

## **SESIÓN DEL 14 DE JULIO DE 2017**



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
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 14 DE JULIO DE 2017.**

En Guadalajara, siendo las 11'00 horas del día 14 de julio de 2017, 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 Dirección Provincial de Fomento.

**Presidente:**

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

**Vicepresidente:**

D. Julio Calle Sánchez-Hermosilla (Director Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

**Secretaria:**

Dña. Magdalena Valerio Cordero (Sra. Secretaria Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

**Vocales:**

Dña. Dolores González Piedra (En representación de la Consejería competente en materia de Educación y Cultura en Guadalajara).

D. Javier Gismera Cortezón (Representante de la Consejería con competencia en materia de Salud Pública).

D. Jesús Tejero Caverio (En representación de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y en materia de Agricultura en Guadalajara).

D. Enrique Cano Cancela (Representante de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha). Asiste a partir del segundo punto del orden del día.

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

D. Rafael Moreno Ramírez (Representante de la Administración General del Estado-Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara).

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. José Manuel Latre Rebled (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y Provincias de CLM).

D. Jaime Celada López (Representante de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara).

D. Ángel Luis Lorenzo Medel (Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

D. Cristóbal Gómez Collado (representante de la Consejería competente en materia de Protección Ciudadana)

D. Alejandro Elías Villalobos (Representante de la Consejería competente en materia de Industria, Energía y Minas en Guadalajara).

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). Asiste a partir del tercer punto del orden del día



---

**No asisten:**

D. Carlos Urabayen Reyes (En representación de la Consejería competente en materia de Accesibilidad en Guadalajara) habiendo excusado inasistencia con carácter previo a la reunión.

El representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Comunica su inasistencia al estimar que *no es precisa la presencia de ese Organismo en la reunión teniendo en cuenta el orden del día previsto.*



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).

El Representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

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



**Ponentes:**

**Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo)**

**Dña. Marina Alba Pardo (Arquitecta de la Dirección Provincial de Fomento)**

**ORDEN DEL DÍA**

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 26 de abril de 2017.

**1. PLANEAMIENTO**

2º.- Modificación Puntual nº 8 de Ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo. (Art. 39 TRLOTAU y Art. 152.2 R.P.)

3º.- Plan de Ordenación Municipal de Sienes. (Art. 37 TRLOTAU y Art. 136 R.P.)

**2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

**3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

**4. ESTUDIOS DE DETALLE**

**5. OBRAS PROVISIONALES**

4º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para ejecución de vallado parcial de finca situada en el Polígono 509, Parcela 247, del término municipal de El Casar (Guadalajara). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.

**6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES SOBRE EXCEPCIONALIDAD DE ITP**

5º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva (SRR) y suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) para instalación de nueva línea de fibra óptica para dotación de polígono industrial "Los Llanillos", situación: apoyos en Polígono 6, parcelas 218, 204, 206 y 221 y línea aérea sobre polígono 6 parcelas 207 y 208, en el término municipal de Sigüenza, promovido por Telefónica España, SAU. (Art. 64.4 TRLOTAU).

- 6º.- Calificación urbanística en suelo rústico de anteproyecto de casa rural en parcela 5155 del polígono 507, en el término municipal de Pozancos (Sigüenza), promovido por Lamunur, S.L. representado por D. José Luis Lacalle Gijón. (Art. 64.4 TRLOTAU),
- 7º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de actividades en suelo rústico para legalización de construcciones clandestinas en la parcela 5509, polígono 504, paraje Haza de Minas, de Horche, promovido por D. Gustavo Fernández Alguacil. (Art. 3.3 de la I.T.P.).
- 8º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de actividades en suelo rústico para legalización y acondicionamiento de explotación agrícola en el polígono 505, parcela 5001 en el término municipal de Cerezo de Mohernando (Humanes). Promovido por Explotaciones Avícolas Luis Redondo S.A. (Art. 3.3 de la I.T.P.).

## 7. RUEGOS Y PREGUNTAS

- 9º.- Ruegos y preguntas.

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

## ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 26 de abril de 2017.-

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de día 26 de abril de 2017 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.

Se aprueba por unanimidad pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

## 1. PLANEAMIENTO

- 2º.- Modificación Puntual nº 8 de Ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo. (Art. 39 TRLOTAU y Art. 152.2 R.P.)



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

EXPT. PLAN/17/02

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO. (Conforme Art. 39 TRLOTAU y Art.152.2 RP)

### 1.- ANTECEDENTES

Población: 9.794 habitantes según INE a 01/01/2016. En la actualidad han superado los 10.000 habitantes

Promotor: Ayuntamiento de Cabanillas del Campo

Planeamiento urbanístico vigente: Plan de Ordenación Municipal aprobado CPU 18 de mayo de 2005.

Modificaciones puntuales: Mod. P aprobada en CPU 30/01/2007, Mod. P aprobada en CPU 22/03/2010, Mod. P. aprobada 15/05/2012, Mod. P. aprobada 25/02/2015. (Existe errata en el documento sobre fecha de aprobación de la modificación número 7)

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

### 2.- OBJETO

El objeto de la modificación puntual denominada con el nº 8 del POM de Cabanillas del Campo consiste, según el documento presentado en: "

- *Modificación de los artículos 61, 62 y 63 del POM relativo a la dotación de servicios higiénicos para estos usos.*

- *Modificación del artículo 67 del POM relativo a las definiciones y condicionantes de algunos términos utilizados en las ordenanzas.*

- *Modificación del artículo 69 del POM relativo a la ordenanza de cámaras bajo cubierta, al objeto de adaptarse a las nuevas demandas del mercado en la tipología de residencial multifamiliar, en especial de los nuevos desarrollos.*

- *Modificación del artículo 70 del POM relativo a los establecimientos obligatorios, al objeto de ampliar la exclusión de la exigencia de la dotación de aparcamiento de uso industrial a la categoría 3ª, además de la 4ª ya existente, y hacerlas extensibles a todos los ámbitos de suelo de uso industrial del municipio.*

- *Modificación del artículo 77 del POM, relativo a las ordenanzas de la edificación y fichas de las unidades de actuación, en concreto de la Ordenanza nº 8, Terciario-Comercial, contenida en aquel, al*

*objeto de eliminar la limitación existente de superficie máxima en la Categoría 4ª Almacenes, dentro de las condiciones de uso principales de dicha ordenanza."*

Si bien la modificación afecta al articulado de las Normas Urbanísticas del POM, los elementos para la innovación no afectan a la ordenación estructural definida en POM y en TRLOTAU.

#### **Ordenación detallada:**

**Artículo 18.3RP:** *Son determinaciones de la ordenación detallada (OD), las que desarrollando y, en su caso, complementando la ordenación estructural (OE), completan la ordenación urbanística (OU) para legitimar la actividad de ejecución.*

**Artículo 20 RP.** *Determinaciones de la ordenación detallada (OD).*  
*La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:*

- 1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).*

*(...)*

### **3.- TRAMITACIÓN**

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

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

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



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. del Ejército, 8-1ª Planta - 19071 Guadalajara

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

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

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

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

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

.../...

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

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

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

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

.../...

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

**Información pública:**



Publicación D.O.C.M nº 34 de 17 de febrero de 2017  
Publicación diario "Nueva Alcarria" : 13 de febrero de 2017  
Resultado de la información pública: No alegaciones  
Fecha de la certificación: 30 de marzo de 2017

**Concertación Interadministrativa:**

- Informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 2 de marzo de 2017 en la que se concluye que "(...) la modificación propuesta no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación de las citadas leyes y, por lo tanto, no requiere seguir un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica."

**4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

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

*"Transcurridos más de 10 años de aplicación del POM se entiende conveniente su modificación puntual, circunscrita a la nueva redacción de algunos preceptos de las normas urbanísticas, al objeto de la mejora de aspectos concretos y adecuarlos a las actuales circunstancias, acoger determinadas demandas derivadas de la actual situación del mercado inmobiliario, y, finalmente, mejorar determinados aspectos técnicos y jurídicos de la misma, detectados en la práctica diaria."*

**5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

- Modificación del artículo 61 del POM relativo a USO INDUSTRIAL:

| Art 61         | POM                                                       | Mod Puntual nº 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| USO INDUSTRIAL | No existe regulación sobre el punto que ahora se persigue | 2) Condiciones generales para la dotación de servicios higiénicos para estos edificios y establecimientos de uso industrial, dependiendo de la superficie total construida y del número de trabajadores.<br>a), b) y c) .<br>3) Necesidad de cumplir normativa específica sobre prevención de riesgos laborales conforme real Decreto 486/1997, de 14 de abril, y en materia de |



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. del Ejército, 8-1ª Planta - 19071 Guadalajara

|  |  |                |
|--|--|----------------|
|  |  | accesibilidad. |
|--|--|----------------|

- Modificación del artículo 62 del POM relativo a USO TERCIARIO.

| Art 62.                                                                                                                                                                                               | POM                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>USO TERCIARIO:</b><br>a) categoría 1ª: Oficinas profesionales anexas a vivienda.<br>b) categoría 2ª: oficinas en planta baja y planta 1ª.<br>c) categoría 3ª: edificio de oficinas exclusivamente. | .../...<br>Se dotará de un aseo hasta 100 m <sup>2</sup> . Cada 100 m <sup>2</sup> o fracción se incrementará en un lavabo y un inodoro. |

| Art 62.                                                                                                                                                                                               | Mod Puntual nº 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>USO TERCIARIO:</b><br>a) categoría 1ª: Oficinas profesionales anexas a vivienda.<br>b) categoría 2ª: oficinas en planta baja y planta 1ª.<br>c) categoría 3ª: edificio de oficinas exclusivamente. | <i>2) Las condiciones generales para el Uso terciario serán las que se indican a continuación, si bien, serán de aplicación preferente las regulaciones más restrictivas establecidas en las normas sectoriales específicas que fuesen de aplicación, en la normativa de prevención de riesgos laborales, en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo correspondientes, en particular en el real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como en la normativa en materia de Accesibilidad:</i><br><i>b) La dotación de servicios higiénicos se determinará en función del número de trabajadores, a razón de:</i><br><i>1) Hasta 5 trabajadores: Un servicio compartido para ambos sexos. No se exige que sea accesible. (*)</i><br><i>2) de 6 a 50 trabajadores: un servicio para cada sexo. Al menos uno de ellos deberá ser accesible con las condiciones y características indicados en el Código de Accesibilidad de Castilla- la Mancha.</i><br><i>3) de 50 en adelante: Un servicio independiente para cada sexo, hasta una ocupación de 50 personas, incrementándose la dotación de cada servicio en un lavabo y un inodoro por cada 50 personas más o fracción mayor de 10.</i><br><i>c) Al menos uno de los servicios deberá ser accesible con las condiciones y características indicadas en el Código de</i> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><i>Accesibilidad de Castilla La Mancha.</i></p> <p><i>d) La ocupación se calculará a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, para plantas o zonas de oficina uso administrativo.</i></p> <p><i>e) La dotación mínima será de un lavabo y un inodoro. El inodoro estará en una cabina independiente, con ventilación directa al exterior (natural o forzada) y no podrá tener comunicación directa con las zonas de paso, trabajo o público.</i></p> <p><i>f) En caso que exista atención al público para una ocupación de más de 10 personas (calculada según la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, para vestíbulos generales y zonas de uso público con separación de sexos, pudiéndose compartir una zona de anteaseo común con lavabos. Esta dotación de servicios para uso público se computará como parte de la exigida para los trabajadores.</i></p> <p><i>(*)</i></p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(\*) Indicar no necesidad de ser accesible se contradice con el apartado c) del mismo artículo.

La redacción propuesta para este artículo 62 deberá contener una regulación conforme a la legislación de Accesibilidad o indicar que será de aplicación en el caso de que la regulada en este artículo sea menos restrictiva.

El artículo 22 del Código de accesibilidad indica:

**Artículo 22 Servicios higiénicos**

*Los servicios higiénicos de uso público dispondrán, como mínimo, a un servicio accesible por sexo que ha de ajustarse a lo previsto en el apartado 2.3.3 del Anexo 2.*

- **Modificación del artículo 63 del POM relativo a USO COMERCIAL Y DE ALMACEN.**

| Art 63                            | POM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>USO COMERCIAL Y DE ALMACEN</b> | <p>Condiciones generales para este uso serán:</p> <p>-La altura libre en la zona de atención al público será como mínimo de 2,80 m. libres. Los aseos y almacenes vinculados a los comerciales tendrán una altura libre mínima de 2,20 m. en el resto de los espacios su altura nunca será inferior a 2,50 m.</p> <p>-Para los aseos se establece las mismas condiciones que para el uso terciario.</p> <p>Estos edificios e instalaciones respetarán la Ley de prevención de Riesgos Laborales, la Norma Básica de Protección contra incendios</p> |



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento

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

|  |                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | en los edificios (NBE:CPI 96). En su caso también será de aplicación el Reglamento General de Policía de espectáculos y Actividades Recreativas (RD 2.816/82). |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art 63                        | Mod Puntual nº 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| USO COMERCIAL Y DE<br>ALMACEN | <p>2.- Las condiciones generales del uso comercial y de almacén serán las que se indican a continuación, si bien, serán de aplicación preferente las regulaciones más restrictivas establecidas en las normas sectoriales específicas que fuesen de aplicación, en la normativa de prevención de riesgos laborales, en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo correspondientes, en particular en el Real decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como en la normativa en materia de accesibilidad:</p> <p>.../...</p> <p>d) Sobre la dotación de servicios higiénicos, se distinguirá entre establecimientos comerciales independientes y superficies comerciales con varios establecimientos que comporten zonas comunes en los siguientes términos:</p> <p>A) Establecimientos comerciales independientes:</p> <p>A.1) Servicios de uso público: La dotación de servicios higiénicos se establecerá en función de la ocupación (P) de las zonas de uso público, a razón de:</p> <p>a. <math>P \leq 10</math>: Un servicio para ambos sexos.</p> <p>b. <math>10 &lt; P \leq 50</math>: Un servicio para cada sexo, pudiendo compartir un anteaseo con lavabos (mínimo dos).</p> <p>c. <math>P &gt; 50</math>: Un servicio independiente para cada sexo, hasta una ocupación de 50 personas, incrementándose la dotación de cada servicio en un lavabo y un inodoro por cada 50 personas más o fracción mayor de 10.</p> <p>d. La ocupación (P) para las zonas de uso público, se calculará a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, en función del uso de cada zona concreta del establecimiento.</p> <p>En cualquiera de los tres casos anteriores, al menos uno de los servicios deberá ser accesible, con las condiciones y características</p> |

indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha, si se da alguna de las siguientes condiciones:

a. La superficie útil de la zona de comercio del establecimiento es de más de 250 m<sup>2</sup>, con más de una planta.

b. La superficie útil de la zona de comercio del establecimiento es de más de 50 m<sup>2</sup> en planta baja, incluso cuando, teniendo más de una planta, no se superen 250 m<sup>2</sup> en total.

A.2) Servicios higiénicos para los trabajadores:

a. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 9 del RD 486/1997, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.

b. Podrán considerarse los servicios de uso público, siempre y cuando no sea necesario vestuario con ducha, debido al tipo de trabajo realizado. En este caso, se instalará un aseo con ducha, lavabo, inodoro y zona de vestuario con taquillas, el cual será de uso exclusivo para los trabajadores.

c. Se dispondrá de un servicio higiénico accesible si el nº de trabajadores es mayor de 5. Podrá ser válido un servicio accesible de uso público si éste fuera exigible según el apartado A.1

d. El nº de trabajadores se tomará del Proyecto de la Actividad.

e. La dotación mínima del servicio será de un lavabo y un inodoro. El inodoro estará en una cabina independiente, con ventilación directa al exterior (natural o forzada) y no podrá tener comunicación directa con las zonas de paso, trabajo o público.

B) Superficies comerciales con varios establecimientos que comparten zonas comunes.

B.1) Servicios de uso público:

a. La dotación de servicios higiénicos se establecerá en función de la ocupación (P) de las zonas de uso público de todo el centro, a razón de un servicio independiente para cada sexo, hasta una ocupación de P = 50 personas, incrementándose la dotación de cada servicio en un lavabo y un inodoro por cada 50 personas más o fracción mayor de 10. No se permite compartir un anteaseo con lavabos.

b. No podrá existir un establecimiento de los que forman el centro comercial, a más de 50 m de un servicio. Para que no se dé esta circunstancia, se construirán varios núcleos de servicios, cada uno de ellos con separación de sexos. La dotación total de lavabos e inodoros se repartirá entre el nº de núcleos implementados.

c. En cualquier caso, en cada núcleo de aseos, al menos uno de los servicios deberá ser accesible, con las condiciones y



características indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha.

d. La ocupación (P) para las zonas de uso público, se calculará a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, en función del uso concreto de cada zona

B.2) Servicios higiénicos para los trabajadores:

a. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 9 del RD 486/1997, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.

b. Podrán considerarse los servicios de uso público, siempre y cuando no sea necesario vestuario con ducha, debido al tipo de trabajo realizado. En este caso, se instalará un aseo con ducha, lavabo, inodoro y zona de vestuario con taquillas, el cual será de uso exclusivo para los trabajadores.

c. Se dispondrá de un servicio higiénico accesible si el nº de trabajadores es mayor de 5. Podrá ser válido un servicio accesible de uso público si éste fuera exigible según el apartado A.1.

d. El nº de trabajadores se tomará del Proyecto de la Actividad.

e. La dotación mínima del servicio será de un lavabo y un inodoro. El inodoro estará en una cabina independiente, con ventilación directa al exterior (natural o forzada) y no podrá tener comunicación directa con las zonas de paso, trabajo o público.

- Modificación del artículo 67 del POM relativo a DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TÉRMINOS UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS en la que comparativamente se presentan los siguientes cambios:

| Art 67           |    | POM                                                                                                                                |
|------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEFINICIONES     | Y  | 6) Cámaras bajo cubierta. Son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de cubierta. |
| CONDICIONANTES   | DE |                                                                                                                                    |
| ALGUNOS TÉRMINOS |    |                                                                                                                                    |

| Art 67           |    | Mod Puntual nº 8                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEFINICIONES     | Y  | 6) Cámara bajo cubierta y áticos. Las cámaras bajo cubierta son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de cubierta. Los áticos son los espacios ubicados entre la cubierta plana del edificio y el último forjado. |
| CONDICIONANTES   | DE |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ALGUNOS TÉRMINOS |    |                                                                                                                                                                                                                                                                     |

- Modificación del artículo 69 del POM relativo a la Ordenanza de cámaras bajo cubierta en la que comparativamente se presentan los siguientes cambios:

| Art 69                             | POM                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordenanza de cámaras bajo cubierta | 4) en residencial multifamiliar, los espacios resultantes del posible aprovechamiento bajo cubierta computarán a efectos de edificabilidad, contabilizándose toda la superficie que cuente con una altura libre superior a 1,50 m. En viviendas unifamiliares en todas sus categorías esta superficie no computa. |

| Art 69                                       | Mod Puntual nº 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordenanza de cámaras bajo cubierta y áticos. | <p><i>La edificación de cámaras bajo cubierta y áticos se sujetará a la Ordenanza establecida en este artículo de acuerdo a las siguientes condiciones:</i></p> <p><i>a) En el supuesto de cámaras bajo cubierta la pendiente máxima de la cubierta será del 35%.</i></p> <p><i>b) En el supuesto de cámaras bajo cubierta la altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en la fachada de calle no será superior a un metro, medido desde el piso terminado del último forjado horizontal.</i></p> <p><i>c) En la Ordenanza 01 de Casco Urbano, así como en la Ordenanza 03 de Residencial Unifamiliar Grado 1º, en el caso de vivienda multifamiliar, el aprovechamiento del espacio bajo cubierta se deberá configurar como cámara bajo cubierta y no tendrá que estar necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta.</i></p> <p><i>d) En Residencial Multifamiliar (Ordenanza nº 04 del POM y "ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA" de los Planes Parciales de los Sectores SR 8+9+10, SR-5 y SR-7), los espacios resultantes del posible aprovechamiento bajo cubierta computarán a efectos de edificabilidad y su uso no tendrá que estar necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta. Este aprovechamiento bajo cubierta se configurará como un ático con las siguientes condiciones:</i></p> <p><i>1. Esta planta necesariamente debe configurarse como un ático retranqueado de las fachadas exteriores del edificio, o del patio de manzana.</i></p> |



2. El retranqueo de esta planta ático a la fachada exterior, de manzana o del espacio libre interior será de al menos 3 metros.

3. La cubierta de esta planta ático deberá configurarse necesariamente como plana. Los espacios comprendidos entre la planta ático y las fachadas del edificio, se configurarán como una terraza plana, vinculada al uso de la planta ático, o como elemento común del edificio. La altura mínima interior de la planta ático será de al menos de 2,50 mts., y con una altura máxima de piso de 3,10 mts. Los espacios resultantes del posible aprovechamiento de esta planta ático computarán a efectos de edificabilidad.

4. Toda planta ático que no se ajuste a las determinaciones contenidas en los puntos anteriores, deberá considerarse como una planta más del edificio.

e) En vivienda unifamiliar el aprovechamiento del espacio bajo cubierta se deberá configurar como cámara bajo cubierta, no computando a efectos de edificabilidad, salvo en el Grado 1º de la Ordenanza 3º, en caso de vivienda multifamiliar, en la que el uso del espacio situado bajo cubierta computará, no teniendo que estar necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta.

- Modificación del artículo 70 del POM relativo a Estacionamientos obligatorios en la que comparativamente se presentan los siguientes cambios:

| Art 70                        | POM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS | <p>Uso Industrial. Se reservará mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> construidos. Cuando se trate de talleres de automóviles se reservará una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos. La dotación de aparcamiento de vehículos medianos y grandes será del 50 % de las anteriormente determinadas, de las cuales un 50% serán para cada tipo y sus dimensiones serán de 6 x 2,5 m para los medianos y de 10 x 3,0 para los grandes. Se excluirá de esta exigencia para la categoría 4ª - Almacenes- que se dispondrá en función de los trabajadores previstos en la actividad. El 2% de las plazas de vehículos ligeros serán para minusválidos.</p> <p><u>Téngase en cuenta que la dicción de este artículo que ahora se modifica debe partir de la redacción ya alterada del mismo en la modificación puntual número 1 del POM</u></p> |

|        |                  |
|--------|------------------|
| Art 70 | Mod Puntual nº 8 |
|--------|------------------|



**ESTACIONAMIENTOS  
OBLIGATORIOS**

*Las reservas obligatorias de estacionamientos, en función de los usos, serán las siguientes:*

*a) Uso residencial privado. En nuevas promociones de suelo urbano, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. Construidos. Podrá eximirse de esta condición aquellas promociones de menos de 3 viviendas que se realicen en el Casco Urbano y las actuaciones en edificios catalogados.*

*b) Uso residencial público. Una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones hoteleras o residenciales. En caso de actuaciones de turismo rural dentro del Casco Urbano del municipio no será de obligado cumplimiento. El 2% de las plazas serán para minusválidos*

**Téngase en cuenta que la dicción de este artículo que ahora se modifica debe partir de la redacción ya alterada del mismo en la modificación puntual número 1 del POM**

*c) En todos los ámbitos de uso industrial delimitados en el POM, se reservará mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos. Cuando se trate de talleres de automóviles se reservará una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos. La dotación de aparcamiento de vehículos medios y grandes será del 50 % de las anteriormente determinadas y sus dimensiones serán de 6 x 2,5 m para los medianos y de 10 x 3,0 para los grandes. Se excluirá de esta exigencia la categoría 4ª -Almacenes-, que se dispondrá en función de los trabajadores previstos en la actividad. El 2% de las plazas de vehículos ligeros serán para minusválidos.*

*d) Uso Terciario y comercial. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos. El 2 % de las plazas se reservarán para uso exclusivo de minusválidos.*

*e) Uso Espectáculo y reunión. Se preverá una plaza de aparcamiento cada 15 personas que resulten del cálculo del aforo según el DB-SI del CTE. Igualmente se reservará el 2% de las plazas para minusválidos.*

*f) Uso Sanitario y asistencial. Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de centro asistencial y 1 cada 5 camas en caso de clínica. Se reservará el 10 % de las plazas para aparcamiento de minusválidos.*

*g) Uso educativo. En función de los módulos a instalar se reservará para vehículos ligeros una plaza por aula y plazas de autobuses en función de las necesidades específicas del centro y del propio alumnado.*

La regulación de las plazas de aparcamiento viene determinada como mínimo legal:



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento

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

- Artículo 31.1 d) TrLOTAU *Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes.*

d) *De acuerdo con lo que se determine reglamentariamente, en zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo por cada 100 metros cuadrados de techo residencial. En zonas de uso global no residencial, la proporción nunca será menor de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto.*

- Artículo 21 Reglamento de planeamiento

5. *Deberán preverse de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en proporción mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional. En los supuestos de incremento de edificabilidad, el cómputo se efectuará respecto de dicho incremento.*

*La reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada se establecerá por el planeamiento municipal justificadamente para absorber la demanda social por cada uso pormenorizado y zonas de ordenación urbanística (ZOU) concretas. No obstante esta reserva preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas y sin que, en ningún caso, dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima del mencionado número de plazas públicas.*

La determinación del número de plazas privadas en función del número de trabajadores propuesta es una regulación indeterminada que puede soslayar el mínimo legal establecido.

- Modificación del artículo 77 del POM relativo a Ordenanza nº 8. Terciario-Comercial en la que comparativamente se presentan los siguientes cambios:

| Art 77                              | POM                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordenanza nº 8. Terciario Comercial | <i>d) en el uso industrial en su categoría 4ª, almacenes, se limita la superficie máxima por actividad a 5.000 m2</i> |

| Art 77                              | Mod Puntual nº 8         |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Ordenanza nº 8. Terciario Comercial | Se elimina este apartado |

\_\_\*\*\*\*\*\_\_

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

ajustes de ciertos parámetros de la Ordenanza Unifamiliar pretendido por la modificación no incluido en la relación de Ordenación Estructural.

#### 6.- OBSERVACIONES:

Vista la propuesta de modificación detallada se realizan las siguientes observaciones:

(Existe errata en el documento sobre fecha de aprobación de la modificación número 7)

##### Art. 61

Sin observaciones.

##### Art 62.

La redacción propuesta para este artículo 62 deberá contener una regulación conforme a la legislación de Accesibilidad o indicar que será de aplicación en el caso de que la regulada en este artículo sea menos restrictiva.

El artículo 22 del Código de accesibilidad indica:

##### *Artículo 22 Servicios higiénicos*

*Los servicios higiénicos de uso público dispondrán, como mínimo, a un servicio accesible por sexo que ha de ajustarse a lo previsto en el apartado 2.3.3 del Anexo 2.*

No obstante, al indicar en el apartado b.1) la "no necesidad de ser accesible", se contradice con el apartado c) del mismo artículo en el que indica: " c) Al menos uno de los servicios deberá ser accesible con las condiciones y características indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha."

##### Art 63.

Sin observaciones

##### Art. 67

Sin observaciones.

##### Art 69.

Sin observaciones.

##### Art 70.

Téngase en cuenta que la dicción de este artículo que ahora se modifica debe partir de la redacción ya alterada del mismo en la modificación puntual número 1 del POM ( apartados ay b).

La regulación de las plazas de aparcamiento viene determinada en los artículos 31 del TRLOTAU y 21 RP que hacen referencia a los estándares mínimos de calidad urbana en suelo urbano, siendo estos los estándares de calidad que se deben aplicar como mínimos. La modificación puntual de parámetro cumple con el estándar reglamentario en suelo urbano para uso no residencial de 1 plaza al menos cada 400m<sup>2</sup>.

Se indica que la determinación del número de plazas privadas en función del número de



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento

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

trabajadores no deberá interpretarse por debajo del estándar aludido.

Art 77.

Sin observaciones.

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

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

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

### CONCLUSIÓN

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

La Comisión, a la vista del Informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes **INFORMA FAVORABLEMENTE** la modificación nº 8 del POM de Cabanillas del Campo, con las observaciones sobre el procedimiento municipal advertidas y contenidas en el informe expuesto y reproducido en acta.

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

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

-----

3º.- Plan de Ordenación Municipal de Sienes. (Art. 37 TRLOTAU y Art. 136 R.P.)

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, indicando que el POM de Sienes lleva una dilatada tramitación de nueve años; el último pronunciamiento de la Comisión fue en el segundo trimestre de 2014 y que recibido el documento, a pesar del intento de examinarlo para aprobación definitiva las deficiencias en el mismo que exceden de las meramente técnicas o que puedan posibilitar la aprobación parcial.

 Da la palabra a Dña. Marina Alba Pardo para que exponga el informe del servicio en especial para la propuesta de densidad poblacional de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO RESPECTO PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SIENES

SOLICITUD DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ART 136 RP 30 de marzo de 2017: comprobadas deficiencias que exceden de lo dispuesto en el artículo 37.5 del TrLOTAU (materias de ordenación estructural y de alcance general en el documento tales como aprovechamiento objetivo, accesos, plazas de aparcamiento etc) y por ende este Servicio de urbanismo no puede proponer la aprobación.

PROPUESTA PARÁMETRO DENSIDAD POBLACIONAL

 No obstante lo anterior, cabe indicar que el planeamiento cuyo modelo territorial fue aprobado y que fue objeto de informe único de concertación en octubre de 2014, interesa una variación de densidad poblacional.

El punto 13. de la Disposición Preliminar el TrLOTAU establece la posibilidad de modificar el parámetro de densidad poblacional establecido en 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales, siempre que exista *"justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística"*

Se propone dentro del punto 1. Ordenación Estructural, página 5 de la Memoria Justificativa la modificación del parámetro establecido en la disposición 13ª del TrLOTAU de 3 habitantes por cada 100 m2 edificables residenciales, justificando en base a los siguientes parámetros la adopción de una densidad poblacional de 1 hab/100m2

— Población prevista en el POM de Sienes:

—

747 habitantes de la pg19-MJ



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento

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

$$Dp = \frac{H}{ePR \times \%Vo} \times 100$$

Dp: habitantes por cada 100 m² edificables residenciales

H: Número de habitantes actuales (hab)

ePR: edificabilidad preexistente realmente materializada de uso global residencial (m²/lr)

%Vo: Vivienda ocupada sobre los totales en tanto por ciento

Para este cálculo se utilizarán los datos estadísticos del año 2011, último censo de población existente en la página web de la JJCM.

H: 65 habitantes (fuente: censo de población servicio estadístico JJCM)

ePR: 23.527 m²/lr (fuente: cálculo de la edificabilidad actual)

%Vo: nº de viviendas totales 89, nº de viviendas principales: 31 (fuente: censo de población servicio estadístico JJCM)

$$Dp = \frac{65}{23.527 \times 0,34} \times 100 = 0,81 \text{ hab}/100 \text{ m}^2$$

#### CONSIDERACIONES A LA PROPUESTA

El parámetro de 65 habitantes de población se considera correcto ya que el último padrón de 2015 arroja un menor número de habitantes (55)

El parámetro de relación entre las viviendas ocupadas con carácter permanente y de forma estacional -0,34 es correcto.

La edificabilidad residencial preexistente de uso global residencial con 23.527 m² construidos corresponde al cómputo global de edificabilidad y no distingue entre la que tiene un destino real global residencial y otros usos.

En los datos aportados por el INE de CLM donde se relacionan el número de hogares existentes, su tamaño y el régimen de ocupación permanente o temporal de las viviendas se pueden extraer los siguientes datos:.

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Nº de Viviendas Principales en Sienes | 27 |
| Nº total de Viviendas en Sienes       | 79 |

Según el análisis de los datos del tamaño medio de los hogares de las Viviendas principales nos encontramos con una edificabilidad residencial de 3.070,00m² para 31 viviendas, lo que supone un tamaño medio de 100 m²/vivienda y 2 habitantes por vivienda, lo que supondría extrapolando los resultados a las 79 viviendas existentes que estaríamos ante una edificabilidad total residencias de 7.900 m²..

Por otro lado la pag 61 de la Memoria Informativa del POM determina la edificabilidad residencial total actual realmente materializada de uso global residencial en 12.574 m²

La aplicación de este parámetro en lugar de los 23.527m<sup>2</sup> brutos utilizados supone un resultado final de:  $65/(12.574,00\text{m}^2 \times 0,34) \times 100 = 1,52 \text{ hab /100m}^2$ .

Por otro lado los cuadros resumen de las ZOUs residenciales y la estimación de población que contempla el cuadro de la pg 19 de la MJ del POM determina una población total de 747 hab y una estimación de viviendas de (185+56+61+29+51+42) 424 viviendas en la totalidad de los desarrollos previstos en el POM , que se fijan como parámetro en las fichas de los nuevos desarrollos, lo que vendría a suponer una media de 1,76 hab/viv., en consonancia con el aumento de las superficies construidas por vivienda que el POM propone para los nuevos desarrollos residenciales.

### CONCLUSIÓN

En base a lo cual se PROPONE a la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y urbanismo:

- Suspender la aprobación del POM de Sienes
- Adaptar como coeficiente de densidad poblacional el parámetro de 1,5 hab/100m<sup>2</sup> al ser el que resulta de la aplicación directa de los parámetros establecidos en la fórmula y ser más ajustado a las características de desarrollo propuestas por el POM, siempre que los desarrollos de los nuevos sectores no aumenten el número de vivienda previstos.

La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA la densidad poblacional para el POM de SIENES en el parámetro 1,5 hab/100m<sup>2</sup> y SUSPENDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL POM por deficiencias que exceden del artículo 37.5 TrLOTAU

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

4º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para ejecución de vallado parcial de finca situada en el Polígono 509, Parcela 247, del término municipal de El Casar (Guadalajara). Informe según el art. 172.1 TrLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.-



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

**INFORME-PROPUESTA SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EJECUCIÓN DE VALLADO PARCIAL DE FINCA SITUADA EN EL POL. 509, PARCELA 247, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CASAR (GUADALAJARA). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.**

#### I. ANTECEDENTES.

Obra a ejecutar: Vallado parcial de finca.

Situación: Polígono 509, parcela 247. Paraje Camino Nuevo de Valdenuño del municipio de El Casar.

Referencia catastral: 19085A509002470000JZ.

Término Municipal: El Casar (Guadalajara).

Clasificación: Suelo urbanizable. Sector S-4 "La Llanada".

Planeamiento: POM. Fecha de Aprobación Definitiva: 29/04/2008.

Promotor: Araceli Auñón Martín.

Recepción del expediente: 20/04/2017.

#### II. OBJETO.

El objeto de la obra menor proyectada es el vallado (parcial) de 400 metros cuadrados de la parcela 247 del polígono 509 del municipio de El Casar (Guadalajara). La superficie de la finca según consta en la escritura de propiedad aportada es de 7.030 metros cuadrados. El vallado se realiza con postes metálicos de 1,50 metros de altura y alambre metálica de simple torsión sin murete, y con puerta de valla metálica.

#### III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

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

#### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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



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

**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, en el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de El Casar, consta:

- Escrito de Excmo. Ayuntamiento de El Casar con fecha de registro de entrada 20 de abril de 2017, en el que solicita la emisión de informe preceptivo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara respecto a la posibilidad de obtener licencia de obra provisional para la realización de vallado parcial de finca en la parcela con referencia catastral 19085A509002470000JZ, de conformidad con lo dispuesto en el 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 y en el artículo 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011. Al citado escrito se adjunta:

- 
- Solicitud de licencia de obra menor de fecha 3 de abril de 2017, presentada por Doña Araceli Auñón Martín, para realización de vallado parcial de la finca 247 del polígono 509, situada en el Camino Nuevo de Valdenuño del término municipal de El Casar.
  - Escritura de propiedad de la finca.
  - **Autorización de la copropietaria de la finca para realizar el vallado.**
  - Ficha urbanística del Sector S-4, "La Llanada", donde se encuentra la finca.
  - Plano de situación de la finca.
  - Presupuesto de ejecución del vallado.
  - Declaración jurada de la solicitante de retirar el vallado sin coste alguno para el Ayuntamiento cuando se desarrolle el sector urbanístico en el que se encuentra la finca.
  - Informe técnico municipal de fecha 6 de abril de 2017 favorable al otorgamiento de la licencia provisional de obras solicitada.
  - Informe favorable de secretaría municipal de fecha 7 de abril de 2017.
- 

Además en el expediente constan:

- Documentos de información catastral de la finca sobre la que se pretende realizar el vallado y plano catastral de la finca.



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

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

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

#### V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

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

#### VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de los requisitos exigidos por el régimen de autorización de obras provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como urbanizable, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el plazo de permanencia vinculado a la aprobación y ejecución del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, el carácter desmontable del vallado, y el compromiso de demolición cuando lo requiera el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, 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 licencia de obra menor para ejecución de vallado parcial en la parcela 247 del polígono 509 del municipio de El Casar, solicitada por D<sup>a</sup>. Araceli Auñón Martín. El ayuntamiento velará por el cumplimiento de los requisitos propios de las autorizaciones provisionales así como de la imposibilidad de segregación de la parcela.

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. El ayuntamiento velará por el cumplimiento de los requisitos propios de las autorizaciones provisionales así como de la imposibilidad de segregación de la parcela.

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

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

Con carácter previo a la exposición de los siguientes puntos del orden del día, D. José Manuel Latre Rebled se retira de la sesión al tener que tratarse dos expedientes del municipio de Sigüenza al ser el Alcalde Presidente de dicha localidad.

#### 6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES SOBRE EXCEPCIONALIDAD DE ITP

5º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva (SRR) y suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) para instalación de nueva línea de fibra óptica para dotación de polígono industrial "Los Llanillos", situación: apoyos en Polígono 6, parcelas 218, 204, 206 y 221 y línea aérea sobre polígono 6 parcelas 207 y 208, en el término municipal de Sigüenza, promovido por Telefónica España, SAU. (Art. 64.4 TRLOTAU).

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

EXPTE: CAL/17/14

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA (SRR) Y SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP) PARA INSTALACIÓN DE NUEVA LÍNEA DE FIBRA ÓPTICA PARA DOTACIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL "Los Llanillos", MUNICIPIO DE SIGÜENZA, GUADALAJARA (ART 64.4 TRLOTAU).



## I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Proyecto de instalación de Línea de fibra óptica.

Situación: línea aérea: apoyos en Polígono 6, parcelas 218, 204, 206 y 221; y línea aérea sobre polígono 6 parcelas 207 y 208.

Longitud: 300 m, aproximadamente.

Clasificación: Suelo Rústico de reserva según NNSSMM y Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural por contener restos arqueológicos.

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas el 22/08/1990. Última Modificación en agosto de 2007.

Promotor: Telefónica España SAU.

Autor del Proyecto: Informe de Estrella Benayas Gálvez, Coordinadora de ingeniería planta exterior CLM.

Recepción de Expte: inicial 09/06/2017, nº registro 2019682. Se completa con autorizaciones el 28 de junio de 2017.

## II. OBJETO.

Según consta en la memoria técnica aportada por la promotora Telefónica España S.A., instalación para dotas de FTTH (Fibra óptica hasta el hogar) en el Polígono Industrial "Los Llanillos" en la localidad de Sigüenza, consistiendo en:

Instalación de nueva línea aérea con:

- 4 postes de madera tipo "E2, dos de 8 metros de altura, números 2005 y 2006, y otros dos de 9 metros de altura, números 2007 y 2008.
- Sustitución de 2 postes de madera por poste de hormigón tipo 8TC1250, de 8 metros de altura, números 350 de la línea 4025 y número 13 de la línea 1904.

Dentro del polígono industrial (suelo Urbano), realizarán canalizaciones de conexión enterrada que no será objeto de esta calificación urbanística.

## III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Habrà que tener en cuenta la modificación planteada en los art 54 y 61 TRLOTAU que a su vez traerán consecuencia al art. 11 RSR, por la aprobación de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, del Comercio de Castilla La Mancha.

El Art. 54.4 del TRLOTAU establece que, 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 61 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el art 54 de la TRLOTAU.

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

La instalación proyectada no está prohibida por el planeamiento.

El presente informe se emite para la Calificación Urbanística de la realización de línea en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural.

#### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.



En cuanto a la competencia de la Dirección Provincial 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.

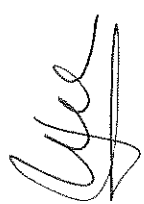
En la fase de tramitación municipal consta, en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Sigüenza, la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de Sigüenza a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 9 de junio de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:
  1. Solicitud de permiso para instalaciones telefónicas con informe adjunto, presentada el 10 de marzo de 2016 por Telefónica de España, S.A.
  2. Instrucción para regular la gestión administrativa de los residuos de construcción y demolición de este proyecto, de fecha 11 de abril de 2016.



- 
3. Estudio básico de seguridad y salud para obras de construcción e ingeniería civil, de fecha 11 de abril de 2016.
  4. Resolución de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes sobre proyecto de construcción de una nueva línea de postes en la zona de La Buitrera (Sigüenza), de fecha 18 de octubre de 2016.
  5. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la necesidad de Estudio de Impacto Ambiental, de fecha 21 de octubre de 2016.
  6. Informe de Secretaría, de fecha 3 de marzo de 2017.
  7. Permiso de control arqueológico del Servicio de Cultura de Guadalajara, de fecha 7 de marzo de 2017.
  8. Informe de los servicios técnicos municipales, de fecha 21 de marzo de 2017.
  9. Anuncio del Ayuntamiento de información pública, de fecha 24 de marzo de 2017.
  10. Remisión del anuncio al periódico Nueva Alcarria y al Diario Oficial de Castilla-La Mancha, de fecha 24 de marzo de 2017.
  11. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, con fecha de 3 de abril de 2017.
  12. Anuncio publicado en DOCLM con fecha 7 de abril de 2017, sobre información pública de tramitación de la calificación y licencia urbanística.
  13. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de no presentación de alegaciones, de fecha 2 de junio de 2017.
  14. Decreto de Alcaldía de informe favorable para tramitación de calificación urbanística ante la Comisión de Urbanismo, de fecha 6 de junio de 2017.

- Correo electrónico de 28 de junio de 2017 en el que se portan las autorizaciones de los propietarios para la instalación de postes o para el sobrevuelo de la línea.



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

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

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

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

En el expediente constan los siguientes informes:

- Resolución de la **Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes** sobre proyecto de construcción de una nueva línea de postes en la zona de La Buitrera (Sigüenza), de fecha **18 de octubre de 2016**. Autorizando el proyecto con condiciones sobre las estructuras inventariadas
- Informe de la **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural**, en Guadalajara con fecha **21 de octubre de 2016**, en el que se establece, entre otras cosas, que no es necesario someter el proyecto al trámite de evaluación de impacto ambiental.

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

El Art. 29 del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes



del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Desde la modificación operada en la normativa urbanística por la Ley 8/2014, de 20 de noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, del Comercio de Castilla La Mancha los usos permitidos en suelo rústico de reserva son los establecidos en el apartado 1.3º, entre los que se encuentra el uso dotacional privado, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba.

#### C) CONDICIONES DE USO

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

Podrán asimismo autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar.

A estos efectos se entiende no prohibido, debiendo existir la declaración de utilidad pública e interés social.

Del informe técnico municipal así como del Decreto de la Alcaldía 0847-2017 de 6 de junio de 2017, se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente.

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

**Determinaciones subsidiarias:**



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

#### VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 64.2 del TRLOTAU y artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística:

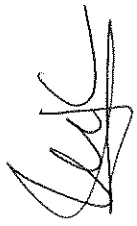
- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (Art. 38.1.1º RSR).

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

#### VII. CONCLUSIÓN.



A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe condicionado a lo establecido en los informes sectoriales y a la autorización administrativa y aprobación del proyecto por el Servicio de Industria perteneciente a la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.



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

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

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



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. del Ejército, 8-1ª Planta - 19071 Guadalajara

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

El Vocal con competencias en materia de patrimonio arqueológico expone que se ha dado el permiso arqueológico pero que tendrá que realizarse todo el control durante la obra debiendo condicionar la misma a las prescripciones que se dirijan desde patrimonio al existir construcciones protegidas de la Guerra civil.

El vocal con competencia en materia de Industria aclara que no se autorizan las instalaciones de fibra óptica salvo la línea eléctrica que necesite, si bien si ya utilizan una existente deben realizar un registro en Industria. Al no estar claro qué requisito es necesario en este caso deberá consultarse al servicio de industria por el promotor.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia OTORGAR la calificación urbanística en los términos del informe, observando las prescripciones de los informes sectoriales en especial de Patrimonio arqueológico y debiendo consultar al Servicio de Industria perteneciente a la Consejería de Economía, Empresas y Empleo sobre el requisito necesario de la instalación que afecte a su competencia.

6º.- Calificación urbanística en suelo rústico de anteproyecto de casa rural en parcela 5155 del polígono 507, en el término municipal de Pozancos (Sigüenza), promovido por Lamunur, S.L. representado por D. José Luis Lacalle Gijón. (Art. 64.4 TRLOTAU).

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

INFORME DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE ANTEPROYECTO DE CASA RURAL EN PARCELA 5155 DEL POLIGONO 507 DE POZANCOS SIGÜENZA, GUADALAJARA. (ART 64.4 TRLOTAU).

Expt: CAL/17/13

## I.-ANTECEDENTES.

Proyecto: CASA RURAL.

Situación: parcela 5155, pol 507; de Pozancos\_Sigüenza.

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas el 22/08/1990, con 14 modificaciones siendo la última de 09/08/2007.

Promotor: Lamunur SL, CIF B82632886 representado José Luis Lacalle Gijón DNI 2183996P, apoderado Antonio García Márquez DNI 30490963R

Autor del Proyecto: Andrés Revuelta Carrere, Arquitecto, col 2414 COAM.

Entrada Calificación: 1 de junio de 2017, Nº registro 1922766.

Antecedentes:

- 10/08/2012 Informe de Urbanismo a consultas del órgano medioambiental, expt (PRO-GU-11\_0224).
- 16/12/2015, Informe del Servicio de urbanismo a la Consulta presentada por la empresa Gentility SL sobre necesidad de calificación urbanística para vivienda unifamiliar en la parcela indicada. Expte: CON/15/25.

## II. OBJETO.

Conforme se describe en el Anteproyecto:

*"El objeto del presente Anteproyecto es la construcción de una casa rural de 3 espigas, utilizando la casa existente en la parcela que ha sido reformada para cumplir los requisitos necesarios para ello, y haciendo 4 edificaciones nuevas que son las siguientes:*

### 1) Casa Rural – Cuerpo principal:

*Se divide en dos partes:*

*1.a. Casa existente: Donde encontramos el acceso, varios salones, el comedor, la cocina (solo para los clientes alojados) y tres dormitorios con sus cuartos de baño en planta baja y dos dormitorios de servicio y uno de huéspedes en planta alta.*

*1.b. Ampliación: Que consta de cuatro suits con sus vestidores y sus cuartos de baño, una suite principal y dos salones.*

### 2) Vivienda de los propietarios:

*Es un edificio independiente de la casa rural, que se comunica con ella mediante un patio de servicio. En planta baja consta de dos dormitorios para empleados con sus cuartos de baño incorporados, y una gran cochera para clientes. En planta alta se encuentra la vivienda de los propietarios y la vivienda del gerente.*

### 3) Pabellón piscina y zona deportiva.

*La casa rural tiene dos piscinas, una cubierta de invierno, que se encuentra en un pabellón donde tiene una zona de estar en planta alta y un vestuario en planta sótano. La piscina descubierta de verano está en el jardín.*

*La pista de tenis actual, que está muy deteriorada se sustituirá por una pista de padel y una pista de doma.*



4) Cuadras:

*Es una zona alejada del resto de las edificaciones, se harán cuatro cuadras con su almacén y guadarnés."*

**Superficies;**

Casa Rural existente: 436,86 m2 construidos. (2 plantas más porche)

Casa Rural Ampliación: 465,18 m2 construidos. (2 plantas)

Viviendas: 361 m2 construidos. (2 plantas)

P. Piscina: 215,05 m2 construidos.

Cuadras: 170,66 m2 construidos.

**Superficies objeto de calificación urbanística:**

Parcela: 17.637,3 m2

Ocupación: 1.305, 87 m2. Porcentaje. 7,40 %

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

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

- Escrito del Ayuntamiento de Sigüenza a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 1 de junio de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:
  1. Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre afección por suspensión de licencias en parcela 5155 del polígono 507, de fecha 16 de mayo de 2017.
  2. Informe de la Dirección Provincial de Agricultura de Evaluación Ambiental del complejo turístico en Pozancos, de fecha 17 de marzo de 2017.
  3. Informe del arquitecto técnico de la empresa LAMUNUR S.L. (promotora del proyecto), con fecha de entrada de 14 de marzo de 2017.
  4. Notificación del Ayuntamiento a LAMUNUR S.L., con relación a su escrito de fecha 20 de febrero de 2017, con fecha de salida de 2 de marzo de 2017.

- 
- 
5. Comunicación del Ayuntamiento a la Dirección Provincial de Agricultura solicitando evaluación ambiental, con fecha de salida de 1 de marzo de 2017.
  6. Remisión de Resolución de Alcaldía a LAMUNUR S.L., con fecha de salida de 14 de febrero de 2017.
  7. Comunicación de Agricultura relativa a alegaciones realizadas sobre el expediente de calificación urbanística para la construcción e instalación de casa rural, con fecha de entrada de 20 de enero de 2017.
  8. Resolución de Agricultura sobre archivo del expediente de Evaluación Ambiental, con fecha de 1 de febrero de 2013.
  9. Escrito de entrega de dos copias del expediente de calificación urbanística por LAMUNUR, S.L., con fecha de entrada de 22 de noviembre de 2012.
  10. Informe técnico de Patrimonio Histórico relativo al anteproyecto de casa rural en Pozancos, con fecha de 9 de agosto de 2012.
  11. Consultas previas en el procedimiento de Evaluación Ambiental, con fecha de 1 de agosto de 2012.
  12. Informe de Secretaría sobre alegaciones presentadas por Agricultura, de fecha 14 de febrero de 2012.
  13. Escrito del Alcalde de Pozancos sobre observaciones y alegaciones al trámite de calificación urbanística, con fecha de entrada de 18 de enero de 2012.
  14. Alegaciones de Agricultura al expediente de calificación y licencia urbanística, de fecha 10 de enero de 2012.
  15. Informe del Servicio de Turismo y Artesanía sobre el anteproyecto de casa rural, de fecha 28 de diciembre de 2012.
  16. Comunicación a LAMUNUR S.L. sobre licencia de actividad, de fecha 20 de diciembre de 2011.
  17. Escrito de LAMUNUR S.L. al Ayuntamiento, de fecha 5 de diciembre de 2011.
  18. Solicitud de informe al Servicio de Turismo y Artesanía, de fecha 19 de diciembre de 2011.
  19. Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre licencia de actividad, de fecha 13 de diciembre de 2011.
  20. Solicitud de LAMUNUR S.L. para que se notifique a Agricultura la calificación de la actividad, de fecha 30 de noviembre de 2011.
  21. Escrito de la Asociación de Vecinos Valle de Pozancos sobre observaciones y alegaciones al trámite de calificación y licencia urbanísticas para la construcción de casa rural, de fecha 28 de noviembre de 2011.
  22. Contestación de LAMUNUR S.L. al escrito del Ayuntamiento de 14 de noviembre de 2011, de fecha 22 de noviembre de 2011.
  23. Certificado de alegaciones presentadas durante el plazo de información pública, de fecha 13 de febrero de 2012.



- 
- 
24. Anuncio de apertura de información pública en el B.O.P. de Guadalajara nº 140 del 23 de noviembre de 2011.
  25. Anuncio publicado en el periódico Nueva Alcarria de fecha 18 de noviembre de 2011.
  26. Anuncio del Ayuntamiento de Sigüenza sobre información pública en el DOCM Núm. 248 de 22 de diciembre de 2011.
  27. Comunicación a LAMUNUR S.L. de remisión de expediente a Agricultura para que informen sobre la necesidad de Evaluación Ambiental, de fecha 14 de noviembre de 2011.
  28. Resolución de Alcaldía de admisión a trámite de la solicitud presentada por LAMUNUR S.L., de fecha 20 de octubre de 2011.
  29. Informe del Arquitecto Municipal sobre nueva documentación presentada del expediente de calificación urbanística, de fecha 8 de noviembre de 2011.
  30. Informe de Secretaría sobre tramitación de calificación urbanística, de fecha 19 de octubre de 2011.
  31. Informe del Técnico Municipal sobre licencia de actividad, de fecha 14 de octubre de 2011.
  32. Contestación de LAMUNUR S.L. al escrito del Ayuntamiento de fecha 27 de septiembre de 2011.
  33. Solicitud de LANUMUR S.L. del estado en el que se encuentra el expediente de calificación, de fecha 3 de febrero de 2011.
  34. Informe del Técnico Municipal sobre nueva documentación presentada el 3 de agosto de 2010.
  35. Solicitud de LAMUNUR S.L. de continuación del expediente de calificación urbanística, de fecha 3 de agosto de 2010.
  36. Solicitud de LAMUNUR S.L. de prórroga para responder y subsanar los puntos requeridos, de fecha 23 de noviembre de 2010.
  37. Contestación a LAMUNUR S.L. en relación a la solicitud de informe enviada, con fecha de salida 4 de junio de 2010.
  38. Requerimiento a LAMUNUR S.L., con fecha de salida 13 de enero de 2010.
  39. Informe del Arquitecto Municipal sobre nueva documentación presentada, de fecha 4 de enero de 2010.
  40. Alegaciones de LAMUNUR S.L. de fecha 18 de diciembre de 2009.
  41. Solicitud de documentación de LAMUNUR S.L., de fecha 28 de diciembre de 2009.
  42. Requerimiento a LAMUNUR S.L., con fecha de salida de 15 de diciembre de 2009.
  43. Contestación de LAMUNUR S.L. a requerimiento, con fecha de entrada de 24 de noviembre de 2009.
  44. Requerimiento a LAMUNUR S.L., con fecha de salida de 10 de noviembre de 2009.
  45. Informe Técnico Municipal sobre solicitud de licencia de actividad para una casa rural en Pozancos, de fecha 2 de noviembre de 2009.
  46. Solicitud de LAMUNUR S.L. de calificación urbanística de casa rural en Pozancos (Sigüenza), con fecha de entrada de 7 de octubre de 2009.

#### IV. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 54.1.3ºb) del TRLOTAU establece que previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba actividades de turismo rural que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

A nivel reglamentario el sometimiento a previo calificación se recoge en los artículos 27 en relación con el 37.1 del RSR y 11.4.b/ RSR.

El planeamiento municipal establece lo siguiente en cuanto a los usos a implantar:

#### C) CONDICIONES DE USO



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

Podrán asimismo autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar.



#### 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) ART 17 RSR, 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 técnico de Patrimonio Histórico relativo al anteproyecto de casa rural en Pozancos, con fecha de 9 de agosto de 2012. **Favorable.**
- Informe del Servicio de Turismo y Artesanía sobre el anteproyecto de casa rural, de fecha 28 de diciembre de 2012, **estimando conveniente la instalación del establecimiento de turismo rural.**
- Comunicación de Secretaría Provincial de Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre **retirada de alegaciones realizadas en enero de 2012 sobre dominio de la parcela referida una vez recaída sentencia firme, de fecha 16 de enero de 2017.**
- Informe de la Dirección Provincial de Agricultura de Evaluación Ambiental del complejo turístico en Pozancos, de fecha 17 de marzo de 2017, **no necesidad de sometimiento al trámite de evaluación ambiental.**

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

- Iniciar el correspondiente procedimiento de legalización respecto de las edificaciones clandestinas que no cuentan con los actos legitimadores previstos conforme se establece en el art 178 TRLOTAU y 79 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU) de TRLOTAU, Decreto 34/2011 de 26 de abril, así como del expediente sancionador conforme art 94 RDU

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

Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 27 RSR para usos de Turismo rural, son la **falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de no existencia de riesgo de formación de núcleo de población**, debiendo acreditarse además su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.



Por su parte el Planeamiento municipal establece lo siguiente:

b.2.- Formación de núcleos urbanos.- A los efectos de impedir la formación de núcleos urbanos, se prohíbe la construcción de edificación alguna de forma que dé lugar a formación de un conjunto de diez edificaciones contiguas de forma que se puedan reconocer calles, plazas u otras vías urbanas. Se considerará parte del conjunto, cualquier edificación que esté a una distancia inferior a 500 metros.



El artículo 27 de RSR establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca 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 9.3, establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural. Y en el punto 5 del mismo determina que la superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% en el caso de establecimientos de turismo rural.



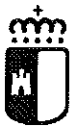
El documento justifica la ocupación de las edificaciones sobre la superficie de las fincas.

#### Determinaciones subsidiarias:

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

*"Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio."*

Asimismo conforme al art 54.3 TRLOTAU conforme a la modificación de la Ley 3/2016 de 5 de mayo, de Medidas administrativas y tributarias de Castilla La Mancha, *"se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano (...)":* Se incumple este precepto dado que la edificación se encuentra a menos de 100 metros del núcleo urbano.



Este incumplimiento ya ha sido puesto de manifiesto con anterioridad por el servicio de urbanismo en dos ocasiones: en el trámite de consultas medioambientales y en la consulta de 16/12/2015, Informe del Servicio de urbanismo a la Consulta presentada por la empresa Gentility SL sobre necesidad de calificación urbanística para vivienda unifamiliar en la parcela indicada. Expte: CON/15/25.

#### VI. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación de Proyecto de Casa de Turismo Rural en base al incumplimiento de los requerimientos y las determinaciones anteriores por la existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

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, de conformidad a informe.

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 29/2015, y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa

D. José Manuel Latre Rebled vuelve a la sesión al ser avisado de haber finalizado la exposición y examen de los expedientes remitidos desde el Ayuntamiento que preside.

**7º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de actividades en suelo rústico para legalización de construcciones clandestinas en la parcela 5509, polígono 504, paraje Haza de Minas, de Horche, promovido por D. Gustavo Fernández Alguacil. (Art. 3.3 de la I.T.P.).-**

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

EXPTE: CAL/17/11

**INFORME SOBRE EXCEPCIONALIDAD A LA PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO PARA PARA LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES CLANDESTINAS EN LA PARCELA 5509, POLIGONO 504, PARAJE HAZA DE MINAS DE HORCHE-GUADALAJARA.**

**I. ANTECEDENTES.**

Proyecto: SIN PROYECTO.

Situación: Polígono 504, parcela 5509. Horche (Guadalajara)

Superficie de la parcela: 3.032m<sup>2</sup> (catastral).

Superficie construida: 134 m<sup>2</sup>, de los cuales 60 m<sup>2</sup> a vivienda

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: POM. Aprobadas 25/10/04 y 13/12/04.

Promotor: Gustavo Fernández Alguacil. NIF: 03119452P

Recepción de Expte: 18/05/2017. En formato CD.

**II. EXPEDIENTE Y OBJETO:**

Recepción de Expte: 18/05/2017. En formato CD.

– Escrito del Ayuntamiento de Horche a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 18 de mayo de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:

1. Solicitud de legalización de obras clandestinas con finalidad agropecuaria para cultivo de huerto, siembra y tenencia de animales en finca rústica, presentada por D. Gustavo Fernández Alguacil el 27 de enero de 2017.
2. Justificante pago autoliquidación tasa prestación de servicios urbanísticos, con fecha de 31 de enero de 2017.
3. Comunicación a D. Gustavo Fernández Alguacil de plazos para resolver procedimiento de solicitud de expediente de legalización de actuaciones clandestinas realizadas totalmente en parcela 5509 del polígono 504, con fecha de 8 de febrero de 2017.
4. Informe de los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 8 de marzo de 2017.
5. Consulta de datos catastrales, de fecha 31 de marzo de 2017.



6. Informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 31 de marzo de 2017.
7. Resolución de Alcaldía de incoación de expediente de legalización, de fecha 3 de abril de 2017.
8. Oficio del Ayuntamiento de solicitud de informe a la Dirección Provincial de Agricultura, con fecha de 4 de abril de 2017.
9. Informe de la Dirección Provincial de Agricultura, con fecha de 20 de abril de 2017, sobre ocupación máxima de la finca.

Según consta en la documentación enviada se solicita informe de excepcionalidad en base al art 3.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, Orden 31-03-2003, conforme a la modificación por Orden de 01/02/2016, para legalización de construcciones clandestinas que, conforme a la descripción catastral, consisten en una vivienda de 60 m2 y varios porches, sumando una superficie construida total de 134 m2. La antigüedad del año 2009.

### III.- PLANEAMIENTO:

El POM de Horche establece lo siguiente:

En cuanto a la formación de núcleo de población:

#### 3.6.2. 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 vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

*La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida según sus posibilidades constructivas deberá quedar recogida en el catastro mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en sus margenes.*

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 estas Normas o por las Normas 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 un 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 estas Normas.
- 6º Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. de diámetro.

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.

En concreto le afectan los puntos 5º y 6º de esta determinación.

En cuanto a la autorización del uso de vivienda unifamiliar:

#### 5.8.7. Vivienda Unifamiliar.

Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

- a) Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.
- b) Vivienda ligada a las instalaciones de utilidad pública o interés social.
- c) Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación, así como otras edificaciones auxiliares y complementarias.



**5.9.2. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.**

1. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de una hectárea.
2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.
3. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:
  - Una hectárea si se trata de suelo rústico de reserva.
  - Hectárea y media si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.
4. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca.
5. La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente artículo serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente establecido en el artículo anterior, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.



En relación al uso de vivienda no está justificado el apartado 5.8.7.c, e incumple la superficie mínima establecida en 1 Ha (10.000 m<sup>2</sup>).

Asimismo, conforme al precepto de ITP, art 3.3, no está justificada la excepcionalidad de relevante interés social y económico ya que se trata de un uso de tenencia de animales para uso particular así como existir vivienda unifamiliar a la que no le es de aplicación la excepcionalidad.

**IV.- REGULACIÓN**



**Sobre la necesidad o no de calificación urbanística:**

El Art. 54.1 TRLOTAU establece que, podrán llevarse a cabo los actos permitidos por el planeamiento de entre los siguientes: las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

El art 60 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras o construcciones, las edificaciones adscritas al sector primario con una altura al alero superior a 6 metros.

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 la altura al alero, que se desconoce, siempre y cuando esta sea inferior a 6 metros, no sería necesaria calificación urbanística.

**Cumplimiento de ITP:**

La ITP exige para actividades del sector primario los siguientes parámetros en suelo rústico de reserva:

Superficie mínima 1 ha. Artículo 4.1 b) ITP

Ocupación máxima: 10% artículo 4.3 ITP

Los datos aportados son los catastrales y que son:

- Superficie de la parcela: La superficie de la parcela es de 3.032m<sup>2</sup> (catastral).  
Es inferior a lo permitido (mínimo 10.000 m en ITP)
- Ocupación por la construcción: 134 m<sup>2</sup>, de los cuales 60 m<sup>2</sup> a vivienda. Porcentaje de ocupación de las parcelas: 4,4 % cumple ITP.

**Cumplimiento POM:**

- Superficie de la parcela: 1 Ha para el uso vivienda. Incumple.
- Ocupación por la construcción: 2% para el uso de vivienda del POM. Incumple

Recordando el artículo 5.9.2 del POM :

5. La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente artículo serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente establecido en el artículo anterior, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

Es decir, aún con la excepción establecida por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, la ocupación de la parcela no debe ser superior al 2%.

**Excepcionalidad:**

Conforme a la Orden de 01/02/2016 (DOCM de 9 de febrero de 2016) por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 que dice:

*"3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*

*a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*

*b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*

*c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho*



*informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*

*d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar."*

Se redacta este informe en virtud de la competencia otorgada en el apartado c) anterior.

Empero cabe indicar que la Circular 26 de la Dirección general de urbanismo aclaró en 2013, apartándose del criterio anterior, que los parámetros más restrictivos que la ITP contemplados en el planeamiento urbanístico con anterioridad a la ley 1/2003 seguían teniendo vigencia, por lo que no cabe excepcionalidad posible al no contemplarse esta en el planeamiento de Horche sino aseveración en contrario.

Tampoco se justifica el relevante interés social o económico que posibilita la excepción en su redacción novedosa estando además prohibida la excepción para uso residencial según el tenor expuesto.

En virtud de lo anterior se emite propuesta de informe desfavorable a la solicitud cursada por el ayuntamiento de Horche relativa a excepcionalidad de requisitos sustantivos a cumplir en actividades en suelo rústico para la legalización presentada de las construcciones para uso agrario, tenencia de animales para uso particular y vivienda unifamiliar conforme a los datos catastrales aportados en la parcela 5509 del polígono 504 de Horche.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia DENEGAR INFORME DE EXCEPCIONALIDAD por los motivos expuesto en el informe de ponencia

8º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de actividades en suelo rústico para legalización y acondicionamiento de explotación agrícola en el polígono 505, parcela 5001 en el término municipal de Cerezo de Mohernando (Humanes). Promovido por Explotaciones avícolas Luis Redondo S.A. (Art. 3.3 de la I.T.P.).-

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

INFORME SOBRE EXCEPCIONALIDAD A LA PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO PARA LEGALIZACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 505 PARCELA 5001 EN EL MUNICIPIO DE CEREZO DE MOHERNADO\_HUMANES.



## **I. ANTECEDENTES.**

Proyecto: Legalización de naves existentes. NO aporta proyecto.

Situación: Polígono 505, parcela 5001. Término Municipal de Humanes (Guadalajara)

Superficie catastral total de la parcela: 240.392 m<sup>2</sup>; ocupada: 33.598 m<sup>2</sup>.

Clasificación: Suelo rústico de reserva.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales. Aprobación 14/12/1982. Modificaciones: 25/10/1984, 29/04/1996, 16/12/98, 28/02/2000

Promotor: Explotaciones avícolas Luis Redondo SA con NIF A-45/050.127.

Autor del Proyecto: no presenta

Recepción de Expte: 08/05/2017. nº 1568096

Calificaciones anteriores: NO CONSTAN.

## **II. EXPEDIENTE:**

Oficio de 07 de abril de 2017 de solicitud de informe sobre excepcionalidad de superficie mínima y ocupación máxima del artículo 3.3. de la ITP.

Se acompaña documento que contiene lo siguiente:

- Solicitud de informe por el promotor
- Informe de la Dirección Provincial de Guadalajara de la Consejería de Agricultura, >Medio Ambiente y Desarrollo Rural por el que se informa favorablemente a la excepción de ocupación máxima.
- Resolución de la Confederación hidrográfica del Tajo de conformidad con el art. 22.2 Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD 1/2001, de 20 de julio, sobre transferencia de aprovechamiento de 10 de enero de 2017.
- Informe de Alfonso Criado Ortiz de la Torre, arquitecto de los Servicios Técnicos Municipales sobre documentación aportada por el promotor y características de las edificaciones existentes.

## **III.- PLANEAMIENTO:**

Las Normas Subsidiarias Municipales en vigor del municipio de Humanes, no establecen unas determinaciones específicas sobre los usos y edificaciones en suelo no urbanizable (suelo rústico de reserva)

## **IV.- REGULACIÓN**

### **No necesidad de calificación**

El Art. 54.1 TRLOTAU establece que, podrán llevarse a cabo los actos permitidos por el planeamiento de entre los siguientes: las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y



en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

El art 60 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras o construcciones, las edificaciones adscritas al sector primario con una altura al alero superior a 6 metros.

Dada la clasificación de las parcelas para la que se solicita la calificación como rústico de reserva el art. 37.1 RSR en relación con la altura al alero de 6,00 m y a cumbrera de 8,50 reflejada en el proyecto no es necesaria calificación urbanística.

#### Cumplimiento de ITP:

La ITP exige para actividades del sector primario, en las que se incluyen las que impliquen transformación de productos artículo 4.1.c, los siguientes parámetros en suelo rústico de reserva:

Superficie mínima 1 ha. Artículo 4.1 b) ITP

Ocupación máxima: 10% artículo 4.3 ITP

#### Los datos aportados son:

- Superficie total de las parcelas: 240.392 m<sup>2</sup>. (Cumple ITP)
- Ocupación por la construcción: ocupada: 33.598 m<sup>2</sup>. (Cumple POM < 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- Porcentaje de ocupación de las parcelas: 13,9 % (incumple ITP > 10%).
- Altura de las edificaciones: NO SUPERAN los 6,50 m.

#### Excepcionalidad en el no cumplimiento de requisitos sustantivos indicados en la ITP:

Conforme a la Orden de 01/02/2016 (DOCM de 9 de febrero de 2016) por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 que dice:

*"3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto. b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta. c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente. d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar."*

Se redacta este informe en virtud de la competencia otorgada en el apartado c) anterior.

Teniendo en cuenta que se considera la **excepcionalidad** por tratarse de una actividad sobre naves agrícolas existentes y, por sector de actividad, debe emplazarse en suelo rústico.

En virtud de lo anterior se emite propuesta de **informe favorable** a la solicitud cursada por el ayuntamiento de Humanes relativa a excepcionalidad de requisitos sustantivos a cumplir en actividades en suelo rústico para el documento presentado de legalización de naves existentes en la parcela 5001 del polígono 505, para explotación avícola de puesta, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos sustantivos y de observar los preceptivos informes sectoriales. Se indica la obligatoriedad de mantener expedito el camino que existe entre las parcelas donde se ubica la explotación.

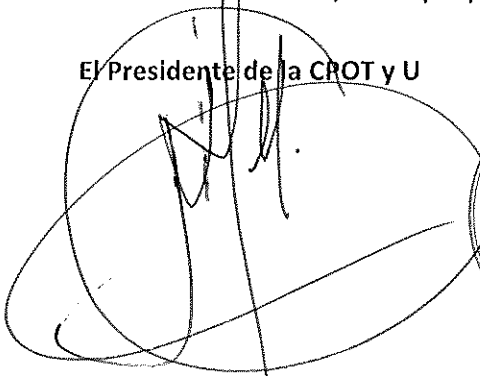
Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia **OTORGAR INFORME DE EXCEPCIONALIDAD** conforme a la Orden de 01/02/2016 (DOCM de 9 de febrero de 2016) por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 en los términos del informe de ponencia.

## 7. RUEGOS Y PREGUNTAS

### 9º.- Ruegos y preguntas.-

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 11:42 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretaria, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U



La Secretaria de la CPOT y U

