trabajos necesarios para la materialización de los elementos componentes de la Urbanización proyectada, no puede en rigor establecerse una descomposición de etapas independientes, ya que se trata, en realidad, de las fases naturales por su orden, componen una etapa única que abarca sin solución de continuidad desde el comienzo a la terminación total de las obras previstas"*

7-2-Estudio Económico: *"El plazo necesario para la total terminación de las obras descritas, se estima en cuatro años"*

De lo anterior se deduce que, aunque el Plan Parcial de "El Picaño" hubiera llegado a entrar en vigor en algún momento, en la actualidad ya no sería de aplicación, dado que han transcurrido más de 42 años desde su aprobación.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO 1981

1981/10/16: Comisión Provincial de Urbanismo.

Acuerdo "Aprobar la propuesta por unanimidad"



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Castilla-La Mancha

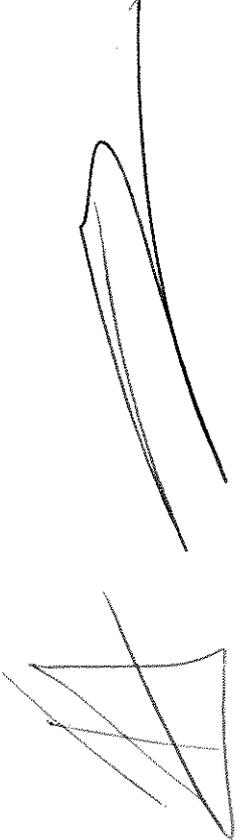
EL GRECO 2014

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

Propuesta: *“Devolver el Proyecto de la Delimitación de Suelo Urbano de Torremocha del Campo al Ayuntamiento para que se complete el estudio en todos sus órdenes, atendiendo a las observaciones formuladas en el cuerpo de este escrito....”*

1981/11/11: Existe escrito por el que queda constancia de la retirada de dos ejemplares del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torremocha del Campo para proceder a su subsanación. (es la última referencia dentro del expediente).

De lo que se desprende que dicha Delimitación de Suelo Urbano de 1981, no fue aprobada definitivamente y, por tanto, no llegó a estar en vigor.



DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO 1998

1999/07/09: Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara (1ª):

Acuerdo: "Suspender la aprobación definitiva del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torremocha del Campo, a fin de que se subsanen las anteriores deficiencias e introduzcan, así mismo, las anteriores modificaciones.

Una vez subsanadas e introducidas por el Ayuntamiento las deficiencias y modificaciones señaladas, se remitirán nuevamente a la Comisión para su aprobación definitiva"

(Deficiencia f): Deberá hacer un estudio más pormenorizado de la zona denominada "El Picaño")

1999/12/15: Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara (2ª):

Acuerdo:

"1ª) Aprobar definitivamente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torremocha del Campo, a excepción de la zona clasificada como suelo urbano, denominada "El Picaño"

2ª) Suspender la aprobación de la zona de suelo urbano, denominada "El Picaño", a fin de que por la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente se emita informe. Evacuado el informe, se elevará nuevamente a Comisión para su resolución definitiva"

2000/01/14: DOCM. Publicación den el Diario Oficial de Castilla-La Mancha:

Se publica el mismo Acuerdo de Comisión transcrito anteriormente (CPU 2ª)

2000/11/27: Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara (3ª):

"...Debatido el asunto entre los asistentes, se propone dejar este asunto sobre la mesa para estudio de una nueva Comisión, a fin de que se haga un estudio más pormenorizado del tema, con indicación de la situación fáctica existente, así como antecedentes de la antigua urbanización"

De lo anterior se desprende:

El Acuerdo de 1999/12/15 de la Comisión Provincial de Urbanismo (2ª) fue publicado antes de que estuviera aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, la clasificación de "todo" el término municipal (dado que faltaba el ámbito de "El Picaño").



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DEFINICIÓN DE SUELO URBANO

TRLOTAU

Art.48: La clasificación del suelo en Municipios sin Plan de Ordenación Municipal.

"...2. En estos Municipios deberá adscribirse:

a) Al suelo urbano

Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar.

Estos terrenos se clasificarán como Suelo Urbano Consolidado

..."

RP

(Capítulo II) Clasificación del Suelo en los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal)

Art.111: Suelo Urbano

"En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán adscribirse al suelo urbano (SU):

A) Los terrenos., de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar, o que, en su caso, presenten alguna insuficiencia subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado, simultánea a la realización de las obras de edificación.

En cualquier caso, en estos municipios la condición de solar se obtendrá, como mínimo, cuando el suelo urbano disponga de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación prevista y evacuación de aguas residuales al menos con sistemas individuales o colectivos siempre que expresamente así lo autorice el planeamiento urbanístico o las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado (SUC) y quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

..."

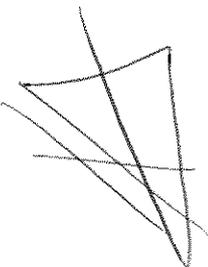
Dentro de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano no se define Suelo Urbanizable en ningún caso, sólo se diferencia el Suelo Urbano (art 111 RP) y el Suelo Rústico (art 112 RP) para los que se distinguen diferentes categorías.

COMPROBACIÓN "IN SITU" DE LA REALIDAD (7 de mayo de 2014)

Descripción del estado de los terrenos sobre los que se proyectó el Plan Parcial de "El Picaño" (zona Peña del Olmo):

En relación al artículo 111 del Reglamento de Planeamiento:

- Acceso por vía pavimentada: por los restos que quedan, se deduce que se realizó, sin embargo en la actualidad, el asfalto ha desaparecido por tramos, en ocasiones sólo hay grava, y en algunos tramos hay grandes baches y deslizamientos del firme por escorrentías del agua.
- Suministro de agua potable: Se ha comprobado la existencia de un depósito de agua en la zona más alta del ámbito en estudio. Pese a que las instalaciones de regulación de entrada y salida del agua están en estado de abandono, hay indicios de que el depósito podría contener agua en la actualidad. Sin embargo, la instalación de distribución de la misma, se encuentra semienterrada por tramos y cortada y levantada. Tampoco se observan contadores de agua en las parcelas.
- Energía eléctrica: En la misma zona en la que se encuentra el depósito de agua para abastecimiento, existe una edificación cuyo destino inicial pudo ser el de centro de Transformación, sin embargo, su interior está vacío de cualquier instalación que tuviera y no se observan cables de entrada o salida de energía eléctrica. No está conectado a la red. Tampoco se han encontrado alumbrado público durante la visita, ni contadores de energía al pie de las parcelas.
- Evacuación de aguas residuales (con sistemas individuales o colectivos): En este sentido, hay que decir que no se ha encontrado resto alguno de la existencia de pozos de registro en los viales de un saneamiento original. La única señal en relación al saneamiento, han sido los restos de una arqueta semi-rotta y sin tubos de conexión.





Castilla-La Mancha

ELGRECO2014

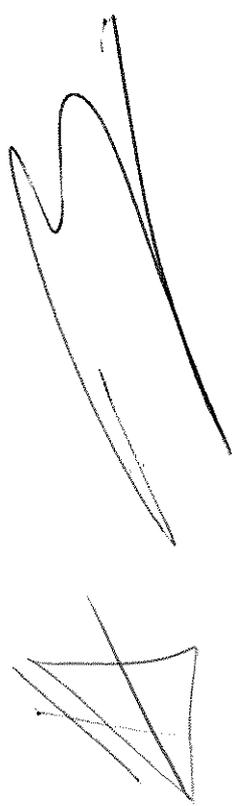
Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Fotografías:

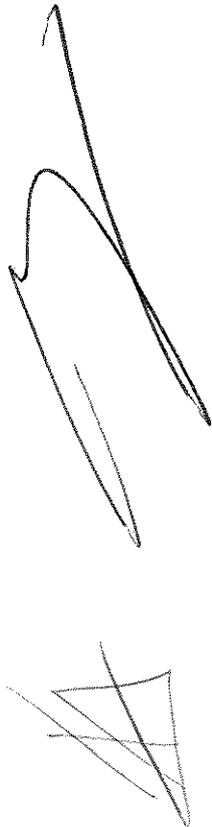


Fotografía 1: Estado del acceso a la Urbanización "El Picaño" (Zona Peña del Olmo)





Fotografía 2: Estado de las vías interiores y los accesos a las parcelas.



Fotografía 3: Estado de una arqueta

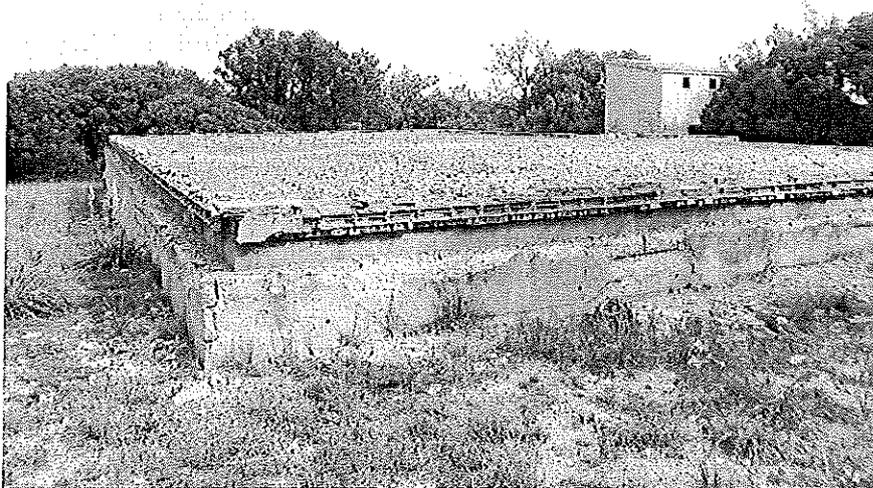


Castilla-La Mancha

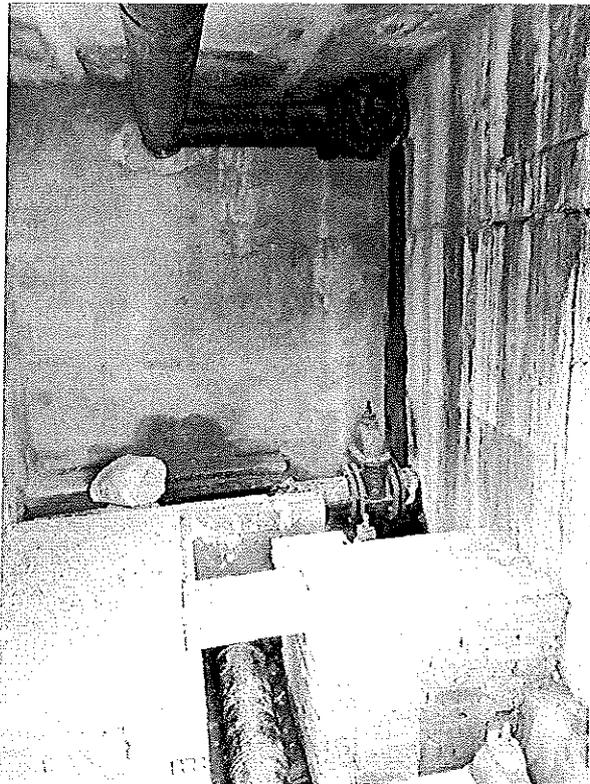
ELGRECO2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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



Fotografía 4: Estado del Depósito de abastecimiento y del Centro de Transformación



Fotografía 5: Estado de la acometida y salida del depósito de abastecimiento



Fotografía 6: Restos de una instalación de "fibrocemento"





Castilla-La Mancha

ELGRECO2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

INFORME DE MEDIO AMBIENTE

Informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de fecha de entrada 19 de septiembre de 2000.

“ En relación con la propuesta de modificación del Planeamiento urbanístico de Torremocha del Campo, dirigida a delimitar como suelo urbano la zona denominada El Picaño, en consonancia con el artículo 10 sobre concertación interadministrativa de instrumentos territoriales de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y del artículo 24 de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental, ambas de Castilla-La Mancha, y una vez especificada su ubicación en la cartografía 1:50.000, le comunico que este es negativo, y no procede la autorización de la reclasificación de uso solicitada por los siguientes motivos:

La zona a urbanizar está muy próxima al Lugar de Importancia Comunitaria denominado “Valle del Tajuña en Torrecuadrada”. Las características ecológicas de EL Picaño son muy similares a las del citado L.I.C.

*Se ha constatado que en las proximidades nidifica el águila perdicera, *Hieraetus fasciatus*, especie catalogada como en peligro de extinción por el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, aprobado por el Decreto 33/1998, y águila real, *Aquila chrysaetos*, especie considerada “vulnerable” por el mismo Catálogo de Especies Amenazadas. Se debe tener en cuenta que se trata de especies claramente bioindicadoras, es decir, especies que para sobrevivir necesitan de unas condiciones ecológicas óptimas, motivo por el que su presencia indica que la zona en la que habitan está bien conservada.*

La creación de un núcleo urbano implica un coste medioambiental y socioeconómico. Tanto por la propia urbanización de los terrenos a reclasificar, como por las dotaciones que es preciso captar y trasladar a la nueva ubicación, agua, electricidad, teléfono, accesos asfaltados, evacuación de aguas residuales, etc. Teniendo en cuenta que en la provincia existen más de 300 núcleos urbanos que ya cuentan con estas dotaciones y en gran medida están casi deshabitados, es difícil justificar la creación de uno nuevo tanto desde el punto de vista de la ordenación del territorio como de la conservación del medio ambiente.”

REFLEXIONES URBANÍSTICAS

En referencia al Plan Parcial de "El Picaño" (zona Peña del Olmo) (1971):

Dado que el plazo fijado por el propio Plan Parcial para su desarrollo era de 4 años, se considera que en la actualidad ya no es de aplicación, dado que el plazo transcurrido es de más de 42 años.

En referencia al planeamiento urbanístico municipal de aplicación sobre el ámbito de estudio de este informe:

Desde el último acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo (3ª) referido al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torremocha del Campo, no se ha recibido en este Servicio de Planeamiento "estudio pormenorizado" alguno, que indique "la situación fáctica existente" ni "antecedentes de la antigua urbanización" por parte del Ayuntamiento interesado que tramitaba el expediente para la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, (ha tenido que ser este Servicio el que acometa el estudio "in situ")

Por tanto, no se ha aprobado clasificación del suelo alguna para el ámbito objeto de este informe, de forma que se encuentra, con respecto al planeamiento urbanístico municipal vigente en una situación de inconcreción manifiesta.

En referencia a la realidad actual del ámbito de "El Picaño" (zona Peña del Olmo)

Tras la inspección ocular realizada el día 7 de mayo de 2014, se ha constatado que los restos de lo que en otro momento fue una urbanización (sin poder concretar si llegó a estar completada en algún momento, dado que no se ha podido constatar que el Ayuntamiento de Torremocha del Campo haya llegado a "recibir" las obras), en la actualidad se encuentran en estado ruinoso y carente de la mayor parte de las instalaciones. Por tanto no puede considerarse Suelo Urbano tal y como se define en el Art 111 del RP.

En referencia a la legislación urbanística en vigor y de aplicación, se realiza la siguiente reflexión:

Dado que según el TrLOTAU y el RP los Planes de Delimitación de Suelo Urbano sólo clasifican los suelos de Términos Municipales en Suelo Urbano o Suelo Rústico y que, tal y como se ha argumentado en el párrafo, no puede entenderse en ningún caso, que a día de hoy, el lugar de "El Picaño" (zona Peña del Olmo), sea Suelo Urbano, debe entenderse entonces, a efectos urbanísticos, y más allá de la conclusión del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente (negativo), como Suelo Rústico, cuya categoría debe valorarse en función de los valores inherentes al lugar.



REFLEXIONES JURÍDICAS: Dada la normativa de aplicación:

Decreto legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el TrLOTAU

art24. 5. Estarán exentos del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal los Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario, en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. Estos requisitos podrán actualizarse y modificarse reglamentariamente.

Los Municipios a que se refiere el párrafo anterior deberán dotarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano en los términos establecidos en el artículo 25

Artículo 25 Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano

1. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano comprenden términos municipales completos y tienen por objeto:

- a) La clasificación del suelo, en urbano y rústico.
- b) La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio.
- c) La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

Artículo 44 Las clases de suelo

1. Únicamente el planeamiento puede clasificar el suelo. La totalidad del suelo del correspondiente término municipal deberá clasificarse en alguna de las clases de urbano, urbanizable y rústico, salvo en los Municipios exentos del deber de formulación de Plan de Ordenación Municipal. En estos últimos el suelo se clasificará mediante el Plan de Delimitación de Suelo Urbano en suelo urbano y rústico.

Artículo 48 La clasificación del suelo en Municipios sin Plan de Ordenación Municipal

1. En los Municipios que estén exentos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, la adscripción de los terrenos a una clase de suelo se producirá mediante Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

2. En estos Municipios deberá adscribirse:

A) Al suelo urbano:

- a) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen

en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar.

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.

b) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del Municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación y especificar y localizar a través de la correspondiente ordenación detallada la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva, quedando sujetos al deber de su urbanización, con sujeción al régimen establecido en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69 de esta Ley.

B) Al suelo rústico, todos los restantes terrenos.

A la clasificación de este suelo se aplicará la diferenciación de las categorías de suelo rústico según lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.

En todo caso los actos de edificación de vivienda o los sujetos a calificación urbanística no podrán superar los límites de 50 viviendas por año o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año establecidos en el número 5 del artículo 24 o los que, en su caso, se fijen reglamentariamente.

Y la situación fáctica de los terrenos debemos concluir en sentido desfavorable a la propuesta realizada en su día por el Ayuntamiento de Torremocha del Campo en relación a que los terrenos que comprendían la zona del picaño se clasificaran como suelo urbano siendo sólo posible su clasificación como rústico, habiendo caducado el plan parcial que no se llevó a cabo en el plazo establecido por el mismo en relación con la ejecución, no siendo posible además una calificación intermedia de los terrenos dado el instrumento urbanístico de plan general elegido. En relación con las infraestructuras ruinosas e incompletas se deberá restaurar la legalidad por la Administración municipal.

CONCLUSIÓN

Proponer el acuerdo de clasificación de rústico en la zona comprendida como el Picaño lo que por ende implica el acuerdo desfavorable a la clasificación de la zona como urbana propuesta por el Ayuntamiento, debiendo categorizarse conforme al valor medioambiental u otro existente en la zona para lo que será necesario que el ayuntamiento remita planimetría corregida del PDSU así como usos pormenorizados en NNUU que sean compatibles en la zona aludida en la categoría de



suelo rústico que corresponde para su aprobación definitiva por la Comisión provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

Tal acuerdo se deberá notificar a los interesados conocidos por el Ayuntamiento con anterioridad a la elevación del expediente para su aprobación definitiva.

Tras un intenso debate entre los asistentes a la sesión dada la peculiaridad del asunto a tratar y del largo trascurso del tiempo entre la suspensión de la clasificación del zona en la tramitación de aprobación del planeamiento general municipal y la elevación de nuevo al órgano colegiado para su pronunciamiento, se inquiera respecto a la situación municipal contestando las ponentes que se ha puesto de manifiesto a la Administración local con anterioridad a la reunión la necesidad de elevar este asunto a Comisión y dar una solución definitiva así como las conclusiones a las que había llegado los técnicos del Servicio tras el estudio de todos los antecedentes y de la comprobación fáctica realizada, entendiéndose que no se podía contestar a un único particular en una situación que afectaba a una gran superficie con distintos propietarios. Ello unido a que la competencia de aprobación de planes generales es exclusiva del órgano colegiado autonómico hacen, en juicio del Servicio de urbanismo la necesidad de pronunciarse sobre la clasificación de los terrenos, habiendo realizado propuesta de suelo rústico que deberá categorizarse como protegido en caso de que concurra en el algún valor medioambiental o de otra naturaleza.

Una vez realizada la ponencia y resueltas las cuestiones planteadas por los vocales, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, acuerda por unanimidad asumir la propuesta del Servicio de Urbanismo en las siguientes consideraciones:

Ser necesario el pronunciamiento de clasificación del suelo en la zona de El picaño de Torremocha del Campo, clasificación sobre la que no existía un pronunciamiento definitivo por al Comisión.

Entender que esa clasificación no puede ser la propuesta en su día por el Ayuntamiento como urbana en los términos de esa clase de suelo en el instrumento urbanístico general elegido (Plan de Delimitación de Suelo Urbano). En coherencia la clasificación por realidad fáctica y normativa urbanística de aplicación debe ser la de RÚSTICA en la categoría que corresponda según concurra valor medioambiental u otro a proteger.

Tras este pronunciamiento el Ayuntamiento deberá acomodar el documento de PDSU a este pronunciamiento así como realizar información pública y notificación a los interesados para posteriormente elevar el documento y expediente administrativo a la Comisión provincial para su aprobación definitiva y publicación.

4º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de proyecto de vallado en parcela nº 3034 en suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias en el término municipal de Trillo, solicitado por D. Victoriano Bachiller Ochaíta.-

12:53.- D.ª Esther Santamaría Santamaría, Jefa del Servicio de Urbanismo, pasa a exponer este punto conforme al Informe realizado y que a continuación se incorpora a la presente Acta

INFORME-PROPUESTA SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TRILLO PARA VALLADO DE PARCELA Nº 3034, SITUADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TRILLO.

Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.

I. ANTECEDENTES.

Obra proyectada: Vallado de parcela.

Situación: Datos catastrales de la finca, parcela 3034, referencia catastral 4058002WL3045N0001PB.

Término Municipal: Trillo (Guadalajara).

Clasificación: Suelo apto para urbanizar conforme a las normas subsidiarias municipales. Perteneciente al Sector 1, denominado "Las Arreñas".

Planeamiento: NNSSMM. Fecha de aprobación definitiva: 16/03/1988.

Solicitante: D. Victoriano Bachiller Ochaíta.

Recepción de Expte: 30/09/2014. Registro de entrada número: 2203089.

II. OBJETO.

Según consta en la memoria descriptiva aportada junto con la solicitud, la obra a ejecutar consiste en el vallado perimetral de la parcela 3034. La finca tiene una superficie de 676 metros cuadrados. El cerramiento se realizará con valla metálica de simple torsión de 2 metros de altura soportada en tubos de acero sujetos con dados de hormigón y puerta de entrada de 3 metros de anchura.

III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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 informe previsto en el artículo 172 TRLOTAU la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

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

A este respecto, el legislador ha previsto en el artículo 166 TRLOTAU, las reglas específicas para el procedimiento de otorgamiento de licencia de obras. En la fase municipal del expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Trillo consta:

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Trillo presentado ante el Servicio Periférico de Fomento en Guadalajara de fecha de 03 de septiembre de 2014 y número de registro de entrada 2202089 por el que se solicita la emisión de informe de conformidad con el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha. Además se contiene la siguiente documentación :
 - o Solicitud de licencia de obra menor presentada por D. Victoriano Bachiller Ochaita ante el Excmo. Ayuntamiento de Trillo con fecha de 05/08/2014, para vallado de parcela número 3034 en el municipio de Trillo.
 - o Memoria descriptiva del vallado a ejecutar.
 - o Plano catastral de la finca.
 - o Plano urbanístico de la finca.
 - o Informe urbanístico del técnico municipal de fecha 28 de octubre de 2014.

- Declaración responsable del propietario en la que asume la obligación de su demolición sin derecho a indemnización en el momento en que así lo requiera al Administración actuante con inscripción en el Registro de la Propiedad.

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 y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

- El objeto pretendido deberán ser usos y obras justificadas de carácter desmontable. El interesado, por consiguiente tendrá que acreditar y justificar la condición de desmontable de los usos y obras.
- No podrán dificultar la ejecución de los planes. En atención a su carácter provisional, las actividades para su autorización gozarán de un carácter que no dificulte la ejecución de los instrumentos urbanísticos.
- El suelo en el que se desarrolle la obra o actividad será urbanizable o rústico. Al estar clasificada la parcela como suelo apto para urbanizar según las normas subsidiarias municipales del Ayuntamiento de Trillo, y de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta del TRLOTAU, punto 1.2.a) se le aplicará el régimen del suelo urbanizable.
- Las instalaciones y obras tendrán que ser desmontables o demolidas cuando lo decida el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguno.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de requisitos exigidos por el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como apto para urbanizar equiparable al suelo urbanizable, la no dificultad de ejecución



de los instrumentos urbanísticos, el carácter desmontable de la obra, el compromiso de demolición cuando lo requiera el Ayuntamiento, y el derecho a 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 solicitud de cerramiento de parcela con valla metálica de simple torsión, todo ello sin perjuicio de los informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, 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.

5º.- Calificación Urbanística para taller de mantenimiento de vehículos (como servicio integrado en área de servicio de Carretera CM-2011; p.k. 12.940) en polígono 506, parcelas 40, 41 y 42, del término municipal de Brihuega (Art 64.4 TRLOTAU), promovido por Estación de Servicio Alameda, S.L.-

12:59.- D.ª Esther Santamaría Santamaría, Jefa de Servicio del Servicio de Urbanismo, pasa a exponer este punto conforme al Informe realizado y que a continuación se incorpora a la presente Acta

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DEL SERVICIO PERIFÉRICO DE FOMENTO DE GUADALAJARA EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO DE NAVE TALLER DE MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS EN LAS PARCELAS 40, 41, 42 DEL POLÍGONO 506 DE BRIHUEGA

Proyecto: Construcción de nave taller de mantenimiento de vehículos en las parcelas 40,41 y 42 en la localidad de Brihuega (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva. Afectado por POM en tramitación.

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas el 11 de julio de 1986 con numerosas modificaciones

Promotor: Estación de Servicio Alameda, S.L.

Representante: Fernando Ochoa Rodríguez.

Autor del Proyecto: Jesús de la Roja Renales.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El 27 de junio de 2014 se reenvía por la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial documentación remitida por al Ayuntamiento de Brihuega a esa Dirección General consistente en expediente y proyecto básico solicitando calificación

urbanística para nave taller de mantenimiento de vehículos en la localidad de Brihuega, p.k. 12+940 de la carretera CM 2011, parcelas 40, 41 y 42 del polígono 506.

En el expediente administrativo enviado por el Ayuntamiento consta la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de 12 de junio 2014 y nº de registro de entrada en los Servicios Centrales de la Consejería de Fomento 1538015, solicitando calificación urbanística para Proyecto Básico de Nave Taller de Mantenimiento, en suelo rústico de reserva.
- Providencia de Alcaldía de 25 de febrero de 2014 disponiendo que se emita informe por la Secretaría y por los servicios técnicos en relación a la solicitud cursada de calificación urbanística de proyecto básico de nave para taller de mantenimiento para vehículos, *ya que se quiere incorporar al área de servicio del P.K. 12 + 940 de la CM 2011*
- Informe-modelo de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a tramitar en una calificación urbanística de 27 de febrero de 2014.
- Informe de D. Carlos Luengo, Arquitecto municipal en relación con la calificación urbanística del proyecto de Nave para taller de mantenimiento de Vehículos como *servicio integrado en el área de servicio de carretera, situado en el P.K. 12+940 de la carretera CM-201 en Brihuega sosteniendo la conformidad de la solicitud al planeamiento vigente y diciendo entre otros extremos "Que dicho terreno se encuentra adosado a una estación de servicios compuesto por una gasolinera con su oficina, una nave de reparación de neumáticos y un bar restaurante que obtuvieron calificación urbanística en su día y que constituyen un área de servicio de la carretera a la que da frente"*.
- Solicitud de emisión de informe de evaluación de impacto medioambiental para el proyecto básico de nave taller de mantenimiento de vehículos sin alusión a área de servicio de carreteras e Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de Guadalajara, con fecha de registro 02-04-2014, sobre consulta del Ayuntamiento de 06-03-2014, por el que se le comunica que, la actuación solicitada, no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, si bien en el caso de que en su actividad se generen residuos peligrosos, o se proyectara realizar alguna otra actuación relacionada con la anterior, deberá comunicarlo a esta Administración.
- Anuncio de 07/03/2014, del Ayuntamiento de Brihuega (GU), sobre información pública de la calificación y licencia urbanística para el proyecto básico de nave taller de mantenimiento de vehículos en el pk 12+940 de la CM 2011(DOCM Nº 60 de 27 de marzo de 2014), solicitud de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, así como certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones con fecha 2 de mayo de 2014.
- Providencia de Alcaldía de 6 de mayo de 2014 disponiendo que se remitiesen las alegaciones presentadas a los servicios municipales, que se informe por Secretaría y que luego se remita a la Alcaldía para que emita informe
- Informe-Propuesta de Resolución de Secretaría con fecha 9 de mayo de 2014, favorable al expediente de calificación urbanística para el proyecto básico de nave para taller de



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

mantenimiento de vehículos en el p.k. 12+940 de la CM 2011, parcelas 40, 41 y 42 del polígono 506 de Brihuega.

- Resolución de Alcaldía de 13 de mayo de 2014, resolviendo en primer término *informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para el proyecto básico de nave para taller de mantenimiento de vehículos en el p.k. 12+940 de la CM 2011, parcelas 40, 41 y 42 del polígono 506 de Brihuega atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y la inexistencia de formación de núcleo de población en dicho territorio, tal y como demuestra en la documentación adjunta. Estimando que la mejor ubicación para el mismo es en suelo rústico ya que se encuentra dentro del área de Servicio ubicada en el p.k. 12+940 el CM 2011, parcelas 40, 41 y 42 del polígono 506 de Brihuega.*

Además del expediente administrativo se adjunta documentación del promotor denominada "Calificación urbanística de proyecto básico de nave para taller de mantenimiento de vehículos como servicio integrado en área de servicio de carretera" firmado por el Arquitecto Jesús de la Roja Renales y el promotor que contiene los siguientes puntos:

- 1) Encargo del trabajo
- 2) Antecedentes, legislación vigente y objeto: se expone que estamos ante un área de servicio de carreteras
- 3) Terrenos vinculados y clasificación urbanística
- 4) Uso previsto: sobre todo el conjunto con las exigencias para Áreas de servicios de carreteras
- 5) Determinaciones de directa aplicación y de carácter subsidiario
- 6) Conexión con las redes de infraestructura
- 7) Requisitos sustantivos señalados en la ITP: en este caso la comprobación se realiza sobre todo el conjunto con las exigencias para Áreas de servicios de carreteras
- 8) Canon de participación municipal
- 9) Requisitos administrativos: refiere únicamente al taller
- 10) Información del entorno

Incluye como Anexo I Informe del Jefe de Sección Técnica de Carreteras (responsable de la Zona II) de 29-11-2013, favorable para que sea considerada como Área de Servicio a la carretera con la condición previa de que todas las instalaciones, mencionadas en el mismo, estén situadas en la misma parcela.

El promotor aporta Proyecto Básico de Nave para Taller de mantenimiento de vehículos, suscrito y firmado por el Arquitecto D. Jesús de la Roja Renales y conformidad del promotor. Tanto en el objeto como en el encuadre urbanístico y la justificación y la superficie e instalaciones refieren a área de servicio

SEGUNDO.- La actividad de taller de vehículos examinada individualmente y prevista únicamente en la parcela 42 fue informada primero de forma verbal y posteriormente de manera electrónica al promotor, en consulta planteada al efecto en octubre de 2013, de forma desfavorable por razón de distancias (vulneraría el artículo 10 del RSR); por razones de ser un uso industrial que por ello debería ubicarse en suelo industrial sólo permitiendo las excepciones por las razones del artículo 23 del RSR que no concurren y porque el uso no se entendía permitido por el planeamiento municipal, en concreto las NNSS en vigor, contrariando las previsiones del próximo planeamiento general, en redacción, al estar la parcela 42 dentro de un sector, el 8 y siendo atravesada por un nuevo vial.

Ante lo anterior se defendió por el interesado que era un área de servicio, advirtiéndole verbalmente, ante dicho argumento. que, si bien prima facie no parecían concurrir los requisitos de área de servicio, tal consideración era sectorialmente competencia de carreteras y que en ese caso requeriría un informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el artículo 9 letra r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de regulación de competencias y de Fomento de la Transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

PRIMERO.- SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El Art. 54.1.3º b/ del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, los siguientes actos "Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen".

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

SEGUNDO.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

TERCERO.- DIFERENCIACIÓN ENTRE ÁREAS DE SERVICIOS Y ACTIVIDADES INDIVIDUALMENTE CONSIDERADAS EN LA MARGEN DE LA CARRETERA Y SUS EFECTOS EN LA TRAMITACION ADMINISTRATIVA URBANÍSTICA

Tercero uno.- Como se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de hecho la documentación presentada tanto por el promotor como en el expediente de administrativo de la calificación expone indistintamente que la actuación proyectada del taller es sólo esa actuación sosteniendo simultáneamente que es un servicio integrado en un área de servicio. Cabe indicar inicialmente que ambas circunstancias no pueden sostenerse al tiempo debido a lo siguiente:

Téngase en cuenta la diferencia de tramitación administrativa y competencia para emitir informe u otorgar calificación urbanística si se sostiene que es un uso integrado en área de servicio frente a la solicitud por escrito y remitida por los Servicios centrales relativa a un taller de reparación de vehículos y ello porque el artículo 65 del TrLOTAU establece

Artículo 65 La calificación urbanística para actos promovidos por las Administraciones Públicas o los usos correspondientes a áreas de servicios de carreteras

1. *En la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local, se entenderá implícita la concesión de la calificación urbanística del suelo a que afecten.*

Asimismo, en los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen, podrá entenderse implícita dicha calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares, y que se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración Autonómica o Estatal.

2. *En el caso de las obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.*

El artículo 9 letra r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de regulación de competencias y de Fomento de la Transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

"Artículo 9. De la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dentro de las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

(...) r) Emitir informe preceptivo y vinculante previo a la calificación urbanística de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares."

Empero lo anterior, las actividades proyectadas en suelo rústico al margen de una carretera pero no enclavadas en un área de servicio deberán cumplir individualmente los requisitos exigidos para cada uno de los usos previstos y limitaciones de edificación e ITP. Si un supuesto claro por haber sido diferenciado en la normativa urbanística respecto a las gasolineras de las áreas de servicio es el de estación aislada de carburante, más lo es cualquier otra actividad que se pretenda (terciaria, agrícola, dotacional o industrial como este caso de taller de reparación de vehículos) sita en colindancia con la vía.

La competencia para emitir la calificación urbanística en suelo rústico en caso de ser considerado el taller de forma individual y ajeno a ser un servicio integrado en un área de servicio, corresponderá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara por ser Brihuega un municipio de menos de 50.000 habitantes de derecho, en observancia del artículo 10.1 letra g) del aludido Decreto 235/2010.

Una vez realizada la aclaración anterior, habrá que determinar la legislación definitoria de las áreas de servicio:

Las áreas de servicio entendidas conforme a la normativa sectorial de carreteras implican que son *la zona colindante con la carretera diseñada expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburante, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la comodidad y seguridad de los usuarios de la carretera* (ex artículo 3 letra b de la Ley 9/1990, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha),

En análisis de la legislación sectorial de carreteras, quien suscribe sintetiza que, son zonas diseñadas por la Administración titular de carreteras y explotadas en régimen de concesión administrativa, en virtud de lo dispuesto en los artículos 16.3 y 20 bis de la Ley regional de carreteras y artículo 19 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, ley estatal aplicable en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 9/1990 mencionada y desarrollada por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se prueba el Reglamento General de Carreteras y que es de aplicación mientras no se apruebe el Reglamento autonómico (D.T.1ª Ley 9/1990) que dedica los artículos 56 hasta el 66 a las áreas de servicio.



De la regulación anterior se extrae que las áreas de servicio son integrantes del sistema general de comunicaciones (artículo 60.3 RD 1812/1994) y por tanto de titularidad demanial, en la que se ubican concesionalmente diversas actividades relacionadas con la carretera.

Reiterando lo arriba expuesto y parafraseando la Circular nº 13/2009 de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para resolver sobre la competencia y tramitación es imprescindible "comprobar que las actividades y usos propuestos se adecuan a la definición de área de servicio establecida por la legislación de carreteras y que cumplen con sus limitaciones. En caso contrario no se podrán tratar como áreas de servicio y deberán cumplir todos los requisitos sustantivos y administrativos que para los usos correspondientes se establecen en el TRLOTAU y en el reglamento de suelo rústico".

En la documentación presentada se predica la titularidad privada de las parcelas 40, 41 y 42 del polígono 506 así como la inexistencia de área de servicio en el momento de la consulta al servicio de carreteras, cuyo jefe de sección informa favorablemente para que la zona sea considerada como Área de Servicio a la carretera con la condición previa de que todas las instalaciones, mencionadas en el mismo, estén situadas en la misma parcela.

No concurre el diseño de aquélla por la Administración titular de carreteras ni forma parte del sistema general de comunicaciones y ello sin perjuicio de que si se considera la concurrencia de área de servicio en interpretación antagónica a esta informante, será la Administración titular de la carretera a través del servicio correspondiente la que tenga que solicitar el informe previo a la calificación tal y como ya hemos expuesto.

En síntesis se llega a la conclusión que no estamos ante un área de servicio, debiendo poner esta conclusión en conocimiento del Servicio de carreteras; en el caso de que ese departamento mantenga lo contrario, deberá elevarse a Comisión Regional para obtención de informe preceptivo a través del propio servicio de Carreteras

Tercero Dos. En el informe de Secretaría de 27 de febrero de 2014 se recogen los efectos del otorgamiento y de la denegación de la calificación urbanística pero no así del silencio administrativo de la misma que, tras el transcurso del plazo de tres meses será negativo entendiéndose la calificación desestimada, sin comprender esta parte, la letra M de su informe que refiere como hemos comprobado al reglamento de urbanismo de Castilla y León y que por tanto no es de aplicación, y sí el artículo 28, en especial su apartado 4, del Reglamento de Disciplina Urbanística del TrLOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

En el Informe de D. Carlos Luengo, Arquitecto municipal en relación con la calificación urbanística del proyecto de Nave para taller de mantenimiento de Vehículos como *servicio integrado en el área de servicio de carretera, situado en el P.K. 12+940 de la carretera CM-201 en Brihuega* sostiene la conformidad de la solicitud al planeamiento vigente, diciendo entre otros extremos "Que dicho terreno se encuentra adosado a una estación de servicios compuesto por

una gasolinera con su oficina, una nave de reparación de neumáticos y un bar restaurante que obtuvieron calificación urbanística en su día y que constituyen un área de servicio de la carretera a la que da frente”.

Cabe indicar que no constan en el archivo de este Servicio los actos legitimadores a los que alude el técnico municipal, si bien se remitió un informe urbanístico en junio de 1995 al Ayuntamiento relativo a la gasolinera y restaurante.

Tercero Tres.- En virtud de lo anterior se realizó informe en agosto de 2014 por el Servicio de Urbanismo en el que se proponían una serie de consideraciones, entre ellas:

Uno.- Elevar al Coordinador Provincial este informe, al ser el órgano superior jerárquico de los Servicios de Urbanismo y de Carreteras.

Dos.- Remitir este informe al Servicio de Carreteras del Servicio Periférico de Fomento de Guadalajara en orden a que se pronuncien sobre la existencia de área de servicio o no, poniendo a su disposición la documentación aportada por el ayuntamiento y el promotor.

Tres.- En el caso de que se estime la concurrencia de área de servicio se deberá elevar a la Comisión Regional de Ordenación del territorio y urbanismo a través del Servicio de carreteras la propuesta del proyecto propuesto como servicio integrado en su área de servicio.

El 2 de septiembre de 2014 se obtiene respuesta del Jefe de servicio de Carreteras en el que se relata las autorizaciones existente por dicho departamento a las actividades anteriores así como se concluye que *en ningún caso las parcelas pueden conformar un área de servicio como tal y de acuerdo a la legislación de carreteras vigente dado que la titularidad de los terrenos sobre los que se instalan es privada.*

CUARTO. CARENCIAS DEL EXPEDIENTE SUBSANABLES Y NO SUBSANABLES

En cumplimiento de la normativa expuesta en el fundamento TERCERO clarificado que las parcelas 40, 41 y 42 del polígono 506 de Brihuega no conforman un área de servicio y por ende la nave taller proyectada deba cumplir independientemente los requisitos sustantivos, administrativos y de ITP, el Servicio Periférico de Fomento sería el órgano competente para su tramitación, correspondiendo su Resolución a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Art. 10.1g) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010); que de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.9 del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR) de 27/07/2004, y Decretos 177/2010, de 1 de Julio y 29/2011 por el que se modifica el mismo, se debe dictar y comunicar la resolución sobre la calificación al Ayuntamiento y al interesado en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción del expediente completo, teniendo el silencio efecto desestimatorio de la solicitud.

Examinada la documentación aportada se realizan las siguientes observaciones, no pudiendo considerar el expediente completo:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

- La solicitud se realiza para informe de calificación urbanística del proyecto de nave taller de mantenimiento de vehículos sobre tres parcelas de suelo rústico -así también en la información pública (40, 41 y 42 polígono 506). Tanto del propio documento como de los datos catastrales consultados resulta que sobre esas parcelas existen otras construcciones con actividad (gasolinera-taller y lavadero en parcela 41, y restaurante en parcela 42).
- La solicitud se realiza para edificación de taller sobre las tres parcelas mencionadas pero para otorgar el aprovechamiento excepcional solicitado deberá cumplir independientemente los requisitos de industrial, ITP etc y no podrá concurrir en las mismas parcelas e las que se desarrollen con otros usos
- La actividad de taller de vehículos en la parcela 42 fue informada, en consulta planteada al efecto en octubre de 2013, de forma desfavorable por:
 1. Razones de distancias (vulneraría el artículo 10 del RSR)
 2. Por razones de ser un uso industrial que por ello deberá ubicarse en suelo industrial sólo permitiendo las excepciones por las razones del artículo 23 del RSR que no concurren y
 3. Porque el uso no se entendía permitido por el planeamiento municipal art. 3.3.5 de las NNUU de las NNSS en vigor, contrariando las previsiones del próximo planeamiento general, en redacción, al estar la parcela 42 dentro de un sector, el 8 y siendo atravesada por un nuevo vial.

LAS ANTERIORES OBSERVACIONES TIENEN CARÁCTER INSUBSANABLE.

Además adolece de las siguientes cuestiones subsanables:

- Falta copia de información pública en periódico del que consta sólo la solicitud.
- Falta informe del Servicio de Patrimonio Arqueológico de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.
- Se deberá aportar una copia del documento en formato CD.

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 urbanística solicitada por la vulneración del artículo 10 del RSR, el incumplimiento de los requisitos del artículo 23 RSR y por la incompatibilidad de uso El efecto de la resolución expresa desfavorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.10.b) del RSR, la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los

procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

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

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

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

6º.- Calificación Urbanística para la Construcción de Centro Logístico de Biomasa (Clb) Forestal, en el Polígono 508, Parcela 35, Finca Ubicada En El Paraje "Los Baldíos", del término municipal de Corduente (Art 64.4 TRLOTAU), promovido por Factorverde, S.A.

D.ª Esther Santamaría Santamaría, Jefa de Servicio del Servicio de Urbanismo, pasa a exponer este punto conforme al Informe realizado y que a continuación se incorpora a la presente Acta

EXPTE: CAL/14/12

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CENTRO LOGÍSTICO DE BIOMASA EN SUELO RUSTICO PROTEGIDO EN PARCELA 35 del POLIGONO 508 DEL TERMINO MUNICIPAL DE CORDUENTE.-GUADALAJARA (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Proyecto de instalación de construcción de Centro Logístico de Biomasa (CLB)
Situación: POLÍGONO 508 PARCELA 35 en el Término Municipal de CORDUENTE.
Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección. Linda Rio Gallo
Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales 27/05/1977



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Promotor: **Roberto De Antonio García, NIF 5265880f**, en representación de **FACTORVERDE SA**
Autor del Proyecto: Roberto De Antonio García, Ingeniero agrónomo. Colegiado 2559
Recepción de Expte: 29/04/2014. Nº Registro de entrada: 988440, incompleto. Completado el 10/06/2014.

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto se pretende ejecutar un Centro Logístico de Biomasa (CLB) dónde se procesan de 20 a 25.000 toneladas anuales de biomasa astillada calibrada realizando el proceso consistente en descortezado y astillado de la materia prima, cribado y posterior venta de distinta granulometría de astilla.

En la recepción y pesaje se encontrará una báscula de pesaje de 18x3 metros y una cabina de control de entrada con panel de mandos de la báscula en la misma zona de oficinas. Esta oficina se realizará con caseta prefabricada acondicionada para ese uso de 8.00 x 5,00 m.

El resto de operaciones se realizan sin edificación, al aire libre, sobre soleras o pavimento al efecto.

Los servicios con los que contará serán: en cuanto al abastecimiento, depósitos de 1.000 litros llenados por aguas pluviales y con aporte de la fuente municipal de Corduente. En cuanto al saneamiento de la zona de oficinas se realizará mediante fosa séptica prefabricada y tratamiento posterior por gestor autorizado. Las aguas pluviales de la zona pavimentada serán vertidas directamente al terreno. La instalación eléctrica se realizará con toma de conexión desde la parcela anexa perteneciente a Iberdrola y mediante línea subterránea de Media Tensión de 10 m de longitud y centro de transformación de 400 KW de potencia.

Las parcelas contarán con vallado perimetral mediante malla galvanizada de simple torsión y postes tubulares galvanizados de una altura de 2,5 m, con alambres de espino en la parte superior de 0,5 m.

Según el presupuesto presentado los elementos de oficinas, soleras, servicios y maquinaria se encuentran ya realizados incorporando en el presupuesto únicamente la carpintería de oficinas, la Seguridad y Salud, Gestión de Residuos y el Control de Calidad.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El Art. 54.4 del TRLOTAU establece que en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo 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

El Art. 37.2. del RSR establece que "en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección requerirán **calificación urbanística**, previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes: a) los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados. B) la división de fincas o la segregación de terrenos.

Estas exenciones se entenderán sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia 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 Corduente, la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de fecha de entrada 29 de abril 2014 y nº de registro 988440 en el que se remite la siguiente documentación:
- 2. Solicitud del promotor dirigida al Ayuntamiento, al objeto de obtener Calificación y licencia urbanística, con fecha 4 de febrero de 2014.
- 3. Comunicación del Ayuntamiento al Promotor de fecha 6 de febrero de 2014, a los efectos del Art. 42.4 de la Ley 30/1992 de RJAP. Y PAC., así como de conformidad con el Art. 43 RSR.
- 4. Providencia de Alcaldía de 7 de febrero de 2014, disponiendo se emitan informes, por la Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir, así como por parte de los Servicios Técnicos Municipales en relación con la conformidad con el planeamiento vigente del citado proyecto.
- 5. Informe de Secretaría de 10 de febrero de 2014 sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.
- 6. Informe de los Servicios técnicos municipales de 30 enero de 2014, referente a la categoría de suelo rústico de la parcela en que se va a llevar a cabo la actuación (Art.3 RSR) y su superficie; usos, actividades y actos en suelo rústico, (Art.11 y 12 RSR.); actos que requieren calificación y procedimiento, así como condiciones y requisitos (Arts. 37 y 43, así como 17, 18 y ss. RSR.), que establece: a la vista del expediente y de lo expuesto en el presente informe, la solicitud planteada cumple con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable.
- 7. Providencia de alcaldía de 10 de febrero de 2014 disponiendo: remitir a la Consejería de Agricultura, a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Sección de Patrimonio Histórico, y dar cuenta a las Administraciones afectadas, para emisión de informes de su competencia; así como abrir un periodo de información pública de conformidad con el art. 43.5 RSR.
- 8. Informe de los Servicios Técnicos Provinciales de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 10 de marzo de 2014, favorable, según lo dispuesto en el art. 4.4.a) de la ITP; así como Informe de 28-03-2014 del Servicio de Calidad e Impacto ambiental



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

de Guadalajara, concluyendo que, no es necesario ser sometido al procedimiento de EIA. el proyecto descrito.

9. Informe de Patrimonio Histórico JCCM. de 24 de marzo de 2014, favorable al referido proyecto.
10. Informe de la CHT. de 4 de abril de 2014, autorizando provisionalmente al promotor, para cerramiento perimetral de parcela, en zona de policía del río Gallo, en el T.M. de Corduente.
11. Trámite de información pública: Anuncio de 12/02/2014, del Ayuntamiento de Corduente, sobre información pública del expediente de solicitud de calificación y licencia urbanística, publicado en el DOCM nº 45 de 6 de mayo de 2014; anuncio en el periódico Nueva Alcarria (17/02/14), así como certificado de Secretaría de 9 de abril de 2014 de ausencia de alegaciones.
12. Providencia de alcaldía de 10 de febrero de 2014 disponiendo: se remita el expediente a Secretaría para emisión de informe-propuesta; así como se traslade a la Alcaldía para emisión de informe motivado correspondiente.
13. Informe-propuesta de Secretaría de 22 de abril de 2014 sobre legislación aplicable, favorable al expediente de calificación urbanística para construcción de CLB forestal.
14. Resolución de Alcaldía de 25 de abril de 2014, Informando favorablemente el expediente de referencia.
15. Certificado de Secretaría de 28 de abril de 2014, con el Vº. Bº. de la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento, sobre el contenido de la carpeta remitida a este Servicio Periférico de Urbanismo (copia del expediente original para construcción del Centro arriba indicado).
16. Requerimiento documentación de este Servicio con fecha de registro de salida 26 de mayo de 2014, al Ayuntamiento y copia al interesado.
17. Escrito del Ayuntamiento registrado en estos Servicios Provinciales con fecha 10 de junio de 2014, por el que nos remiten proyecto suscrito por técnico competente visado con fecha 1 de octubre de 2013 en formato papel y CD.
18. Requerimiento documentación de este Servicio con fecha de registro de salida 05 de septiembre de 2014, al Ayuntamiento.
19. Informe de los Servicios técnicos municipales de 29 septiembre de 2014, referente a la categoría de suelo rústico de reserva de la parcela en que se va a llevar a cabo la actuación, así como el uso al que se adscribe la actividad (Art. 11.1.c) RSR; si bien el terreno en que se pretende realizar la actividad de almacenamiento queda recogido dentro de la clasificación de suelo de las NNSSMM como SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO, se entiende que el uso pretendido es compatible con el planeamiento urbanístico vigente, dado que no está contemplada construcción alguna, solamente actividad y uso ligado al sector primario.
20. Requerimiento de documentación de este Servicio Periférico con fecha 6 de noviembre de 2014, dirigido al Ayuntamiento, y copia del mismo al interesado.
21. Solicitud de autorización de las edificaciones e instalaciones para actividad de centro logístico de biomasa dirigida a la CHT con fecha de registro 10 de noviembre de 2014 y nº 2835969 en la Delegación de Servicios de Molina de Aragón de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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:

- Informe de los Servicios Técnicos Provinciales de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 10 de marzo de 2014, favorable, según lo dispuesto en el art. 4.4.a) de la ITP; así como Informe de 28-03-2014 del Servicio de Calidad e Impacto ambiental de Guadalajara, concluyendo que, no es necesario ser sometido al procedimiento de EIA. el proyecto descrito.
- Informe de Patrimonio Histórico JCCM. de 24 de marzo de 2014, favorable al referido proyecto.
- Informe de la CHT. de 4 de abril de 2014, autorizando provisionalmente al promotor, para cerramiento perimetral de parcela, en zona de policía del río Gallo, en el T.M. de Corduente.
- Solicitud de autorización de las edificaciones e instalaciones para actividad de centro logístico de biomasa dirigida a la CHT con fecha de registro 10 de noviembre de 2014 y nº 2835969 en la Delegación de Servicios de Molina de Aragón de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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)



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

RSR) y advirtiéndolo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

Sustantivos.

En el informe del Técnico Municipal de fecha 30 de enero de 2014, establece la actividad conforme al art. 11.4, usos industriales terciarios y dotacionales, pero exigiendo requisitos del uso relacionado con el sector primario. Posteriormente, en informe aclaratorio de fecha 29 de septiembre de 2014, incluye la actividad exclusivamente entre los usos adscritos al sector primario relacionados con la explotación forestal o silvícola, art. 11.1.c).

Para la elección para una adscripción más idónea del uso pretendido se han tenido en cuenta la actividad en cuanto que se podría considerar como una actividad de almacenaje y tratamiento de productos de biomasa para su venta con aprovechamiento posterior para combustión enclavándose entre los usos relacionados en el art. 11.4.c) "*Usos dotacionales de equipamientos de elementos pertenecientes al sistema energético*", pero, al no tener como objeto principal la generación de energía, se prescinde de esta adscripción. De igual modo y al no considerar la generación de energía, la transformación de la biomasa mediante triturado y selección por tamaños para su posterior venta, podría adscribirse a los "*Usos dotacionales de equipamientos de elementos pertenecientes al tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida y tratamiento*". Si bien, una vez barajadas las posibles adscripciones de esta actividad, al tratarse de una actividad relacionada con la explotación forestal y silvícola como se considera tanto por el Técnico municipal como por el Servicio de Infraestructuras y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, se estima un uso adscrito al sector primario de "*Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola*" conforme al art 11.1.c). No obstante, y conforme al artículo mencionado estas instalaciones no guardan relación con el destino y naturaleza de la finca.

Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra a) en el caso de edificaciones adscritas al sector primario deberán cumplir los requisitos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

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 los permita. El Art. 8.7 de las normas subsidiarias permite las instalaciones agropecuarias y el cerramiento de parcelas mediante tela metálica de un mínimo de 1,20 metros.

El artículo 19.3 de RSR establece que tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación deberá respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 4.1.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.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados para usos adscritos al sector primario contando con la excepción del Servicio de Infraestructuras y Desarrollo Rural respecto de la suficiencia de superficie (10.071 m²), inferior a la mínima según ITP, para usos que entiende están vinculados a actividades del sector primario.

Respecto de la clasificación del suelo por las NNSS en las parcelas de referencia se trata de un Suelo No Urbanizable en la categoría de Protegido por encontrarse situado dentro del ámbito que se especifica en el apartado 6.1.- Delimitación, apartado a) integrar los márgenes de los ríos delimitada por la línea de máxima riada y a una distancia de 300 m a partir de dicha línea.

Las NNSS establecen lo siguiente:

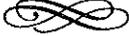
CAPITULO V.- SUELO NO URBANIZABLE SUSCEPTIBLE DE TRANSFORMAR EN URBANIZABLE MEDIANTE MODIFICACION DE LAS PRESENTES NORMAS,

5.1.- DEFINICION

Definidos en los Capítulos III. y IV. el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable, el resto del término municipal queda clasificado como "Suelo no Urbanizable".

En el suelo no urbanizable sólo se permitirán aquellas construcciones a las que hace referencia la Norma 6.2. Dentro del suelo no urbanizable en el Capítulo VI. se definirán aquellas superficies que por sus diferentes valores han de ser preservadas de la edificación, y que constituirán el "Suelo no urbanizable protegido".

No obstante el Suelo no Urbanizable definido en estas Normas y que no sea protegido podrá en su día clasificarse como urbanizable modificando las presentes Normas Subsidiarias.



5.2.- DELIMITACION

Está constituido por el resto del Sector no grafiado en los planos números 4., 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 4.8., - 4.9., 4.10., 4.11., 4.12. y 4.13. y que no están incluidos en la Norma 6.1. En los Planes Parciales, que en su caso pretendan su ordenación, deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

CAPITULO VI.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

6.1.- DELIMITACION

El suelo no urbanizable está constituido por el resto del término municipal, que carece de trama especial en los planos, números, 4., 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 4.8., 4.9., 4.10., - 4.11., 4.12. y 4.13. y reúnen alguna de las características siguientes:

a) - Integrar los márgenes de los ríos en una zona delimitada por la línea de máxima riada y una distancia de 300 mts. a partir de dicha línea.

b) - Integrar las zonas contiguas a las vías de comunicación existente o en proyecto. Se considerará suelo no urbanizable una zanja de 50 mts. cada lado de las carreteras nacionales y de 25 mts. a cada lado de las carreteras provinciales.

c) - Integrar montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos o zonas de regadío de reconocida importancia.

d) - Aquellas superficies en que así determine por la Comisión Provincial de Urbanismo, de oficio o Instancia del Ayuntamiento correspondiente, por darse alguna de las circunstancias siguientes:

- Que resulten valores paisajísticos, visuales o ambientales que resulte necesario proteger según las circunstancias concurrentes.

- Que resulten de interés para la conservación o defensa de la flora o fauna, o para el mantenimiento del equilibrio ecológico.

- Que contengan o se prevea la existencia en ellas de yacimientos, mineros o arqueológicos.

- Que tengan una riqueza agrícola o forestal importante en cada caso o circunstancia.

6.2.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

En el suelo no urbanizable previsto en las presentes Normas por estar incluido en la Norma 5.1. apartados a), b) y c), o en el definido, en su caso, por la Comisión Provincial de Urbanismo, conforme a la Norma 5.1. apartado d), no se permitirán otras construcciones que las señaladas para cada supuesto en el Artículo 86 con referencia al 85 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

(ERROR EN LA REDACCIÓN: EL PUNTO 5.1 EN REALIDAD SE REFIERE AL 6.1 DE LAS Normas Urbanísticas.)

Los artículos aludidos de Ley del suelo de 1976 son:

Artículo ochenta y cinco.—Uno. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables, en virtud de otras leyes.

Primera.—Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan General.

Segunda.—No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo; podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo cuarenta y tres punto tres, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo despoblación.

Tercera.—Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Cuarta.—En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Dos. Aprobado un Programa de Actuación Urbanística, se estará a lo dispuesto en los números dos, tres y cuatro del artículo anterior sin perjuicio de las obligaciones, limitaciones y cargas adicionales que se señalen en el Programa y en el acuerdo de aprobación

Artículo ochenta y seis —Uno . Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General o por aplicación del artículo ochenta y uno estarán sujetas a las limitaciones que se establecen en el artículo anterior.

Dos. Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección los efectos de esta Ley, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Todo esto contradice el primer informe técnico del Ayuntamiento por considerar la clasificación de las parcelas en la categoría de Suelo Rústico de Reserva el que, como se ha indicado anteriormente en la transcripción de las Normas Urbanísticas, pertenece a la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido (SRNUEP) por encontrarse en la margen del río Gallo (la parcela linda con el río) y dentro de los 300 metros de longitud de la línea de riesgo de máxima riada. Emitido informe técnico municipal posterior considera la parcela en la categoría de SRNUEP.

Dado que debido a la categoría de suelo rústico a la que pertenece, SRNUEP, conforme al planeamiento, solo se podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural y, dado que se trata de una actividad particular, se entiende la imposibilidad de dicha autorización.

La actividad y las edificaciones requerirán de la autorización del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Tajo) en base a la mencionada protección por riesgo de riada.

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 incumple el requisito sustantivo definido en el Art. 19 RSR en los términos expresado, se informa desfavorablemente el otorgamiento de la calificación.

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 **deniegue** la calificación interesada por incumplimiento del requisito sustantivo previsto en el Art. 19.2 RSR, dado que se trata de un uso no permitido por el planeamiento municipal al ser un uso adscrito al sector primario y no estar relacionado con el destino y naturaleza de la finca, así como por ser una actividad particular no considerada de utilidad pública o interés social.

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

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

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

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

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

7º.- Calificación Urbanística para la Ampliación de Explotación Avícola sita en El Polígono 1, Parcelas 536 Y 232 (Agrupación Parcela 232a), en Suelo Rústico de Reserva del término municipal de Fontanar (Art 64.4 TRLOTAU), solicitado por Hermanos Castillo C.B.-

D.ª Esther Santamaría Santamaría, Jefa de Servicio del Servicio de Urbanismo, pasa a exponer este punto conforme al Informe realizado y que a continuación se incorpora a la presente Acta

CALIFICACION URBANISTICA DEL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AVICOLA SITA EN EL POLÍGONO 1, PARCELAS 536 Y 232 (AGRUPACIÓN PARCELA 232A), EN SUELO RUSTICO DE RESERVA DEL TERMINO MUNICIPAL DE FONTANAR.-GUADALAJARA.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de nave avícola de puesta.

Situación de la explotación: polígono 1, parcelas 536 y 232 (agrupación parcela 232ª).

Superficie total de las parcelas 18.040 m².

Término Municipal de Fontanar(Guadalajara)

Clasificación: Suelo rustico de reserva.

Planeamiento: NNSS. Aprobación 16/12/1988.

Promotor: Hermanos Castillo CB con NIF E-19153709

Autor del Proyecto: D. José Luis Montero Andrés. Ingeniero Industrial. Col nº 5553

Recepción de Expte: 06/02/2013. nº 215970. Última subsanación: 12/11/2014 nº 2870740

II. OBJETO.

Según consta en el Proyecto el objeto del mismo es la **construcción de una nave avícola de puesta intensiva de gallinas ponedoras ... "para adaptar la explotación a las normas actuales de gallinas ponedoras, las cuales implican una reducción del 26 % de las plazas en jaulas que**



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

se disponen actualmente. Para poder mantener la producción y por tanto el posicionamiento en los mercados, a la vez que amortizar la inversión tan elevada."

En cuanto a las dimensiones de la nave dice: *"La altura del edificio, es un parámetro de diseño que nos viene impuesto en función de las instalaciones interiores."*

La altura total al alero es de 6,27 m.

Superficie de la nave: 1.345,08 m².

Superficie de las parcelas agrupadas: 18.040 m².

Como se deduce del proyecto aportado y de las ortofotos consultadas, en realidad, se trata de una ampliación de la explotación que cuenta actualmente con dos naves una de ellas de 800 m² y otra de 238,76 m².

El documento expresa el cumplimiento de las condiciones urbanísticas (en el plano 01 de Situación y Emplazamiento) sobre una parcela (p. 232) de superficie 9.273 m², pero también en el documento aparece la agregación de las parcelas 536 y 232 en una denominada 232 A de 18.040 m².

Situación actual :

Parcela 536; 8.767,00 m²

Nave de 800 m²

Nave de 238,76 m².

Total construido: 1.138,76 m²

Situación proyectada:

Parcela 232: 9.273 m²

Nave proyectada de 1.345,08 m²

Ocupación: 14,5%

Situación final

Parcelas 536 y 232: 18.040 m²

Naves (3): 2.483,84 m²

Ocupación: 13,76 %

En cuanto a la legalidad de las edificaciones existentes, en el expediente se incorpora un informe de la Alcaldesa respecto de las naves existentes y que las cuales cuentan con licencia en vigor. Igualmente indica que la actividad cuenta con suministro de agua potable desde la red municipal.

El objeto de calificación será coherentemente el solicitado, es decir, el relativo exclusivamente al uso y construcción de la nave para gallinas proyectada sin perjuicio de computar a efectos de ITP todas las edificaciones existentes en las parcelas afectadas a la nave cuya calificación se pretende.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como **rústico de reserva**. El art. 37.1 RSR en relación con el art. 11.1.c) del mismo requieren el otorgamiento

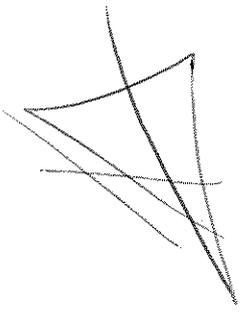
de calificación previo a la licencia municipal por superar la altura total al alero establecida en 6 metros (6,27metros).

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 Fontanar la siguiente documentación:

En la fase de tramitación municipal de conformidad con el Art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico remitiendo proyecto básico y expediente para calificación urbanística consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Fontanar la siguiente documentación:

- 
- 
1. Escrito del Ayuntamiento de de 6 de febrero de 2013 y nº de registro 215970, en el que se remite la siguiente documentación:
 2. Copia en formato CD del Proyecto básico de ejecución e instalaciones y memoria ambiental para solicitud de autorización ambiental integrada para nave avícola en camino de Berjafel, Fontanar, realizado por el Ingeniero Industrial José Luis Montero Andrés;
 3. Solicitudes del interesado de: licencia de construcción, de actividad y de agrupación de fincas.
 4. Informe del Jefe de Sección Técnica del Servicio de Desarrollo Rural de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara de 28 de mayo de 2012, favorable a la excepción de la superficie máxima de ocupación del 10%;
 5. Informe Técnico municipal del Ingeniero Industrial Rogelio Moya Valverde de 19 de junio de 2012, favorable respecto a la licencia en cuanto actividad;
 6. Informe Técnico del Arquitecto Municipal de 20 de junio de 2012, desfavorable;
 7. Informe Técnico del Arquitecto Municipal de 24 de julio de 2012, desfavorable, por faltar documentación para comprobar la viabilidad de la agrupación de parcelas 536 y 232, polígono 1;
 8. Informe Técnico del Arquitecto Municipal de 22 de agosto de 2012, favorable a la agrupación de parcelas 536 y 232, polígono 1 de Fontanar;
 9. Informe Técnico del Arquitecto Municipal de 26 de septiembre de 2012, sobre la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población y que es necesaria la calificación urbanística;
 10. Informe Técnico del Arquitecto Municipal de 9 de enero de 2013, estableciendo que la edificación requiere calificación por superar la altura máxima al alero (Art. 37.1c) RSR), y



solicitando documentación para la tramitación administrativa de conformidad con el Art. 43 RSR;

11. Contestación de C.B. HERMANOS CASTILLO de 22 de enero de 2013 al requerimiento recibido por parte el Ayuntamiento con fecha 9 de enero de 2013;
12. Decreto de Alcaldía de 4 de enero de 2013, concediendo a la empresa C.B. HERMANOS CASTILLO, licencia de agrupación de las parcelas 536 y 232, polígono 1 de Fontanar; así como notificación al interesado con la misma fecha;
13. Decreto de Alcaldía de 31 de enero de 2013, de inicio del procedimiento administrativo, acordando tramitar la calificación urbanística del expediente y notificar esta resolución al interesado;
14. Oficio-requerimiento de este Servicio Periférico de 15 de febrero de 2013, dirigido al Ayuntamiento con NRS 119078, y al interesado con NRS 119034 solicitando subsanación;
15. Informe del Jefe de Sección Técnica de Carreteras de 18 de febrero de 2013, sobre que las futuras instalaciones del proyecto de referencia, no presentan ningún tipo de afección a la carretera CM-1008;
16. Oficio de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara de 27 de febrero de 2013, remitiendo Resolución informando favorablemente el proyecto de referencia, visto el informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico;
17. Anuncio de 31/01/2013, del Ayuntamiento de Fontanar, sobre información pública de tramitación de calificación urbanística para el proyecto de referencia (DOCM nº 42 de 28 de febrero de 2013, publicación en el periódico Nueva Alcarria de 25/02/2013, así como certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones con fecha 14 de octubre de 2014;
18. Escrito del interesado de 10 de mayo de 2013 y NRE 1128735, comunicando se ha presentado estudio de impacto ambiental y remitiendo copia de la solicitud presentada en el Ayuntamiento de Fontanar;
19. Informe que realiza el Servicio de Urbanismo relativo al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto de referencia de 25 de marzo de 2014, remitido a la Dirección General de Calidad e Impacto ambiental con fecha de registro de salida 26 de marzo de 2014.
20. **Propuesta de Resolución de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental por la que se otorga la Autorización Ambiental Integrada para explotación avícola de puesta cuyo promotor es la empresa HERMANOS DEL CASTILLO MARTÍNEZ, C.B., sita en el término municipal de Fontanar (GUADALAJARA), remitida con fecha 29 de agosto de 2014 al promotor.**
21. Requerimiento de subsanación de este Servicio Periférico con fecha 29 de septiembre de 2014, dirigido al Ayuntamiento, y copia del mismo al interesado.
22. Informe Técnico Municipal con fecha 16 de octubre de 2014, que entiende que según el artículo 54 de la LOTAU, el uso de granja avícola está incluido dentro de los permitidos por las NNSS de Fontanar.
23. **Resolución de 3 de octubre de 2014, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental por la que se otorga la Autorización Ambiental Integrada para el proyecto de referencia, incluyendo como anexo Resolución de 19/08/2014, de la misma Dirección General, sobre la Declaración de Impacto Ambiental del citado proyecto.**
24. Proyecto Básico y anexos, en formato papel e informático, recogiendo la dotación de servicios y las conexiones a las redes generales, en su caso.
25. Requerimiento de subsanación de este Servicio Periférico con fecha 5 de noviembre de 2014, dirigido al Ayuntamiento, y copia del mismo al interesado.

26. Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en este Servicio Periférico 12 de noviembre de 2014 y nº 2870740, contestando al Requerimiento de este Servicio de 5 de noviembre de 2014, y remitiendo anexo al proyecto para justificar dicho requerimiento, firmado por D. José Luis Montero Andrés.

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

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

Con fecha de entrada 12 de noviembre de 2014 se recibe informe de la Alcaldesa sobre la conexión de la actividad a la red municipal de abastecimiento. También se adjunta anexo justificativo sobre la instalación de conexión de saneamiento a fosa séptica propia de nueva construcción independiente de la que tiene la actividad actualmente.

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

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

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

En el expediente consta:

- Resolución de 3 de octubre de 2014, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental por la que se otorga la Autorización Ambiental Integrada para el proyecto de referencia.
- Resolución de 19/08/2014, de la misma Dirección General, sobre la Declaración de Impacto Ambiental del citado proyecto incluyendo edificaciones existentes y proyectadas.
- Informe del Jefe de Sección Técnica del Servicio de Desarrollo Rural de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara de 28 de mayo de 2012, favorable a la excepción de la superficie máxima de ocupación del 10%;



- Informe del Jefe de Sección Técnica de Carreteras de 18 de febrero de 2013, sobre que las futuras instalaciones del proyecto de referencia, no presentan ningún tipo de afección a la carretera CM-1008;
- Oficio de los Servicios Periféricos de la **Consejería de Educación, Cultura y Deportes** en Guadalajara de 27 de febrero de 2013, remitiendo **Resolución** informando favorablemente el proyecto de referencia, visto el informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico;

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 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 s parcelas sobre las que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de la obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de reserva son que el planeamiento territorial o urbanístico los permita.

Consta en el expediente Informe del Técnico Municipal de fecha 26 de sep 2012 sobre compatibilidad urbanística y que no existe riesgo de formación de núcleo de población.

Sobre la legitimación de las edificaciones existentes consta en el expediente informe de la Alcaldesa respecto de las naves existentes y que las cuales cuentan con licencia en vigor. Igualmente indica que la actividad cuenta con suministro de agua potable desde la red municipal.

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

No obstante lo establecido en el número 3 anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que la fijadas en la ITP, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando exista informe previo de la Consejería competente en materia

de Agricultura para el caso concreto y siempre que sea aprobado expresamente la reducción de la superficie por el órgano competente para emitir la calificación, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

El porcentaje de ocupación del proyecto que es de más de 10% (13,76% para el total de la actividad) considerando la superficie del total de parcelas que están vinculadas a la explotación, sin embargo consta en el expediente informe favorable del Servicio de Mejora de Explotaciones Agrarias de Guadalajara de la Consejería de Agricultura de fecha 28 de mayo de 2012, en el que considera conveniente la realización de la excepción al caso concreto .

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

Determinaciones subsidiarias:

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

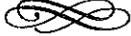
- a) Tener carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las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

En el proyecto presentado consta el incumplimiento de la determinación b) en cuanto al retranqueo a lindero de la nave existente siendo este de 4,20 m. No consta el año de construcción ni la legislación en vigor respecto de dicha edificación. No obstante se incorpora informe de la Alcaldesa respecto de las naves existentes y que las cuales cuentan con licencia en vigor.

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



VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue calificación de la nueva nave proyectada con independencia de las edificaciones anteriores y apruebe:

a) el aumento del porcentaje de ocupación propuesto con arreglo a lo dispuesto en el art. 19.4.b) RSR y el informe favorable del Jefe de Sección Técnica del Servicio de Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura de fecha de 28 de mayo de 2012 el cual establece que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4-a de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, en relación a la petición de "HERMANOS CASTILLO CB.", para la construcción de una nave para gallinas ponedoras de 1.345 m² en la parcela 232 del polígono 1 con una superficie de 18.007 m² (según SIG-PAC, la parcela 536 que cita el informe está agregada a la parcela 232). Dada la existencia de otra nave construida para el mismo fin con una superficie de 1.138 m² la superficie total construida será de 2.438 m² lo que supone un 13,79 % de ocupación, excediendo el porcentaje de la citada normativa.

b) La calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR al cumplimiento de las medidas y condiciones establecidas en la Resolución 3 de octubre de 2014 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada; en la Resolución de de 19/08/2014, de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre Declaración de Impacto Ambiental.

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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda APROBAR LAS EXCEPCIÓN RELATIVA AL

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN Y OTORGAR CONDICIONADA la calificación urbanística pretendida a la nave descrita, conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

8º.- **Calificación Urbanística para la Ampliación de Explotación Avícola sita en El Polígono 19, Parcela 130-132, Paraje "Malaño" en Suelo Rústico de Reserva del término municipal de Mondéjar (Art 64.4 TRLOTAU), solicitado por Hermanos Alcazar, C.B.-**

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

CALIFICACION URBANISTICA DEL PROYECTO PARA LA AMPLIACION DE EXPLOTACION AVICOLA SITA EN EL POLIGONO 19, PARCELA 130-132, PARAJE "MALAÑO" EN SUELO RUSTICO DE RESERVA DEL TERMINO MUNICIPAL DE MONDEJAR.-GUADALAJARA.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de nave avícola de puesta
Situación de la explotación: Polígono 19, parcelas nº 130, 132 y 197. Superficie total de las parcelas 19.691 m².
Término Municipal de Mondéjar (Guadalajara)
Clasificación: Suelo rustico de reserva.
Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal. Aprobación 13/11/2004.
Promotor: Hermanos Alcázar CB con NIF E-19/141.092
Autor del Proyecto: D. Luis Serrano Menchén. Ingeniero Técnico Industrial. Seyfer Ingeniería SL
Recepción de Expte: 19/07/2013. nº 1782382.

II. OBJETO.

Según consta en el Proyecto el objeto del mismo es la construcción de una nueva nave de puesta denominada nave nº5, nave avícola de puesta intensiva de gallinas ponedoras con empleo de jaulas en batería, con una superficie construida de 1.446 m². Para poder mantener la producción actual una vez aplicada la normativa referente al bienestar animal en vigor. Para lo cual realiza una nave con una altura de 10 m a cumbre donde alojará las aves que disminuye en el resto de naves de puesta existentes en un total de 66.600 aves.

Situación actual:

Parcela 197:

Nave de puesta nº 1: 780 m²

Nave de puesta nº 2: 780 m²



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Nave de puesta nº 3: 780 m²
Nave de puesta nº 4: 880 m²
Centro envasado de huevos: 463 m²
Fábrica de piensos 314 m².
Total superficie construida actual: 3.997 m²
Superficie total actual de parcela que forma la explotación: 10.529 m².

Ampliación:

Parcelas 130 y 132:
Nave de puesta nº 5: 1.446 m²
Superficie construida ampliación: 1.446 m²
Superficie total de parcelas que forman la ampliación: 9.162 m².

Situación Final:

Parcelas 130, 132 y 197:
Nave de puesta nº 1: 780 m²
Nave de puesta nº 2: 780 m²
Nave de puesta nº 3: 780 m²
Nave de puesta nº 4: 880 m²
Centro envasado de huevos: 463 m²
Fábrica de piensos 314 m²
Nave de puesta nº 5: 1.446 m²

Superficie total del conjunto de parcelas que forman la explotación: 19.691 m².

Superficie total edificada: 5.443 m²

Ocupación: 27,64 %

No obstante, la calificación que se otorgue será sobre la nave nº 5 que es objeto de nuevo proyecto, con independencia del resto de edificaciones existentes.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como rústico de reserva. EL art. 37.1 RSR en relación con el art. 11.1.c) del mismo requieren el otorgamiento de calificación previo a la licencia municipal.

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 Mondéjar, la siguiente documentación:

En la fase de tramitación municipal consta en el expediente escrito del Ayuntamiento registrado con fecha 19 de julio de 2013 y número de registro 1782382, de conformidad con el Art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico remitiendo proyecto básico y expediente para calificación urbanística que recoge los documentos siguientes:

1. Proyecto básico de nave de puesta nº 5 en establecimiento avícola existente, en formato papel, visado el Anteproyecto con fecha 06 de marzo de 2013, por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Guadalajara; así como en formato CD.
2. Informes de los Servicios Periféricos de Agricultura en Guadalajara Favorables: del Jefe de Servicio de Agricultura y Ganadería respecto a la excepción en la limitación de altura máxima a cumbre de 21-09-2012, así como del Servicio de Desarrollo Rural respecto a la superficie máxima de ocupación por la edificación de 17-09-2012.
3. Informe de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes, Servicio de Patrimonio Histórico, de 4 de diciembre de 2012, favorable al expediente de referencia sobre las parcelas 130 y 132.
4. Resolución de 15 de febrero de 2013 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental por la que se modifica la autorización ambiental integrada otorgada el 14-02-2008.
5. Copia compulsada de Informe Técnico municipal de 11 de abril de 2013, favorable a la inexistencia de formación de núcleo de población, así como sobre la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable.
6. Documentación relativa al trámite de información pública sobre las parcelas 130 y 132 (art. 43.5 RSR.): anuncio de 09/04/2013 publicado en el DOCM. Nº 90 de 10 de mayo de 2013; publicación del mismo en periódico, así como certificado de Secretaría de 11 de julio de 2013 de ausencia de alegaciones.
7. Informe de Secretaría de 11 de julio de 2013 según Informe del Arquitecto Municipal D. José M^a Sardinero.
8. Resolución de Alcaldía de 11 de julio de 2013, por el que se emite informe favorable a la calificación urbanística del expediente de referencia.
9. Requerimiento realizado con fecha de registro de salida 10 de octubre de 2013 al Ayuntamiento de Mondéjar y a los interesados solicitando de acuerdo con el art. 19.5 RSR, indicar la existencia de legitimación de las edificaciones existentes conforme al planeamiento urbanístico (artículo 37 y ss. del RSR).
10. Contestación del ayuntamiento de fecha 13/08/2014 al requerimiento anterior con informe del Técnico Municipal arquitecto D. José María Sardinero Martínez indicando la situación de las naves 3 y 4 con calificación urbanística y licencia de obras de 11/07/2014 y las naves 1 y 2 con informes técnicos desfavorables, cuentan con licencia municipal de fechas 04/05/1995 y 10/10/1996.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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

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

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

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

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

En el expediente consta:

- **Resolución** de los Servicios Periféricos de Agricultura, sobre la **evaluación de impacto ambiental** del proyecto de fecha **19/02/2013**, DOCM 1/03/2013.
- Resolución de la **Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental** de 15 de febrero de 2013 por la que se considera no sustancial, a efectos de lo previsto en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de la Contaminación, la modificación prevista por la empresa Hermanos Alcázar CB, y se modifica la autorización ambiental integrada otorgada a sus instalaciones de fecha 14/02/2008, considerando **NO SUSTANCIAL** la modificación proyectada..
- **Informe favorable** emitido el Jefe de Sección del Servicio de Desarrollo Rural de Guadalajara perteneciente a la Consejería de Agricultura de fecha de 17 de septiembre de 2012 relativo al exceso del porcentaje de superficie ocupada en relación a la determinación para este uso en la ITP sobre determinados requisitos a cumplir por los actos en suelo rústico, para la ampliación de la explotación en las parcelas nº 130, 132 y 197 del polígono 19 del término municipal de Mondéjar (Guadalajara), con una superficie total de 19.691 m2.
- **Informe favorable** emitido el Jefe de Servicio de Agricultura y ganadería de Guadalajara perteneciente a la Consejería de Agricultura de fecha de 20/09/2012 relativo al exceso de altura en la nave de las parcelas 130 y 132 del polígono 19 del término municipal de Mondéjar (Guadalajara).

- Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 04 de diciembre de 2012 sobre afecciones al patrimonio histórico-arqueológico de las parcelas relativo al Proyecto de ampliación para la construcción de nave avícola en parcelas 130 y 132, polígono 19 de Mondéjar (Guadalajara). **Informe técnico favorable**, condicionada a la aparición de restos.
- **Copia de Solicitud** de autorización de la ejecución de obras y construcciones en zona de policía de cauces, a la **Confederación Hidrográfica del Tajo** con fecha de entrada en ese organismo el 25/06/2012.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 del RSR, el Ayuntamiento de Mondéjar 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 s parcelas sobre las que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de la obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de reserva son que el planeamiento territorial o urbanístico los permita.

Consta en el expediente Informe del Técnico Municipal de fecha 11/04/2013 sobre compatibilidad urbanística en el que se establece que la finca está clasificada según el POM vigente como suelo rústico de reserva. Siendo éste un suelo apto para el uso previsto, no precisa creación de infraestructuras de servicios y que no existe riesgo de formación de núcleo de población.

Sobre la legitimación de las edificaciones existentes consta en el expediente informe del Técnico Municipal arquitecto D. José María Sardinero Martínez, de fecha 13/08/2014, indicando la situación de las naves 3 y 4 con calificación urbanística, informes técnicos desfavorables y licencia de obras de 11/07/2014 y las naves 1 y 2 con informes técnicos desfavorables, cuentan con licencia municipal de fechas 04/05/1995 y 10/10/1996.

Las Normas Urbanísticas del POM de Mondéjar determinan lo siguiente:



5.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

1. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga la consideración de aislada porque vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen del Plan de Ordenación.
La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.
2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:
 - 1º Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definidos por este Plan o por los Planes de los municipios colindantes.
 - 2º Cuando se de alguna de las condiciones establecidas en el art.5.5.4. sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
 - 3º Cuando la edificación que se proyecte, aun distando más de 150 m. del límite del núcleo urbano, se incluya en una área de borde de éste sometido a las afecciones especiales que se determinan en el art. 6.4.
 - 4º Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
 - 5º Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan.
 - 6º Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. de diámetro.
3. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

ART. 5.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

5.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

3. Establos, granjas y edificaciones e instalaciones relacionadas con explotaciones ganaderas:
 - Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.
 - Se separarán un mínimo de 5 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
 - La edificabilidad máxima será de 0,60 m²/m².

A la vista del proyecto presentado, cumple con las determinaciones sobre formación de núcleo de población y condiciones de la edificación.

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

No obstante lo establecido en el número 3 anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que la fijadas en la ITP, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando exista informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura para el caso concreto y siempre que sea aprobado expresamente la reducción de la superficie por el órgano competente para emitir la calificación, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico. Sin perjuicio de que el expediente remitido lo es ara una única nave la aplicación de la ITP se realiza respecto de las parcelas y situación edificatoria total, al ser más restrictivo y responder a la realidad fáctica de la explotación

El porcentaje de ocupación del proyecto que nos ocupa es de más de 10% (27 %) considerando la superficie del total de parcelas que están vinculadas a la explotación, sin embargo consta en el expediente informe favorable del Servicio de Mejora de Explotaciones Agrarias de Guadalajara de la Consejería de Agricultura de fecha 17 de septiembre de 2012, en el que considera conveniente la realización de la excepción al caso concreto .

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

Determinaciones subsidiarias:

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

- 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.

En el proyecto presentado consta el incumplimiento de la determinación c) en cuanto a la altura de cumbrera superior a 8,50 m. (10 m), sin embargo consta en el expediente el informe favorable del Servicio de Producción Agropecuaria de la Delegación Provincial de Agricultura de Guadalajara de fecha 20/09/2012 en el que considera conveniente la realización de la excepción al caso concreto.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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).
- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole las parcelas 130, 132 y 197 del polígono 19 de Mondéjar, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se apruebe las excepciones relativas a sector primario informadas favorablemente por la Consejería de Agricultura y se otorgue calificación urbanística a la implantación de la nave denominada nº5, con independencia del resto de edificaciones, condicionada a las condiciones establecidas en la Resolución de de los Servicios Periféricos de Agricultura 19/02/2013 sobre la valoración de impacto ambiental, y al informe solicitado que emita Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

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

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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda APROBAR LAS EXCEPCIÓN RELATIVA AL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN Y ALTURA ASÍ COMO OTORGAR CONDICIONADA la calificación urbanística pretendida a la nave denominada número 5, conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

9º.- Calificación Urbanística en Suelo Rústico de Reserva para Uso de Almacenamiento y Comercialización de Cereales, Semillas y Abonos en nave existente en El Polígono 3, Parcela 65 del término municipal de Pobo de Dueñas (Art 64.4 TRLOTAU), solicitado por Agro-Used S.A.-

D.ª Esther Santamaría Santamaría, Jefa de Servicio del Servicio de Urbanismo, pasa a exponer este punto conforme al Informe realizado y que a continuación se incorpora a la presente Acta

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA USO DE ALMACENAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN DE CEREALES, SEMILLAS Y ABONOS EN NAVE EXISTENTE EN EL POLÍGONO 3, PARCELA 65. POBO DE DUEÑAS (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto de actividad: Nave para almacenamiento y comercialización de productos agrícolas.

Situación: Polígono 3 parcela 65.

Superficies: suelo 15.428 m², construida 1.641 m².

Término Municipal de Pobo de Dueñas (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva

Planeamiento: NNSS provinciales.

Promotor: AGRO-USED SA. CIF A50102979.

Autor del Proyecto: Victor Guillén Belanche. Ingeniero Agrónomo, colegiado 6.589

Recepción de Expte: 08/01/2014. Nº Registro de entrada: 27258.

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto de Actividad el objeto es la obtención de la licencia de actividad de compraventa de cereales, abonos y semillas en nave existente de 1641 m² y cuenta con una báscula de 60 TM de 14x3 metros. Según el informe del técnico municipal del Servicio de Asistencia a Municipios (SAM), la nave fue construida en 1974.

La parcela catastral tiene la referencia 0415135x11101n0001fx. Según catastro en la mencionada parcela existe también una construcción de 803 m² construidos destinada a ocio-hostelería, vivienda y almacén independiente de la nave mencionada que no figura en catastro. Ambas construcciones existen como se constata en la ortofoto.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

La actividad se compone por un lado de almacenamiento de cereales y abonos y, por otro, comercialización de esos productos.



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

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento (antes de Ordenación del Territorio y Vivienda) 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 Pobo de Dueñas:

1. Solicitud del interesado de licencia para la instalación de la actividad de referencia, dirigida al Ayuntamiento de fecha 06 de agosto de 2010. Proyecto (Memoria y Planos) visado el 26 de julio de 2010.
2. Providencia de alcaldía de 10 de agosto de 2010, disponiendo se emita Informe Técnico por el SAM de la Diputación Provincial de Guadalajara.
3. Informe Técnico del SAM (ARQUITECTURA) de la Diputación Provincial de 11 de agosto de 2011 sobre la necesidad de calificación urbanística. Incumple el requisito de altura máxima a cumbre. (adjunta datos de la Sede Electrónica del Catastro).
4. Providencia de alcaldía de 07 de octubre de 2011, disponiendo se solicite la emisión de Informe Jurídico por el SAM de la Diputación Provincial de Guadalajara
5. Informe Jurídico del SAM de la Diputación Provincial de 28 de noviembre de 2011 sobre la necesidad de calificación urbanística previa.
6. Providencia de alcaldía de 13 de enero de 2012, disponiendo se emita informe por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.
7. Informe de la Secretaría-Intervención municipal de 31 de enero de 2012, sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.
8. Escrito del interesado dirigido al Ayuntamiento de 18 de septiembre de 2012, solicitando se continúe con la tramitación del expediente.
9. Providencia de alcaldía de 18 de septiembre de 2012 disponiendo se realice el trámite de información pública (Art. 43.5 RSR).
10. Anuncio de 18/09/2012 del Ayuntamiento, sobre información pública del expediente de calificación urbanística y licencia de actividad, publicado en el DOCM nº 221 de 18

de noviembre de 2012; anuncio en el periódico Nueva Alcarria, así como diligencia de Secretaría de 18 de noviembre de 2012 de ausencia de alegaciones.

11. Providencia de alcaldía de 17 de diciembre de 2013 disponiendo se adopte por el Pleno del Ayuntamiento en la Sesión Ordinaria de 21 de diciembre de 2013, el informe que proceda en relación a la solicitud de AGRO-USED.
12. Certificado de Secretaría de 27 de diciembre de 2013 en el que se transcribe el acuerdo literal adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de 21 de diciembre de 2013, por el que se informa favorablemente el expediente de calificación urbanística.

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:

No consta ningún informe

Se solicitó información al Servicio de calidad ambiental respecto de la necesidad de evaluación ambiental, contestando al respecto que si la actividad no está en sus anexos no sería necesaria. No obstante, si la actividad estuviera calificada dentro de los anexos de la Ley 16/2002 o Reglamento RD 815/2013, pudiera ser necesario solicitar autorización ambiental integrada.

Visto lo anterior y según al informe emitido por el técnico municipal del SAM, se trata de una actividad calificada como Molesta por lo que se deberá aplicar en la tramitación de la licencia el procedimiento de integración del régimen urbanístico y el de actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada, establecido en el artículo 163 de TRLOTAU modificada por Ley 1/2013 de 21 de marzo.

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



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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

Sustantivos.

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

El artículo 19.3 de RSR establece que tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación deberá respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

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

Tanto el art. 19.3 RSR como el art. 4 de la ITP son normas preceptivas que en el caso concreto quedan cumplidos, siendo la superficie de la parcela de 15.428 m², superior por tanto a una hectárea, no así el porcentaje de ocupación superior al 10 %.

Los requisitos sustantivos para los usos de comercialización son los exigidos en el art. 25 RSR.

El artículo 25.3 de RSR establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación deberá respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 8, la superficie de la finca será de 1 Ha y la superficie máxima de ocupación en el caso de tiendas de productos agrícolas de la comarca será del 5 %. Cumpliéndose en este caso la superficie de la finca pero no así a la ocupación de la misma.

Según consta en el documento, en la actualidad se está desarrollando la actividad de almacén de grano y selección de semillas, desconociendo de la existencia de licencia para esa actividad.

Dada la antigüedad de la edificación, se estaría ante un edificio fuera de ordenación por incumplimiento sobrevenido por cambio normativo. El régimen de fuera de ordenación solo se

puede referir a las obras y edificaciones pero no así a los usos y actividades a los que se destinan aquellas. (Sentencia Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1993).

Determinaciones Subsidiarias.

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

- g) Tener carácter de aisladas.
- h) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- i) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a 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.

Con los datos obtenidos e informados por el SAM justifica el contenido de las letras a y b citadas. En cuanto a la altura, se superan los 8,5 metros a cumbrera (8,65 m de altura). La nave está construida con anterioridad a la norma de aplicación.

El Ayuntamiento de Pobo de Dueñas deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el art.19 y 23 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberá solicitar y en su caso obtener autorización ambiental integrada conforme al procedimiento de integración del régimen urbanístico y el de actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada, establecido en el artículo 163 de TRLOTAU modificada por Ley 1/2013 de 21 de marzo.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 32.5 del RSR la totalidad de la superficie de la parcela quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.
- No es necesario canon artículo 33 RSR de participación debido a que no habrá obras o instalaciones nuevas para la realización del uso solicitado.

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, 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 Pobo de Dueñas hacer la comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias, quedando condicionada la eficacia de la calificación a las regularizaciones de la actividad según informe del Servicio de Evaluación Ambiental.

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.

10º.- Ruegos y preguntas.-

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13:42 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOTyU

