



Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo de Guadalajara

SESIÓN DEL 14 DE ENERO DE 2020

ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 14 ENERO 2020.

En la ciudad de Guadalajara, siendo las 9,30 horas del día 14 de enero de 2020, 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 de la Delegación Provincial de Fomento en Guadalajara, sita en Avda. del Ejército, 8-1ª Planta.

Asisten:

Presidente:

D. José Antonio Carrillo Morente (Ilmo. Sr. Director General de Planificación Territorial y Urbanismo)

Vicepresidente:

D. Teodoro Baldominos Carnerero (Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Vocales:

Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Dña. Elena Pascual Sánchez.

Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de cultura.

Dña. Teresa Sagardoy Fidalgo.

Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de educación.

D. Alfredo Rincón Padrino

Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de sanidad.

D. Miguel Espinosa Gimeno.

Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.

D. Cristóbal Gómez Collados.

Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de bienestar social.

D. Carlos Urabayen Reyes.

Representantes de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

D. Francisco Javier Alonso Hernanz.

Representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

D. Enrique Cano Cancela.

Representante designado de entre personas de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias de la ordenación territorial y urbanística, de entre los



candidatos propuestos por la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

D. Luis Rodrigo Sánchez.

Representante designado de entre los candidatos propuestos por la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

D. Francisco Castilla Rodríguez

Representante del Colegio de Ingenieros de Caminos.

D. Luis Martínez Fernández-Llamazares.

Representante del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles.

Dña. Marta Alvir Cordero.

Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. Ángel Luis Lorenzo Medel.

Representante designado de entre los candidatos propuestos por la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

D. Emilio Díaz Bravo.

Ponentes:

Dña. Marina I. Alba Pardo (Jefa de Servicio de Urbanismo).

Dña. Esperanza Quintanilla Gonzalez (Jefa de Sección Servicio de Urbanismo)

Asistentes:

Dña. Pilar Lozano Simavilla (Jefa de Sección Servicio Urbanismo)

Secretario:

D. Jerónimo Fernández Acebo (Sr. Secretario Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Excusan asistencia:

D. Jose Manuel Latre Rebled, Representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

Comprobada la existencia de quorum en segunda convocatoria, según lo previsto en el artículo 16.3 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, el Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo, tras agradecer la comparecencia a los presentes, da por iniciada la sesión, con el primer punto del orden del día:



ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 6 de noviembre de 2019.-

Habiendo recibido los miembros de la Comisión y las Administraciones y Entidades integrantes de la misma, a través de sus representantes, el acta de la reunión anterior, y mostrándose conformes con su contenido, se da por aprobada la misma por unanimidad de los asistentes.

2º.- Solicitud de autorización provisional del Ayuntamiento de Sigüenza para la instalación de nave en el Camino de la Isla 1, en el término municipal de Sigüenza promovido por D. Jesús Torcal Moreno. (Art.172.1 TRLOTAU y 10.1h) del Decreto 235/2010). Expte. AP/19/01.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa de Servicio.

Concluida la exposición sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

EMITIR INFORME NO FAVORABLE al proyecto para la construcción de nave en el Camino de la Isla 1, en el término municipal de Sigüenza (Guadalajara), promovido por D. Jesús Torcal Moreno, como Autorización Provisional, de acuerdo con lo previsto en el art. 172.1 TRLOTAU y con la ponencia realizada en base a las siguientes consideraciones, que se transcriben del Informe:

1- - Sobre el carácter desmontable de la obra objeto de autorización provisional, y referido exclusivamente a la nave cuya construcción se pretende, vistas las características físicas de la obra proyectada señaladas en el punto II del presente informe, OBJETO DE LA AUTORIZACIÓN PROVISIONAL, y realizando una valoración conjunta de las mismas según un criterio técnico generalmente admitido referente a instalaciones desmontables, se considera que la obra proyectada no reúne las características de una construcción desmontable, ya que el sistema constructivo propuesto no es un sistema de ensamblaje reversible de elementos que pudieran desmontarse para otro uso posterior, sino que contiene uniones de carácter permanente, que además no son fácilmente demolibles. Este sistema constructivo basado en la utilización de hormigón armado en su base o cimentación, junto a la proyección de un forjado sanitario, para resolver la separación de la edificación del terreno, utilizan una mezcla de materiales como es el hormigón y el acero, que una vez ejecutados, solidifican conjuntamente impidiendo también su reversión o desmontaje y que a la vez requieren realizar un movimiento de tierras en el subsuelo para la excavación donde se alojarán las mismas. Lo mismo sucede con el cerramiento, que se proyecta con un muro perimetral de carga de un pie de espesor junto con otros acabados, hasta



un espesor total de 40 cm, que soporta una cubierta formada por pórticos metálicos inclinados para la conformación de la cubierta, así como un porche cubierto de acceso.

Por todo ello se considera que la construcción siendo demolible, no posee el carácter de desmontable, ni se ajusta al criterio del artículo 18.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística, por lo que no queda acreditado ni justificado desde el punto de vista técnico y jurídico que las obras proyectadas respondan al carácter de **“las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables”**.

Igualmente, la configuración arquitectónica de la nave agrícola proyectada, así como sus materiales e instalaciones no se corresponden con las que se pueden considerar imprescindibles para una instalación de estas características.

2- En relación con el uso agrario pretendido para la construcción, es preciso señalar que conforme al planeamiento y concretamente al régimen sobre el suelo no urbanizable o rústico que le sería de aplicación, el art 3.3.1.C) de las NNSS establece las siguientes Condiciones de Uso en el Suelo No Urbanizable:

Usos permitidos.- Solamente podrán edificarse construcciones destinadas a la explotación agraria que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Las pruebas documentales que conforman el expediente, así como el propio proyecto, constatan que lo que existe actualmente es una finca destinada mayoritariamente a uso residencial, que además mediante la división horizontal de la parcela, tiene el espacio dividido en dos, con propietarios claramente diferenciados, con zonas ajardinadas, cultivadas de césped o similar, algunos árboles y arbustos, dos accesos a la finca desde la vía pública, etc. por lo que la naturaleza y destino mayoritario de la finca es claramente residencial. Esta situación, así considerada en su conjunto, junto a la no justificación dentro del expediente de la necesidad de acometer la construcción de una nueva nave agrícola que haga frente a la explotación agraria de la parcela, no hace que el uso sea agropecuario, ni se ha justificado la situación actual de división horizontal ni su vinculación al uso residencial, que está expresamente prohibido en este tipo de suelo urbanizable, y concretamente para las autorizaciones provisionales por el artículo 18 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 34/2011).

Se adjuntará copia del Informe de Ponencia a la notificación del acuerdo.

3º.- Solicitud de autorización provisional del Ayuntamiento de Sigüenza para la construcción de invernadero almacén con carácter provisional situado en el Camino de los Huertos, 3-5, en



el término municipal de Sigüenza, promovido por Hnos. Moreno Calvo. (Art.172.1 TRLOTAU y 10.1h) del Decreto 235/2010). Expte. AP/19/02.

Comienza la intervención el Presidente, concediendo el turno de palabra para la exposición del informe de ponencia a la Jefa de Servicio.

Concluida la exposición sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente ACUERDO:

EMITIR INFORME NO FAVORABLE al proyecto para la construcción de invernadero almacén con carácter provisional situado en el Camino de los Huertos, 3-5, en el término municipal de Sigüenza (Guadalajara), promovido por Hnos. Moreno Calvo, como Autorización Provisional, de acuerdo con lo previsto en el art. 172.1 TRLOTAU y con la ponencia realizada en base a las siguientes consideraciones, que se transcriben del Informe:

1- Sobre el carácter desmontable de la obra objeto de autorización provisional, y referido exclusivamente al invernadero-almacén cuya construcción se pretende, vistas las características físicas de la obra, señaladas en el punto.II OBJETO DE LA AUTORIZACIÓN PROVISIONAL, del presente informe, y realizando una valoración conjunta de las mismas según un criterio técnico generalmente admitido referente a instalaciones desmontables, se considera que la obra proyectada no reúne las características de una construcción desmontable, ya que el sistema constructivo no es un sistema de ensamblaje reversible de elementos que pudieran desmontarse para otro uso posterior, sino que contiene uniones de carácter permanente y que son además difícilmente demolibles. Esta construcción de hormigón armado en su base o cimentación, junto a la solera, utilizan una mezcla de materiales como es el hormigón y el acero, que una vez ejecutados, solidifican conjuntamente impidiendo también su reversión o desmontaje y que a la vez requieren realizar un movimiento de tierras en el subsuelo para la excavación donde se alojarán las mismas. Lo mismo sucede con las fachadas norte, este y oeste, de las que destacamos una de ellas, la del muro de contención de tierras, que aparece se proyecta en mampostería del lugar de 50 cm de espesor, que soporta una cubierta formada por cerchas de madera, y cuyos muros de separación entre espacios están realizados con fábrica de termoarcilla de 24 cm de espesor. Por otro lado, la dimensión de la ampliación propuesta duplicaría en superficie a la actual. Por todo ello, se considera que la construcción siendo demolible, no posee el carácter de desmontable. Así pues, no queda acreditado ni justificado, desde el punto de vista técnico, el carácter desmontable de la edificación, al margen de que el uso solicitado para esta edificación sea de carácter agrario, uso que no se identifica ni con los materiales, ni con las dimensiones e instalaciones que se pretenden emplear, propios de la ampliación de un uso claramente residencial, en relación a los criterios de diseño que para una obra de carácter provisional para un uso de invernadero-almacén deben de cumplir estas construcciones, conforme al punto 4 del artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



Por todo ello, se considera que la construcción siendo demolible, no posee el carácter de desmontable, ni se ajusta al criterio del artículo 18.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística, por lo que no queda acreditado ni justificado desde el punto de vista técnico y jurídico que las obras proyectadas respondan al carácter de "las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables".

2- En relación con el uso agrario pretendido para la construcción, es preciso señalar que conforme al planeamiento y concretamente al régimen sobre el suelo no urbanizable o rústico que le sería de aplicación, el art 3.3.1.C) de las NNSS establece las siguientes condiciones de uso en el Suelo No Urbanizable:

Usos permitidos.- Solamente podrán edificarse construcciones destinadas a la explotación agraria que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Las pruebas documentales que conforman el expediente, así como el informe del técnico municipal y el propio proyecto constatan que lo que existe actualmente es una finca destinada mayoritariamente a vivienda, que tiene un amplio jardín con dos edificaciones auxiliares situadas en el perímetro de la finca, cultivado de césped o similar, con una piscina, algunos árboles y arbustos, por lo que la naturaleza y destino de la finca es claramente residencial, sin que ello impida la posible existencia de pequeñas huertas dispersas en la parcela contigua. Sin embargo, considerado en su conjunto, no hace que el uso sea agropecuario, ni existe una vinculación mayoritaria de la finca con el uso agropecuario y su explotación como tal, sino de ocio, recreo y disfrute por su propietario, siendo éste un uso vinculado al residencial, que está expresamente prohibido en este tipo de suelo urbanizable, y concretamente para las autorizaciones provisionales por el artículo 18 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 34/2011).

Se adjuntará copia del Informe de Ponencia a la notificación del acuerdo.

4º.- Calificación urbanística y autorización provisional del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo para instalación de tubería-subterránea de abastecimiento de agua a finca en Valbueno, situado en parcelas 467, 466, 465, 20463, 462, 60001 del polígono 1 en el término municipal de Cabanillas del Campo, solicitado por Granja TC del Jarama, S.A. (Art. 64.4 TRLOTAU, 10.1.g) y 10.1.h) del Decreto 235/2010). CAL/19/20.

A continuación, toma la palabra la Jefa de Sección para exponer el informe del Servicio de Urbanismo en relación a este punto, que indica a la Comisión, que se han unificado en un único



punto los expedientes de Autorización Provisional AP/19/05 y Calificación Urbanística CAL/19/20, al tratarse de la misma instalación de abastecimiento.

Concluida la exposición de la Ponente, el representante de Sanidad interviene para manifestar que, entre los informes pendientes de introducir al expediente, se encuentra el regulado por el artículo 13 del RD 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, por tratarse de una red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 metros).

A continuación pide la palabra la representante de Patrimonio Cultural, para manifestar que tampoco ha sido solicitado informe a su Organismo en relación a este expediente.

Por el Director General se propone que se haga constar de forma expresa la obligación del Ayuntamiento para que consten en el expediente ambos informes.

Sin más intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.g) y 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN al proyecto promovido por GRANJA TC DEL JARAMA S.A para INSTALACIÓN DE TUBERIA SUBTERRÁNEA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA A FINCA VALBUENO Parcelas 467, 466, 465, 464, 20463, 462, 60001, 1 del polígono 1 y AUTORIZACIÓN PROVISIONAL para el paso de la tubería por terrenos situados en el Sector ST 30 del POM, del Término Municipal de CABANILLAS DEL CAMPO conforme a los proyectos presentados, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:

Uso	Dotacional equipamiento privado (art 29 RSR)
-----	----------------------------------------------

Y con eficacia condicionada a la obtención de los informes sectoriales pendientes, así como al cumplimiento de las condiciones que se establezcan, entre ellos:

- El de la Consejería competente en materia de Sanidad (artículo 13 del RD 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, por tratarse de una red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 metros)
- El de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, al localizarse la tubería en áreas de posible afección arqueológica.
- Resolución de la Consejería competente en materia Medio Ambiental, sobre la necesidad de someter el proyecto a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
- La autorización de Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 23/10/2018 sobre cruce del arroyo Valbueno ha caducado.



- A la autorización de paso de la tubería por las parcelas 464 y 465 de suelo rústico y los terrenos de suelo urbanizable formalizada en escrito firmada por la propiedad de las mismas.

El Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de 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).

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

- De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, a materializar en cualquier clase de suelo.
- Conforme al art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.
- Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

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



5º.- Calificación urbanística en suelo rústico protegido para rehabilitación de 2 viviendas y edificación aneja, situado en la parcela 246 del polígono 8 en el término municipal de El Cardoso de la Sierra, promovido por D. Augusto Martínez Costa. (Art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010). CAL/18/35.-

A continuación, tras la introducción del Presidente toma la palabra la Jefa de Sección para exponer el informe del Servicio de Urbanismo.

Concluida la intervención, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN al proyecto promovido por D. Augusto Martinez Costa, PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PARCELA 246 DEL POLÍGONO 8, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CARDOSO DE LA SIERRA conforme a los proyectos presentados, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Vivienda unifamiliar aislada (art 20 RSR)
Superficie vinculada	1.536.429 m ² (153 Ha)
Ocupación de parcela	909,81 m2
Altura máxima	Al alero 6 metros. A cumbrera la existente 9,92 m (vivienda principal)
Servicios de agua, saneamiento , etc	<p>Agua: La propiedad dispone de alberca donde se almacena agua de montaña. Se instalará una bomba hasta el depósito situado en el cuarto de instalaciones de la vivienda aneja 1 y de ahí se alimentará al resto de edificaciones.</p> <p>Solicitud a CHT de 21/11/2019 (ORVE) aprovechamiento de agua sección b).</p> <p>Saneamiento: mediante decantación a Fosa Séptica Biológica con separador de arenas y decantador digestor.</p> <p>Electricidad: la existente.</p>

el Ayuntamiento deberá:

Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).



- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de 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).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación.

- El efecto de la resolución expresa favorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.10.a) del RSR, la continuidad de la tramitación del procedimiento conforme a las disposiciones comunes y específicas según la clase de licencia de que se trate, incluyendo, en caso de otorgamiento, las condiciones de la calificación dentro del contenido de la licencia.
- 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 por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.
- Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

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

6º.- Calificación Urbanística en suelo rústico para instalación de planta solar fotovoltaica, "Torija IV", de 4'98 MW, y línea de evacuación subterránea de 20 KV, situada en las parcelas 12, 37, 38 y 9003 del polígono 503 en el municipio de Torija, (Guadalajara), solicitado por KS SPAIN PARK GAMMA, S.L. (Art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010). CAL/18/43.-

A continuación, tras la introducción del Presidente toma la palabra la Jefa de Servicio para exponer el informe del Servicio de Urbanismo, quien solicita autorización para exponer de forma conjunta los tres puntos del Orden del Día 6º, 7º y 8º, en las consideraciones comunes, al tratarse de un mismo municipio y de la misma actividad.



Concluida la intervención, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA **EN SUELO RUSTICO** al proyecto promovido por KS SPAIN PARK GAMMA, S.L., **PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, "Torija IV", de 4'98 MW, y línea de evacuación subterránea de 20 KV, situada en las parcelas 12, 37, 38 y 9003 del polígono 503 en el municipio de Torija, (Guadalajara), conforme a los proyectos presentados, de acuerdo a las siguientes:**

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Dotacional equipamiento energético privado (art 29 RSR)
Superficie vinculada	Superficie catastral total de las parcelas: 126.781 m2 (12,68 ha) 107.411 m2 (10,74 ha)
Ocupación de parcela	La necesaria descontando los preceptivos retranqueos especificados conforme a plano. 107.411 m2 (10,74 ha)
Altura máxima	< 6 metros.
Servicios de agua, saneamiento, etc	No especifica necesidad de servicios.

CONDICIONADA A:

- **la autorización administrativa y aprobación del proyecto solicitada a la Consejería de Economía, Empresas y Empleo. Igualmente.**

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la Resolución de la DP de Agricultura, Medio Ambiente y desarrollo Rural 26 de febrero de 2019.
- Conforme al art 64.2.2º TRLOTAU y 38 RSR se deberá fijar la superficie de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural siguiendo las consideraciones del órgano ambiental, especialmente apartado 4.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e



instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo teniendo en cuenta el apartado 4.10 de la Resolución por la que se formula Informe de impacto ambiental del proyecto, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

-
El Ayuntamiento deberá:

Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).

- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de 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).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación e incorporarlos a la licencia.

- De acuerdo con el art. 29.6 RSR La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.
- La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.
- Conforme al art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio



de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

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

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): AF6C305A717766D866774E

7º.- Calificación Urbanística en suelo rústico para instalación de planta solar fotovoltaica, Las Alberizas II, de 5 MW, y línea de evacuación subterránea de 20 KV, situada en el polígono 501, parcela 5, en el término municipal de Torija, (Guadalajara), solicitado por Corot Energía, S.L. (Art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010). CAL/19/16-2.

A continuación, tras la introducción del Presidente toma la palabra la Jefa de Servicio para exponer el informe del Servicio de Urbanismo.

En la intervención la ponente informa que se vienen tramitando conjuntamente otras tres calificaciones de plantas solares denominadas Las Alberizas I, III y IV.

Concluida las intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO al proyecto promovido **por COROT ENERGÍA SL., PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, LAS ALBERIZAS II, DE 5 MW, PARCELA 5 DEL POLÍGONO 501, PARCELA 13 DEL POLÍGONO 514 Y LÍNEA DE EVACUACIÓN DE MEDIA TENSIÓN DE 20 KV, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORIJA** conforme a los proyectos presentados, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Dotacional equipamiento energético privado (art 29 RSR)
Superficie vinculada	Parte de 181.185 m2, 18,11 Ha. Parcela 5, pol 501 (7,05 ha) y parte de 19,10 ha (191.039 m2) de parcela 13 del polígono 514 (2,09 Ha)

Ocupación de parcela	La necesaria descontando los preceptivos retranqueos especificados conforme a plano.
Altura máxima	< 6 metros.
Servicios de agua, saneamiento, etc	No especifica servicios.

La Planta Solar Fotovoltaica (en adelante PSF) se conectará a la red mediante el punto de conexión más cercano, y evacuará la energía generada mediante una línea subterránea de media tensión hasta en la Subestación Eléctrica de Torija (3029), propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.

CONDICIONADA A:

- A la autorización administrativa y aprobación del proyecto solicitada a la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- la autorización sobre cruzamiento con el gaseoducto Algete-Yela solicitado a la Subdelegación de Gobierno en Guadalajara, Dependencia del Área de Industria y Energía.
- A la autorización por la Diputación Provincial sobre el cruzamiento de la línea de evacuación de las carreteras GU-190 y GU-106.
- A la aprobación medioambiental del Plan de restauración, presentado por el promotor como PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL y PLAN DE RESTAURACIÓN de 5 de agosto de 2019.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto modificado de fecha febrero de 2019 y **Anejo al denominado proyecto "Planta solar fotovoltaica Alberizas I, II, III y IV"** de julio de 2019, redactado por Abel Rodríguez Alduan (ITI colegiado nº 2578 COITI Navarra).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las **medidas contenidas en la Resolución de la DP de Agricultura, Medio Ambiente y desarrollo Rural de 06/05/2019, expediente PRO-GU-19-0513.**
- Conforme al art 64.2.2º TRLOTAU y 38 RSR se deberá fijar la **superficie de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural siguiendo las consideraciones del órgano ambiental contenidas en la Resolución 06/05/2019. Debiendo pronunciarse sobre la idoneidad del documento ambiental de fecha 12/02/2019 (separata con corrección de parcelas).**
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e



instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo teniendo en **cuenta el apartado 4.10 de la Resolución por la que se formula Informe de impacto ambiental del proyecto**, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

El Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de 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).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación.

- De acuerdo con el art. 28.6 RSR la superficie mínima quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.
- Conforme al art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.



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

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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): AFGC305A717766D866774E

8º.- Urbanística en suelo rústico para instalación de planta solar fotovoltaica, Las Alberizas III, de 5 MW, y línea de evacuación subterránea de 20 KV, situada en el polígono 501, parcela 5, en el término municipal de Torija, (Guadalajara), solicitado por Corot Energía, S.L. (Art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010). CAL/19/16-3.

Continua la Jefa de Servicio con la exposición del expediente Alberizas III, indicando que esta fase se localiza en su totalidad en parte de la parcela 13 del polígono 514.

Concluida las intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO al proyecto promovido por COROT ENERGÍA SL., PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, LAS ALBERIZAS III, DE 5 MW, PARCELA 13 DEL POLÍGONO 514, Y LÍNEA DE EVACUACIÓN DE MEDIA TENSIÓN DE 20 KV, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORIJA conforme a los proyectos presentados, de acuerdo a las siguientes

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Dotacional equipamiento energético privado (art 29 RSR)
Superficie vinculada	parte de 19,10 ha (191.039 m2) de parcela 13 del polígono 514 (8,06 m2)
Ocupación de parcela	La necesaria descontando los preceptivos retranqueos especificados conforme a plano.
Altura máxima	< 6 metros.

Servicios de agua, saneamiento , etc	No especifica servicios.
<p>La Planta Solar Fotovoltaica (en adelante PSF) se conectará a la red mediante el punto de conexión más cercano, y evacuará la energía generada mediante una línea subterránea de media tensión hasta en la Subestación Eléctrica de Torija (3029), propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.</p> <p>CONDICIONADA A:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La autorización administrativa y aprobación del proyecto solicitada a la Consejería de Economía, Empresas y Empleo. - La autorización sobre cruzamiento con el gaseoducto Algete-Yela solicitado a la Subdelegación de Gobierno en Guadalajara, Dependencia del Área de Industria y Energía. - La autorización por la Diputación Provincial sobre el cruzamiento de la línea de evacuación de las carreteras GU-190 y GU-106. - La aprobación medioambiental del Plan de restauración, presentado por el promotor como PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL y PLAN DE RESTAURACIÓN de 5 de agosto de 2019. Este documento está incorporado en el expediente de P Solar Fotovoltaica Alberizas II, anexo 6 documento 22. <p>De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística que deberá incorporarse a la licencia que, en su caso, se otorgue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en la Memoria de fecha Octubre de 2019 y Anejo al denominado proyecto "<i>Planta solar fotovoltaica Alberizas I</i>" al mismo de julio de 2019, redactado por Abel Rodríguez Alduan (ITI colegiado nº 2578 COITI Navarra) sin firma, así como al Proyecto de "<i>Centro de seccionamiento y LSMT 20 KV evacuación plantas solares fotovoltaicas Las Alberizas I, II, III y IV</i>" de julio 2018. - En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la Resolución de la DP de Agricultura, Medio Ambiente y desarrollo Rural de 06/05/2019, expediente PRO-GU-19-0513. - Conforme al art 64.2.2º TRLOTAU y 38 RSR se deberá fijar la superficie de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural siguiendo las consideraciones del órgano ambiental contenidas en la Resolución 06/05/2019. Debiendo pronunciarse sobre la idoneidad del documento ambiental de fecha 12/02/2019 (separata con corrección de parcelas). - En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo teniendo en cuenta el apartado 4.10 de la Resolución por la que se formula Informe de impacto ambiental del proyecto, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue. 	



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
 Código Seguro de Verificación (CSV): AF6C305A717766D866774E

El Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de 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).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación.

- De acuerdo con el art. 28.6 RSR la superficie mínima quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.
- Conforme al art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.
- Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.



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

9º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental de proyecto de reparación de cubierta y adecuación de interior de vivienda unifamiliar, situada en la parcela 2381 del polígono 5 del término municipal de Valdepeñas de la Sierra, solicitado por D. Ramón Cubillo Serrano. (Art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010). CAL/19/04.-

A continuación, tras la introducción del Presidente toma la palabra la Jefa de Sección para exponer el informe del Servicio de Urbanismo.

Concluida las intervenciones, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes adopta el siguiente **ACUERDO**:

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL DE PROYECTO DE REPARACIÓN DE CUBIERTA Y ADECUACIÓN DE INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, SITUADA EN LA PARCELA 2381 DEL POLÍGONO 5 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS DE LA SIERRA, SOLICITADO POR D. RAMÓN CUBILLO SERRANO. (Art. 64.4 TRLOTAU conforme al proyecto presentado, de acuerdo a las siguientes:

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso	Reparación de cubierta y adecuación interior (art 34 RSR)
Superficie vinculada	Superficie catastral total de las parcelas: 354 m2.
Ocupación de parcela	-----
Altura máxima	< 6 metros.
Servicios de agua, saneamiento, etc	-----

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 dadas las características del Proyecto presentado, en concreto **-la reparación de la cubierta y adecuación interior de la vivienda en situación de fuera de ordenación-**, no se considera necesaria la replantación, a salvo de lo que pudiera indicar la Consejería con competencias en materia de Medio Ambiente.

-De acuerdo con el artículo 32.6 del RSR quedará la totalidad de la superficie de la finca vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. **En el presente caso la calificación no supone la autorización de otro uso que no sea el de vivienda unifamiliar, ni que las obras a desarrollar puedan suponer aumentos de volumen,**



ni cambios estructurales, que nunca podrán sobrepasar los estrictamente necesarios para el mantenimiento y conservación de la edificación actual. Para cualquier otro uso requerirá calificación urbanística y aplicación de requisitos específicos al mencionado uso.

Condicionada la Calificación positiva a la obtención de los informes y autorizaciones que pudieran ser preceptivos debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.

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

De conformidad con lo establecido en el art. 43.11 del RSR el otorgamiento de la calificación urbanística será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas de la misma, pero el Ayuntamiento podrá denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

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, haciendo constar de forma expresa la condición de fuera de ordenación de la edificación.

El Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de 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).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación.

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 por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

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

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

10º.- Calificación urbanística e informe de excepción en Suelo Rústico de reserva para centro hípico situado en la parcela 331 del polígono 510, en el término municipal de Yebes, promovido por El Arvejal, S.A. (Art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g) del Decreto 235/2010). CAL/19/27.-

A continuación, tras la introducción del Presidente toma la palabra la Jefa de Sección para exponer el informe del Servicio de Urbanismo.

Concluida la exposición de la Ponente interviene la Jefa de Servicio para indicar que el expediente contiene una Alegación de la Delegación de Sanidad por considerarla perjudicial para el Sanatorio de Alcohete y carece de pronunciamiento del órgano competente en Materia Ambiental y de Sanidad Animal, que se pronuncie sobre la viabilidad de compatibilidad del uso residencial colindante con la estabulación de equinos.

Toma la palabra a continuación el representante de la Delegación de Sanidad para manifestar su preocupación en que se instale una actividad de este tipo junto a un sanatorio psiquiátrico con enfermos y trabajadores, a los que pueda afectar el centro hípico que se pretende implantar.

Por parte de la representante de Medio Ambiente se indica que a resultados de los informes sectoriales no se han pronunciado sobre la evaluación ambiental.

El Director General toma la palabra para agradecer las aclaraciones a la alegación formulada en su día.

Concluida la intervención, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros y en relación al presente punto, adopta el siguiente **ACUERDO**:



DENEGAR LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA en Suelo Rústico de Reserva para centro hípico situado en la parcela 331 del polígono 510, en el término municipal de Yebe, promovido por El Arvejal, S.A. en base al incumplimiento de los siguientes requisitos:

- La ocupación de la parcela supera el porcentaje máximo exigido para el uso recreativo del 5% conforme Art 28 RSR y art 10 ITP.
- El riesgo de formación de núcleo de población al estar a menos de 200 metros de suelo urbano residencial y proyectar los servicios a la red municipal. Conforme al art 10 RSR. y el art 5.6.2. de las Normas Urbanísticas del POM de Yebe.
- No se justifica conforme art. 54.1.3º TRLOTAU la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
- No se han emitido informes en materia medio ambiental, ni en materia de explotaciones ganaderas.
- La Consejería de Sanidad se pronuncia en sentido desfavorable.

El efecto de la resolución expresa desfavorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.10.b) del RSR, la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento *“b) Si la resolución es desfavorable procederá a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento.”*

Conforme al artículo 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 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas y de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Se adjuntará copia del Informe de Ponencia a la notificación del acuerdo.

Toma de conocimiento de seguimiento de calificaciones condicionadas. -

Se informa que con fecha 30 de diciembre de 2019 se han recibido copia de las licencias urbanísticas emitidas por el Ayuntamiento de El Casar respecto a Parque Solar Fotovoltaico Carolinas I y II y línea de evacuación de MT de 20 Kw.

La Comisión se da por enterada.



11º.- Ruegos y preguntas.-

El Director General, Presidente de la Comisión, informa a la misma que en los pasados días, y mediante Orden del Consejero, se ha aprobado la nueva ITP del suelo rústico, que será publicada próximamente, mejorando las condiciones de implantación de actividades económicas en esta clase de suelo.

Para concluir, agradece a los asistentes su participación en la sesión del día y sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la reunión siendo las 10.45 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U

El Secretario de la CPOT y U

