

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 23 DE MAYO DE 2016.

En Guadalajara, siendo las 13:00 horas del día 23 de mayo de 2016, 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. Ángela Ambite Cifuentes (En representación de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

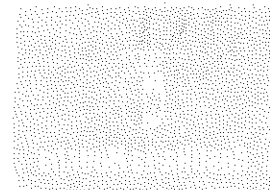
Dña. Antonina Arcas Alarcón (Representante de la Consejería competente en materia de educación).

Dña. Beatriz González (vocal sustituto nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 4 de octubre de 2012, a propuesta del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

Dña. Sara Gómez Troyano (Representante de la Consejería con competencia en materia de salud pública).

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

D. Juan Sanz Martínez (En representación de la Consejería competente en materia de medio ambiente y en materia de Agricultura en Guadalajara).



Dña. Antonio Dávila Serrano (En representación de la Consejería competente en materia de cultura en Guadalajara).

D. Enrique Cano Cancela (Representante de la Agencia del Agua 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. Luis Martínez Fernández-Llamazares (Representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos)

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

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

Ponentes:

Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Asistencia: Dña. Esperanza Quintanilla González (Jefa de Sección Técnica de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

No asisten:

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

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

El representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Comunica su inasistencia y remite el día 20 de mayo de 2016 informes que estima relacionados con la sesión.

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

- D. Jose Manuel Latre Rebled (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM). Excusa inasistencia
- D. Carlos Urabayen Reyes (En representación de la Consejería competente en materia de accesibilidad en Guadalajara). Excusa inasistencia.

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 26 de enero de 2016.

1. PLANEAMIENTO

- 2º.- Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Torremocha del Pinar. (Art. 39 TRLOTAU y 152.2 RP).

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

- 3º.- Informe sobre P.A.U. de los Sectores 5 al 14 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches en cumplimiento de sentencia judicial.

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

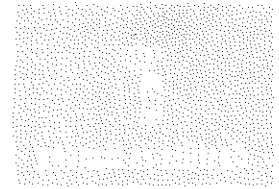
5. OBRAS PROVISIONALES

- 4º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de casa de aperos en suelo urbanizable, de Molina de Aragón posterior a la resolución del recurso de alzada AU-24/2013. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 9.1.h) del Decreto 235/2010).

- 5º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para la construcción de porche cubierto en parcela catastral 3665008VL9136N0001MT del término municipal de Hita, solicitado por D. Félix González Sanz, en representación Espabadiel, S.U.R.L. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 9.1.h) del Decreto 235/2010).

- 6º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para ejecución de vallado parcial de finca situada en el camino del matadero nº 524, del término municipal de Cifuentes, solicitado por D. Arturo Losa Díez. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 9.1.h) del Decreto 235/2010).

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO



- 7º.- Calificaci3n urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto para la ampliación de explotaci3n agrícola en el polígono 520, parcela 1063 del término municipal de Argecilla, promovido por JOPEBA, SAT, representada por D. José Luis Serrano García.
- 8º.- Calificaci3n urbanística en suelo rustico de reserva para la legalizaci3n de edificio para alojamiento juvenil, granja-escuela e instalaciones recreativas, en la parcela 5087, 42 y 41 del polígono 508 en el término municipal de Fuentelviejo, una vez estimado parcialmente el requerimiento de anulaci3n interpuesto por el Ayuntamiento de Fuentelviejo, solicitado por Covinsa, Soluciones Constructivas, S.L. (Art. 64.4 TRLOTAU).
- 9º.- Calificaci3n urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protecci3n para explotaci3n avícola para 2.160 gallinas camperas en polígono 6 parcela 1 y 3 del término municipal de Trillo, promovido por SAT Santa María de Óvila. (Art. 61 TRLOTAU, Art. 10.1.g Decreto 235/2010, de 30 de nov.)



7. RUEGOS Y PREGUNTAS

10º.- Ruegos y preguntas.



Comprobada la existencia de qu3rum, seg3n lo previsto en la legislaci3n aplicable a este 3rgano colegiado, artícu3lo 16.3 del Decreto 238/2010, de 30 de noviembre, el Presidente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesi3n en segunda convocatoria.

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobaci3n, si procede, del acta de la reuni3n del día día 26 de enero de 2016.

Se da por leída el acta de la sesi3n celebrada con fecha de día 26 de enero de 2016 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisi3n con suficiente antelaci3n y, despu3s de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobaci3n, ning3n vocal interviene, aprobándose el acta por unanimidad y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 1 de del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Torremocha del Pinar.

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:

1.- ANTECEDENTES

Población: nº de habitantes: 29, según el INE a 1 de enero de 2013.

Promotor: Ayuntamiento de Torremocha del Pinar.

Planeamiento: Plan de Delimitación de Suelo Urbano . Aprobación CPU 17/12/1987.

Situación: Tiene frente al Camino de Molina, continuación de la Calle Real (Norte) y delimitación de suelo urbano. Limita con viario sobresaliendo de la línea de la calle en una longitud de 2,46 m (Oeste). El resto de la parcela linda con suelo rústico (Sur y Este)

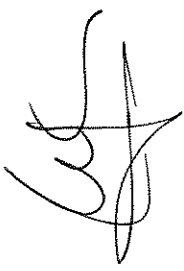
Superficie: 487 m2, según datos catastrales.

2.- OBJETO



Según se expresa en la Memoria del documento el objeto de la Modificación puntual es la clasificación como Suelo urbano la parcela de referencia catastral 19341A009000070000KF, correspondiéndole la parcela 7 del polígono 9, en el catastro de suelo rústico, y superficie de 487 m2, que según medición real dice tener 433,40m2.

3.- TRAMITACIÓN



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

De lo anterior se deduce que la tramitación para la aprobación de una modificación de un POM es la misma que la de la aprobación del propio POM.

El expediente se remite para aprobación definitiva según el artículo 37 TRLOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento.

La Modificación Puntual planteada ha sido sometida al trámite de Concertación Interadministrativa del que se ha conformado Informe único de concertación Interadministrativa en la Comisión de Concertación Interadministrativa de fecha 25 de febrero de 2015 según el siguiente Acuerdo:

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de las ponentes y las manifestaciones de los vocales, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe previsto en el artículo 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y Actividad Urbanística

reproduciendo para el mismo, el objeto y tramitación así como las síntesis de las consideraciones de las administraciones sectoriales

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

El representante de Cultura señala que su pronunciamiento a la modificación puntual examinada es favorable. El representante de medio ambiente se remite a su tramitación favorable de la modificación ubicada en Zona periférica de Parque Natural a la que se ha dado respuesta el 8 de agosto de 2014 mediante Resolución declarando ambientalmente viable la modificación pretendida. El representante en materia de Agricultura indica que en la modificación no afecta a vías pecuarias. El representante en materia de Educación indica que en la modificación no afecta en principio a sus competencias pero que el documento no ha tenido entrada en su departamento al haber sido remitido exclusivamente a Patrimonio histórico.

El representante de Ciclo Integral del Agua informa que no afecta a las competencias existiendo un informe de 20 de enero de 2015 en el que se informa en síntesis

Saneamiento: no tiene competencias.

Abastecimiento: no tiene previstos proyectos ni Infraestructuras hidráulicas de su competencia en la localidad.

Requerirá Informe en materia de cumplimiento de accesibilidad que deberá solicitar al Servicio Periférico de Sanidad y Asuntos Sociales de Guadalajara, contacto: curabayen@jccm.es 949 885010

En materia de urbanismo se adjunta copia íntegra del Informe expuesto (anterior a la sesión) si bien se hacen las siguientes consideraciones al mismo tras la reunión mantenida:

- Se aporta en el acto certificado de ausencia de alegaciones en el período de información pública.

- **Informe de accesibilidad:** fue remitido con fecha de entrada 14 abril de 2015 con la siguiente conclusión:

"Revisada la documentación de la Modificación Puntual del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Torremocha del Pinar (Guadalajara), se observa que el carácter de dichas modificaciones planteadas no supone alteración en materia de Accesibilidad. Lo que se manifiesta, a efectos de emisión de Informe, en cumplimiento del art. 135.2.b del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento de la LOTAU.

Les recomendamos la lectura del "manual sobre el informe sectorial de cumplimiento de la accesibilidad en los planes de ordenación municipal en CLM", el cual les ayudará en la preparación de la documentación de futuras modificaciones del PDSU. Pueden obtenerlo en la siguiente página web:

http://castillalamancha.es/sites/default/files/documentos/pdf/2014108/manualinforme_sectorial_accesibilidad_pom-formato_web-pdf.

- Las observaciones en concertación sobre materia urbanística son:

7.- OBSERVACIONES:

Tramitación:

- Información Pública en DOCM de fecha 19 de noviembre de 2014 y publicación en el periódico Nueva Alcarria de fecha 17 de noviembre de 2014. Será necesaria incluir certificado del resultado de la información pública.
- Se deberán obtener los informes sectoriales y autorizaciones de los organismos que figuran en el cuadro del apartado 4.- TRAMITACIÓN, de este informe.

Una vez hechas las correcciones conforme al informe único de concertación se deberá realizar trámite de aprobación inicial por la Administración municipal.

Documentación:

- Deberá presentar el documento conforme a las determinaciones del art 121 RP.
- Los planos de ordenación del PDSU afectados por la modificación deberán estar en escala adecuada al plano corregido del PDSU con el fin de poder ser reemplazado.

Análisis Técnico:

- La memoria justificativa describe la conveniencia de incluir la parcela Rústica en la delimitación de suelo urbano para que el crecimiento se realice de una forma ordenada y conforme a límites de propiedad por estar vinculado el crecimiento a la propiedad, así como por el interés del propietario de esta parcela y colindar con el suelo urbano. No obstante y atendiendo a las prohibiciones establecidas en el art 24 TRLOTAU en cuanto a la delimitación de suelo con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad, así como a su relación con el entorno, deberá completarse este punto justificando la superficie incorporada a suelo urbano en relación con la superficie del entorno. No está justificado la incorporación exclusiva de una parcela a la delimitación cuando se interpone entre ésta y el actual límite de suelo urbano una parcela de suelo rústico.
- En relación con lo anterior, en alguna de las cartografías consultadas aparece que la parcela a incorporar no está delimitada como tal si no como parte del camino al que se accede por la Calle Real.
- Y en la ortofoto que incorpora el Catastro se aprecia un paso (camino?) entre las parcelas 5 y 7 para acceder a un conjunto de parcelas rústicas el cual se inicia entre la parcela objeto de esta modificación (parcela 7) y la que se interpone entre la anterior y el suelo urbano (parcela 5). Además existen construcciones en las parcelas rústicas siguientes (parcela 12 y 19) que tienen su acceso a este camino. La nueva ordenación tendrá que tener en cuenta la relación con el entorno inmediato como pudiera ser las servidumbres y afecciones de pasos y caminos. Este camino o parcela de suelo rústico confiere discontinuidad a la alineación con el resto de parcelas cuya ordenanza es la da edificación cerrada a la que se adscribe también la incorporada, por lo que

igualmente deberá tener en cuenta la adscripción con ordenanza mas idónea.



- Se deberá indicar expresamente la categoría de suelo urbano que le corresponde a los terrenos incorporados, en este caso Suelo urbano de Reserva, y concretar los derechos y deberes en aplicación del régimen urbanístico de aplicación así como las cesiones de suelo que le correspondan conforme a lo establecido en los artículos 39.4 y 69.2 TRLOTAU.
- Puesto que menciona en el documento de la existencia de via asfaltada y con aceras esto deberá quedar justificado documentalmente del modo descrito en el Art.104.1 del RP. Deberá figurar la ordenación de detalle incluyendo las dimensiones del vial y de los elementos que lo componen con expresión de las determinaciones que vengán establecidas por otra normativa sectorial, especialmente en materia de accesibilidad.
- Conforme al artículo 129 TRLOTAU se deberá indicar la forma de ejecución para completar la urbanización a la que queden vinculados los terrenos clasificados, o bien, justificarse la existencia de servicios urbanos con trazado y capacidad suficiente que confieren la condición de solares a los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano o bien.

Información pública

DOCM nº 223: 18/11/2014.

Periódico: Nueva Alcarria 17/11/2014

Certificación municipal: 20 de enero de 2015 certificado de no alegaciones.

APROBACIÓN INICIAL

Acuerdo de Pleno de 18/06/2015

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

3.1. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación permite que el crecimiento, en este tipo de núcleos está muy vinculado al régimen de propiedad, se realice de una manera ordenada y propicie el uso de este suelo de acuerdo a las normas establecidas por el planeamiento para el suelo de similares características, propiciándose la cohesión social mediante el tratamiento homogéneo del suelo que es susceptible de formar parte de la trama urbana o que ya forma parte de la misma.

El motivo de la modificación puntual de la Delimitación de Suelo Urbano, para la parcela situada en el Camino de Molina número 2 de Torremocha del Pinar (Guadalajara), es la siguiente: el interés de mi cliente, para que la parcela que actualmente tiene carácter de suelo rústico y debido a su situación colindante con el casco urbano y cumpliendo la normativa, forme parte de este.

3.2. COHERENCIA INTERNA. JUSTIFICACION DE LA NO MODIFICACION DEL MODELO TERRITORIAL.

La parcela de dicho estudio esta lindando con el casco urbano de Torremocha del Pinar, a través de la calle Real Arriba por el oeste. Esta proximidad hace no modificar ni la imagen ni la estructura del núcleo del casco urbano.

Además, las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la modificación llegan actualmente hasta la parcela colindante, como demuestran los planos adjuntos a esta documentación.

Redacción después de Informe único de concertación:

3.1. Justificación de la superficie incorporada a suelo urbano en relación con la superficie del entorno.

Como se manifestó en el primer documento presentado a dicha Comisión, el motivo de la modificación puntual de la Delimitación de Suelo Urbano, es la de poder incorporar la parcela señalada con el número 7 del polígono 9 con frente al Camino de Molina número 2 del Término Municipal de Torremocha del Pinar situada actualmente en suelo no urbanizable como SUELO URBANO.

La parcela 7 polígono 9 se encuentra separada del Casco Urbano por un paso de 1.20 m. que

servía de acceso peatonal y con ganado a la finca rustica numero 5. En dicha parcela si se obtiene su calificación como suelo urbano, se podrá dejar una paso o camino de hasta 3.00 m, con el fin de mejorar el acceso a dicha parcela, aún cuando todas las parcelas situadas en la parte inferior se encuentran unidas, dado que la persona que las trabaja es la misma. Por todo lo expuesto la superficie que se incorpora al suelo urbano es de 433.40 m², lo que supone un porcentaje del polígono 9 inferior al 0.01 %.

La relación de la parcela número 7 con el resto de las parcelas próximas a ellas es de:

Las parcelas número 8, 12 y 13 tienen su acceso a través del Camino de Molina, camino en la actualidad asfaltado y con aceras. El acceso a la parcela número 19 por el camino que parte del camino de Molina y da acceso igualmente a las fincas número 11, 10, 9, 6, 20 etc. situadas en la parte inferior de la parcela objeto de esta modificación.

El camino mencionado se encuentra definido mediante dos paredes de piedra en algunos puntos derruidas, pero tanto en la cartografía existente como con la documentación gráfica que se adjunta se puede observar de forma clara y precisa, este presenta un ancho aproximado de tres metros y se encuentra libre de obstáculos que impidan su uso. Se da igualmente la circunstancia que entre las parcelas del polígono 9, situadas con frente al camino de Molina y las situadas en su parte posterior las marcadas con los números 5, 6, 9, 10, 11, 20 etc. existe un fuerte desnivel con una diferencia de cota entre ambas de aproximadamente de -2.50 m. ubicándose en dos bancadas, se puede observar como existen paredes de piedra muy antiguas que aseveran esta información y que se aportan como documentación anexa.

3.2. justificación de la incorporación exclusiva de una parcela a la delimitación cuando se interpone entre ésta y el actual límite de suelo urbano una parcela de suelo rústico.

Como se ha indicado en el punto anterior, la causa de incorporar esta única parcela es dar continuidad al casco en línea de fachada, como ya se ha comentado, solamente está separada en la actualidad del casco urbano por un ancho de 1.20 m, que se podría ampliar hasta los 3.00 m y que se puede asimilar al 90 % del ancho de las calles del Termino Municipal.

Del estudio de diferentes cartografías y documentación se puede observar como dicha parcela, presentaba una superficie considerablemente superior llegando según figura en la escritura de Renuncia a los Gananciales de fecha 28 Agosto de 1975 realizado por D^a. Clemente Alonso Sanz en su finca nº 15 indica " Situada en Peña del Gato, mide cinco áreas, sesenta céntimas, (560,00 m²) en el Polígono 9 Parcela 7" , (Se adjunta como documento anexo), entre dicha parcela y las situadas al otro lado del Camino de Molina definidas bajos los números 215, 214, 213, etc. del Polígono 23 existía un paso de no más de 1.00 m para uso de un hombre o paso de ganado , según nos informan las personas de edad del pueblo posteriormente se amplio el Camino a Molina lo que nos da una superficie real de 433, 40 m², medición obtenida del levantamiento topográfico efectuado y que se adjunta en la documentación gráfica, por lo expuesto se puede señalar que el levantamiento efectuado por el Catastro no se ajustan a la realidad ni en cuanto a superficies ni en cuanto a linderos existentes, dado que dicho catastro no marca los caminos

para acceder a las fincas colindantes llevando las líneas de dichas propiedades hasta los límites de las fincas.

.../...

En la nueva ordenación con respecto al entorno, se puede entender, dado que se nos indica que al existir un paso de acceso a la parcela de rústica número 5, se interrumpe la continuidad de la edificación cerrada y al existir al otro lado del Camino de Molina terrenos calificados como EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, solicitamos que dicha parcela sea calificada con un del suelo correspondiente a EDIFICABLE UNIFAMILIAR, en EDIFICACIÓN ABIERTA. Siendo sus características las de :

Parcela exclusiva para ella, bien en edificación cerrada o abierta, con la característica más acusada servir de residencia temporal o permanente para una sola familia.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Ampliación de la delimitación de suelo urbano mediante la incorporación de una parcela de suelo rústico (no urbanizable) según su clasificación en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

La parcela en cuestión se define en el documento de la siguiente manera:

"La parcela con referencia catastral nº 19341A009000070000KF, situada en la parcela 7 del Polígono 9 de Torremocha del Pinar, tiene una superficie catastral de 487,00 m². Una vez realizadas las mediciones la parcela tiene una superficie de 433,40 m², con topografía de linderos quebrados y medidas al Norte coincidente con Camino de Molina de 11.95 m y 28.35 m, al Sur en línea quebrada de 16.45, 14.77 y 10.06 m respectivamente, al Este en línea recta de 16.59 m y al Oeste en línea recta de 2.46 m. "

.../...

"Se trata de una parcela que linda con el casco urbano. Está delimitada al Oeste por la calle Real Arriba, al este y sur con parcelas y al norte con Camino de Molina.

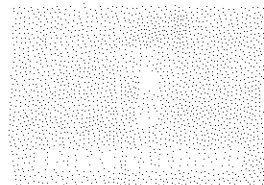
La parcela dispone de acceso rodado por calle Real de Arriba y del Camino de Molina asfaltado y con aceras y dispone a pie de parcela en su lado oeste de servicios como generales como son agua, luz, alumbrado público y saneamiento (estos servicios se encuentran en la última finca urbana situada junto a la parcela objeto de modificación)."

.../...

"La parcela pertenece al 100 % a D^º Luis Miguel Alonso Sanz"

"Las dimensiones de la calle que delimita la parcela por el norte son:

El Camino de Molina, presenta una anchura de 6.00 m en el frente de la parcela y este se encuentra asfaltado y con acera de hormigón, hasta varias parcelas más alejadas de la zona definida como suelo urbano.



En los aspectos no regidos por esta Ordenanza Particular, se estará a lo dispuesto con carácter general por las Ordenanzas Municipales."

En cuanto a la normativa urbanística a aplicar establece en la modificación que será de aplicación la establecida en las ordenanzas generales del PDSU y que son aplicadas en otras zonas específicas del municipio, denominadas **edificación de vivienda unifamiliar en edificación abierta** con la característica más acusada de servir de residencia temporal o permanente para una sola familia.

CESIONES:

(según informe técnico municipal)

SUPERFICIE ORDENADA (parcela catastral): 487 M2

CESIONES A CALLE EJECUTADA: 73 M2

SUPERFICIE CEDIDA POR ALINEACIONES: 53,6 M2

TOTAL CESIONES PREVIAS: 126,60 M2

SUPERFICIE PARCELA DESPUES DE ALINEACIONES: 433,40 M2

SUPERFICIE ZONAS VERDES 10%: 43,34 M2.

SUPERFICIE EDIFICABLE: 164,05 M2

EDIFICABILIDAD (2 PLANTAS): 328,10 M2 (equiv. 0,76 m2/m2) (*)

SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS: $(20 \text{ m}^2 \times 328 / 0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2) = 43,16 \text{ M}^2$

PORCENTAJE DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%): $32,80 / 0,76 = 43,16 \text{ m}^2$

VALORACIÓN suelo 45 €/m2 = $43,16 \times 45 = 1.942,20 \text{ €}$

(*) la edificabilidad en parcelas con ordenanza de vivienda unifamiliar en PDSU es de 0,70 m2/m2.

La ordenanza de aplicación según las NNSS municipales:

ORDENANZA Condiciones:	Edificación PDSU	UNIFAMILIAR	Cumplimiento. Condiciones de nueva parcela urbana.
Parcela mínima	200 m2		433 m2/ 487 m2 catastro
Long. Mín. fachada	5 m.		2,46 + perpendicular 40,20
Fondo edificable	No se fija		Entre 2,46 y 10,50
Ocupación	60%		60%
Retranqueos	3 metros a calle y linderos.		3 metros a calle y linderos.
Nº plantas/altura máxima	2 plantas/6,00m		2 plantas/6,00m
Edificabilidad	0,70 m2/m2		0,76 m2/m2 (*)

(*) la edificabilidad en parcelas con ordenanza de vivienda unifamiliar en PDSU es de 0,70 m2/m2.

6.- CONSIDERACIONES

En relación con las **observaciones técnicas sobre urbanismo** del Informe de Concertación Interadministrativa se ha indicado lo siguiente:

Observación 1-

Informe de Concertación Interadministrativa:

- *En relación con lo anterior, en alguna de las cartografías consultadas aparece que la parcela a incorporar no está delimitada como tal si no como parte del camino al que se accede por la Calle Real.*

Conclusión:

Se considera subsanado este punto debiendo garantizar el acceso a las parcelas de suelo rústico mediante un paso de 3 metros para no condicionar la trama urbana de futuros desarrollos.

El plano de Información de la estructura catastral deberá indicar la misma escala tanto en el elemento representado como en el cajetín, además el plano deberá ser el original sin haber sufrido reducciones en los procesos de traslado al soporte papel o por copias del original.

COPIA EN A4, INSUFICIENTE

Observación 4.-

Informe de Concertación Interadministrativa:

- *Se deberá indicar expresamente la categoría de suelo urbano que le corresponde a los terrenos incorporados, en este caso Suelo urbano de Reserva, y concretar los derechos y deberes en aplicación del régimen urbanístico de aplicación así como las cesiones de suelo que le correspondan conforme a lo establecido en los artículos 39.4 y 69.2 TRLOTAU.*

Justificación:

- *Como nos indica el art. 39.4 que las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio público de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.*

En el art. 69.2 nos indica como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idónea para materializar el diez por ciento aplicado respectivamente.

En este punto se adjunta Informe realizado por el Ayuntamiento al respecto.

Informe Técnico Municipal: 02/02/2016

Calcula las cesiones de equipamientos y zonas verdes indicando su cumplimiento con la cesión de terrenos para la ampliación de la calle a la que da frente en 126,60 m².

En relación a las cesiones del 10% de aprovechamiento se calcula un valor de 1942,20 € para su monetarización.

Conclusión:

Se considera subsanado este punto, debiendo incorporar informe del técnico municipal justificativo de la valoración correspondiente al 10% del porcentaje de cesión, el cual se ha optado por monetarizar.

Observación 6.-

Informe de Concertación Interadministrativa:

- Conforme al artículo 129 TRLOTAU se deberá indicar la forma de ejecución para completar la urbanización a la que queden vinculados los terrenos clasificados, o bien, justificarse la existencia de servicios urbanos con trazado y capacidad suficiente que confieren la condición de solares a los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano o bien.

Justificación:

- Se adjunta justificante del Ayuntamiento en el que se indican la capacidad suficiente de los servicios urbanos para satisfacer las necesidades de la parcela objeto de recalificación a SUELO URBANO.

El justificante del Ayuntamiento consiste en Informe Técnico solicitado por el Ayuntamiento y certificado de la Secretaria-Interventora Dña M^a Angeles González Blasco, que se transcribe a continuación:

Por el Técnico:

Germán Herranz López, arquitecto superior que suscribe en relación con el asunto de referencia y al requerimiento que me es realizado por el Sr Alcalde

INFORMO:

Que la parcela identificada con el nº de referencia catastral 19341A009000070000KF, se encuentra en la zona colindante con el casco urbano consolidada por la edificación y dispone en su proximidad de los servicios urbanos de suministro de agua potable, alcantarillado, electricidad que se vienen completando a la par de la ejecución de la construcción en todo el casco urbano, existiendo asimismo vial de acceso rodado y aceras pavimentados de ancho total 6,00 m prolongación de la Calle Real Arriba.

Que por tratarse de una zona consolidada por la edificación y disponer de los servicios urbanísticos, se considera que no debe existir inconveniente alguno para la inclusión dentro del suelo urbano ajustándose a las ordenanzas recogidas en la Delimitación de Suelo Urbano en el municipio y completando aquellos servicios urbanísticos deficientes que le confieran la condición de solar.

Por la Secretaria-Interventora:

.../..."SEGUNDO: que los servicios urbanísticos existentes próximos a la parcela 7 del polígono 9 de este municipio resultan suficientes e idóneos para asumir que la parcela referenciada sea incorporada al suelo urbano municipal, atendiendo a las tuberías de la red de saneamiento posee una dimensión de 400 mm y las tuberías de agua potable de 70 mm"

Requerimiento en fecha 2/12/2015:

El Informe del Ayuntamiento al que se refiere no se ha aportado. Únicamente se ha aportado Informe Técnico solicitado por el Ayuntamiento que no contempla las justificaciones al cumplimiento de las determinaciones del art 39 TRLOTAU y 120 RP en relación tanto de las compensaciones con destino a dotaciones como del aumento o no de plusvalías.

Un aumento en el suelo urbano que anteriormente fuera rústico supone un aumento de aprovechamiento que no ha sido calculado, por lo que se deberá cuantificar. Como consecuencia de lo anterior y conforme el artículo 39.4 TRLOTAU, se deberán establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones, además de prever las obras de urbanización, las aportaciones al patrimonio público del suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen. Es por esto que, conforme al art 21.4 RP sobre estándares mínimos, se deberá cuantificar tanto esas dotaciones públicas como las cesiones del 10% de ese aprovechamiento que le corresponden así como la forma de aportación de las mismas al patrimonio público del suelo.

Informe Técnico Municipal: 02/02/2016

Calcula las cesiones de equipamientos y zonas verdes Indicando su cumplimiento con la cesión de terrenos para la ampliación de la calle a la que da frente en 126,60 m².

En relación a las cesiones del 10% de aprovechamiento se calcula un valor de 1942,20 € para su monetarización.

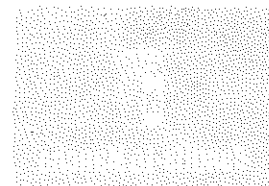
Conclusión:

Se considera subsanado este punto, debiendo constar informe del técnico municipal justificativo de la valoración correspondiente al 10% del porcentaje de cesión, el cual se ha optado por monetarizar.

Conclusión:

Del estudio y análisis de la modificación propuesta sobre el PDSU de Torremocha del Pinar, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **Aprobación Definitiva** de la Modificación Puntual Nº 1, conforme al TRLOTAU y a las directrices del PDSU vigente delegando en el Director Provincial de los SSPP de Fomento conforme a lo establecido en el artículo 37.5 del TRLOTAU, la comprobación del cumplimiento de la objeción de carácter documental y la publicación de la modificación una vez solventado, se propone requerir al Ayuntamiento para que complete el expediente, debiendo remitir a estos Servicios Provinciales, la siguiente documentación:

- La incorporación de planos de información de la estructura catastral en el que coincida la escala del dibujo tanto en el elemento representado como en el cajetín, por lo que el plano deberá ser el original sin haber sufrido reducciones en los procesos de traslado al soporte papel o por copias del original así como del plano de ordenación detallada igualmente a escala adecuada en el que se incluya la calificación de las superficies resultantes



correspondientes a zonas verdes y equipamientos y se refleje acotado el paso libre a la parcela de suelo rústico colindante y ancho de los elementos que componen el viario. La numeración de los planos deberá ser acorde al resto de planos presentados en ejemplares anteriores del documento.

- La edificabilidad en parcelas con ordenanza de vivienda unifamiliar en PDSU es de 0,70 m²/m². Y será de aplicación a la parcela incluida en esta modificación puntual, no siendo objeto de esta modificación el cambio en la ordenanza para esta parcela concreta ni para las zonas de ordenación de la misma.

Tras la convocatoria se indica por la ponente que el Organismo de Cuenca ha remitido un informe por correo electrónico el día 20 de mayo de 2016 de misma fecha sin firma ni registro de salida relativo en el que se exige respecto de esta modificación que la suficiencia de recursos hídricos esté certificada por el Ayuntamiento, asimismo que el Ayuntamiento de Torremocha requiere de concesión administrativa para el abastecimiento y también realiza determinadas consideraciones sobre falta de determinación del sistema depurativo.

La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo, por unanimidad de los miembros presentes **APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO DE TORREMOCHA DEL PINAR** condicionada al informe de 20 de mayo de 2016 de CHT que se remitirá junto al acuerdo y con las consideraciones del informe que se reproducen en acta sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

Se acuerda igualmente, de conformidad con el artículo 37.5 del TRLOTAU delegar en el Director Provincial de la Dirección Provincial de Fomento que, una vez solventadas por la Administración Municipal las observaciones urbanísticas hechas, lleve a término la aprobación acordada, ordene la diligencia de la aprobación y publique en el D.O.C.M.

Se comunicará en dicho momento al Ayuntamiento, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las Normas Urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3º.- Informe sobre P.A.U. de los Sectores 5 al 14 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches en cumplimiento de sentencia judicial.

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:

ANTECEDENTES

Población: nº de habitantes: 3.291 según el INE de enero de 2015.

Promotor: Ayuntamiento de CHILOECHES

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal vigente desde 21/10/2002.

Objeto: Actuación urbanizadora: PAU sectores del 5 al 14 del suelo urbanizable del POM de Chiloeches. Gestión indirecta. Superficie: 1.990.460 m²

PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES QUE MOTIVAN ESTE INFORME:

A) El 18 de marzo de 2016 se nos da traslado de la Sentencia nº 51*, de 18 de enero de 2016*, de la Sala Contencioso-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictada en apelación del Auto número 42, de 13 de marzo de 2014, dictada por el Juzgado de lo contencioso administrativo que establece que:

b) Promovido incidente de ejecución de Sentencia por la mercantil Anida Desarrollos Inmobiliarios SA; para definir si realmente se había ejecutado o no la Sentencia en cuestión. En este sentido, más allá de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo; y de la reinterpretación jurídica que se proceda a lo dispuesto en el art. 122.1, párrafo segundo de la LOTAU; lo cierto es que sigue existiendo un valladar infranqueable para tener por ejecutada la Sentencia por la Corporación Local; y es que los informes de la Comisión Provincial, que pretenden reiterar y convalidar los preexistentes (2003 y 2005), con de 22 de marzo de 2010; es decir, posteriores a la sentencia de Juzgado de lo Contenciosos-Administrativo del año 2009; pero anteriores a la Sentencia de 27 de febrero de 2012 (Ponente: Domingo Zaballós), que es el final y definitivamente la Sentencia que se ha de ejecutar; y, en su caso, se ha de tener por ejecutada. En esta Sentencia, la Sala interpreta el contenido y alcance del art. 122.1, párrafo segundo de nuestra LOTAU; y señaló el marco urbanístico sobre el que tenía manifestarse la Comisión Provincial valorando el contenido de aquellos informes; que lógicamente, afectan al informe convalidatorio, que se mueve en un mismo contenido informante. Luego a las determinaciones de la ordenación urbanística; la Sala señaló que el informe debía de extenderse a la proposición jurídico-económica y a la alternativa técnica; dicha Sentencia quedó firme; y ha de ser ejecutada. Por lo que, no constando tal precisión informante de la Comisión Provincial; que por su falta de convalidación en ningún caso pudo tener en consideración la Sentencia del Órgano judicial a ejecutar. Por ello, el recurso ha de ser estimado; y no tener por ejecutada la Sentencia. Este ponente, es consciente de la problemática existente; y todo su alcance socio-económico; pero los términos de la resolución judicial a ejecutar eran claros; y la Administración ha podido y debido actuar al efecto.

Por otro lado, no existe fraude ni actos consentidos sobre el informe de 2010; ya que era anterior a la Sentencia de 2012; y la misma obligaba a su adaptación y ejecución. Sin costas (art. 139.1 de la Ley Jurisdiccional).

FALLAMOS: Que debemos estimar y estimamos el Recurso de Apelación deducido por la mercantil GESMAR PROICASA SA, (antes Gesmar Alcalá, SA); contra el auto dictado por el Juzgado de los Contencioso-Administrativo nº 1 de Guadalajara, de fecha 13 de marzo de 2014, recaído en el PO nº 144/07, y debemos revocarlo y lo revocamos; teniendo por no ejecutada la Sentencia firme nº 512/09; de 27 de octubre de 2009, confirmada por la Sentencia de esta Sala nº 49, de 27 de febrero de 2012. Sin costas.

- 
- B) La sentencia inmediata objeto del pronunciamiento ejecutivo era la Sentencia número 49, de 27 de febrero de 2012* dictada por la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla- La Mancha que en su Fundamento de Derecho Tercero explicaba:

Tercero.- Menos complejo para la Sala el análisis y respuesta a los motivos impugnatorio recogidos en el escrito de apelación presentado por el Ayuntamiento, con alegaciones oponiéndose de la mercantil Gesmar Alcalá S.A.



La ratio decidendi de la sentencia declarando contrario a derecho y anulando el acuerdo municipal adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Chiloeches el 27 de Julio de 2004 por haber incurrido en vicio de anulabilidad ex artículo 63.2 de la Ley 30/92 –ese es el sentido de la sentencia rectamente interpretado, aún prescindiendo de su auto de aclaración- no fue otro que la omisión del informe preceptivo previsto en el artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, precepto en el que se impone a los Municipios de menos de 10.000 habitantes – el caso de Chiloeches- que antes de aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora previa la elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica “sea preceptivo solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes y que se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable”, informe que puede evacuarse también en el caso de municipios agrupados a bajo condiciones que no consta (ni se alega) cumpliera el Ayuntamiento de Chiloeches.

Pues bien, la tesis del Ayuntamiento sobre la ilegalidad de la Sentencia viene a sustentarse, en rigor, exclusivamente reprochando de la misma dictada incurriendo en el error de negar la existencia del informe previsto en la Ley, cuando dicho informe obra en las actuaciones, cuya copia se acompaña con el escrito de apelación.

Pero visto dicho informe, se cae fácilmente en la cuenta de que no es el preceptivo exigido por el artículo 122.1 de la LOTAU, para el caso de municipios como Chiloeches. En este particular, la

Sala participa del juicio plasmado en el escrito de oposición al recurso de apelación (alegación primera, apartado a): no estamos ante el Informe técnico-jurídico previsto en la norma, no constando siquiera la solicitud del Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo, pues fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, pues fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11 de Julio de 2004 y tiene por objeto el "Estudio del Proyecto de Modificación Puntual del PAU de los Sectores 5 al 14 de Chiloeches", con ratificación del Informe de 31 de Marzo de 2005, suscrito por el Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Guadalajara, informe de indudable trascendencia, aunque breve, pues lo fue en sentido favorable al proyecto modificado de PAU, en concreto sobre zonas verdes, superficie, sector y aprovechamiento-tipo. Pero ese no es, desde luego –o no lo es en su integridad- el informe con el contenido exigido por la repetida norma, artículo 122.1 de la LOTAU, ya que en nada se habla de la proposición jurídico-económica y tampoco, en rigor, de la alternativa técnica, aunque puede presuponerse que guarda una estrecha relación con ella la modificación del PAU que se informa favorablemente.

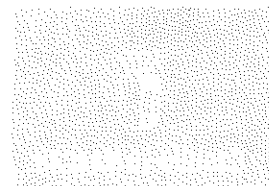
Continuando con los alegatos del Ayuntamiento, no se entiende bien el referido a las consecuencias de los vicios procedimentales que llevarían a provocar –se nos dice- la anulabilidad del acto recurrido, cuando justamente así se calificó en la sentencia de instancia con su aclaración.

En fin, los alegatos recogidos en el apartado cuarto de los motivos impugnatorios – Improcedencia del recurso contencioso-administrativo- por ser un solo interesado quien lo activa, entre los muchos afectados por el PAU, cae por su propio peso; acoger ese tesis supondría negar el derecho a la tutela judicial efectiva ex art. 24 de la Constitución en relación con los artículos 106 y 117. Como tampoco es de acoger el motivo que se despliega en relación con el avanzado grado de desarrollo en el terreno del instrumento urbanístico. Al margen de los efectos de la Sentencia de instancia, que aquí se confirma, declarando la ilegalidad del acuerdo por vicio de anulabilidad (que no de nulidad ex artículo 62 Ley 30/92) el problema del grado de ejecución habría que conectarlo con los términos en que habrá de llevarse a cabo la ejecución de la sentencia, pero en modo alguno puede condicionar el pronunciamiento del fallo.

.....
(*el subrayado en ambos pronunciamientos judiciales es nuestro.)

2.- La situación previa a la sentencia nº 51 de 18 de enero de 2016 relativa al PAU de los sectores del 5 al 14 del POM de Chiloeches, que constan en esta Dirección Provincial es la que sigue:

El 14 de marzo de 2003 solicita el Ayuntamiento de Chiloeches la emisión de informe técnico preceptivo relativo al PAU de los sectores del 5 al 14. El PAU del sector 5 al 14 del POM de Chiloeches fue informado desfavorablemente el 25 de abril de 2003 en esa ocasión por no contener informes necesarios al presentar distinta localización de zonas verdes.



El 17 de enero de 2005 el Ayuntamiento de Chiloé acuerda revocar el acuerdo pleno de 19 de mayo de 2003 relativo a la aprobación y adjudicación del Pau de los sectores 5 al 14 del POM de Chiloé.

El PAU del sector 5 al 14 del POM de Chiloé fue informado favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y urbanismo en sesión de 11 de julio de 2005, una vez que en la misma sesión se aprueba la modificación nº3 del POM de Chiloé.

Con posterioridad, en 16 de noviembre de 2006, se informa favorablemente el proyecto de urbanización del P.A.U. del Sector 5 al 14 del P.O.M. de Chiloé (Según art. 111 TRLOTAU) remitiendo el informe del servicio que concluía:

*A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Proyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan, en las que específicamente se deberán tener en cuenta las solicitudes contenidas en la resolución de la Dirección de Evaluación Ambiental a la que se ha hecho mención en este informe.*

Consta oficio de devolución del Proyecto al Ayuntamiento de 23 de noviembre de 2006 (NRS 793082).

El mencionado Programa de Actuación Urbanizadora se encuentra también registrado con el número 196/2006 en el Registro de ejecución a cargo de la actual Dirección Provincial de Fomento.

En sesión de 22 de marzo de 2010 la Comisión Provincial acuerda ratificar los acuerdos adoptados referentes al mismo programa, efectuados en la sesión de 11 de julio de 2005.

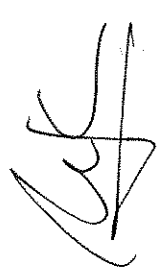
Consta anotación complementaria relativa a prórroga de ejecución practicada el 27 de febrero de 2015, previa presentación de acuerdo favorable de la Comisión Regional de 4 de diciembre de 2014 y acuerdo plenario del ayuntamiento de Chiloé de 26 de enero de 2015.

Empero a todo lo reflejado, la sentencia declara la anulabilidad de la adjudicación y aprobación del P.A.U. en base a la insuficiencia de informe de la Comisión Provincial que mediante el presente se aborda de nuevo. Esto implica la afectación por tal pronunciamiento de todos los actos enunciados posteriores a la deficiencia procedimental causante de anulabilidad y ello sin perjuicio de lo establecido en el Auto de aclaración de sentencia de 26 de noviembre de 2009 a los efectos señalados para la Administración municipal sobre conservación de trámites tras la emisión del presente informe, según nos traslada el propio Ayuntamiento (téngase en cuenta que la administración autónoma no fue parte en los referidos procedimientos judiciales).

3.- Solicitud: En función de las sentencias anteriormente reproducidas, el Ayuntamiento de Chiloeches ha efectuado la siguiente solicitud con entrada el 18 de marzo de 2016 (NRE 816807):



*En consecuencia, *para dar cumplimiento a dicha Sentencia nº 51/2016 del TSJ de Castilla La Mancha de 18 de enero de 2016 que considera causa para no tener por cumplida la referida sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo de 27 de octubre de 2009, confirmada por la Sentencia nº 49 del TSJ de Castilla La Mancha de 27 de febrero de 2012, que los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo de fechas 25 de abril de 2003 y 31 de marzo de 2005, así como el informe de 22 de marzo de 2010, que los ratifica, no se han extendido a la proposición jurídico-económica y a la alternativa técnica, corresponde a esa Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como Órgano competente, ratificando los informes que ya ha emitido, proceder, además, a emitir informe que se extienda también a la proposición jurídica y a la alternativa técnica presentadas, como ha sido exigido judicialmente en las resoluciones citadas. A estos efectos, considerando que las obras de urbanización interior y exterior se encuentran ejecutadas en un porcentaje muy próximo al noventa por ciento y en aras de no entorpecer su conclusión, se interesa se expida el informe referido a la mayor brevedad posible, a fin de que esta Administración pueda convalidar todo lo actuado sin demora. Igualmente, hacemos notar que en este Ayuntamiento no constan presentadas por el Agente Urbanizador solicitudes de inicio de vía de apremio para el cobro de cuotas de urbanización derivadas eventuales impagos de las mismas.*



En su virtud,

DE ESA COMISIÓN SOLICITO: Que teniendo por presentado este escrito y las resoluciones judiciales que se acompañan, acuerde, conforme se interesa, que esa Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como Órgano competente, ratificando, además, los informes que ya ha emitido, en concreto, los de fechas 25 de abril de 2003 y 31 de marzo de 2005, así como el informe de 22 de marzo de 2010, que los ratifica, proceda a emitir informe que se extienda también a la proposición jurídica y a la alternativa técnica presentadas, como ha sido exigido judicialmente en las resoluciones citadas en el cuerpo de este escrito.

En primer término advertir respecto a la solicitud efectuada que la ratificación del informe que no fue objeto de impugnación deviene superflua (2003) así como del informe señalado en 2010 al consistir meramente en una ratificación del de 2005 siendo empero la sentencia clara en sus términos al entender incompleto el informe propuesta de 11 de julio de 2005 debiendo completarse con el estudio de la Proposición Jurídico económica en su totalidad y la alternativa técnica en aquellos aspectos no examinados. En virtud de lo anterior se realiza esta propuesta de informe relativo a completar los datos ya informados en la sesión de 11 de julio de 2005.

4.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN. Competencia autonómica.

Habría que analizar cada actuación para abordarla desde la legislación bajo cuya vigencia hayan discurrido, y, por lo tanto, se hayan sometidas a su imperio en virtud del principio latino "*tempus regit actum*" que deriva de la seguridad jurídica consagrada constitucionalmente.

Según los distintos hitos procedimentales del expediente serán de aplicación la: Ley 2/1998, de 4 de junio modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero que posteriormente daría lugar al Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre.

La Ley 1/2003, de 17 de enero publicada en el DOCM de 27 de enero de 2003 y con vigencia desde 27 de marzo de 2003, respecto a la ejecución realizó modificaciones en los artículos 99, 100 letras a y b, 102, 110, 111.3, 118.2, 119.1c), 122.1 y 2 y 124.2

La Ley 14/2003, de 18 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para el año 2004, en su Disposición Adicional Duodécima, autorizaba al Consejo de Gobierno para que durante el año 2004 hiciera uso de la autorización establecida en la Disposición Final Primera de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para que elaborase y aprobase un texto único de la citada Ley 2/1998, que incorporase las modificaciones introducidas en ella por la Ley 1/2003. En su virtud se aprobó el Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre que sería la norma de rango legal vigente a 11 de julio de 2005.

Cabe indicar inicialmente que la primera alternativa técnica se presentó en 2002 y la plica cerrada en enero de 2003; si bien la alternativa técnica varió en función de los cambios de la modificación nº3 del POM de Chiloeches tras la revocación de la aprobación del PAU con aquella primitiva alternativa técnica, la plica conformada por la PJE y la propuesta de convenio son las iniciales, cuestión que se abordará para las distintas legislaciones urbanísticas sucesivas que se produjeron.

Lo anterior también influyó en la competencia de esta Consejería para emitir el informe toda vez que tanto la Ley 2/1998 de 29 de julio como su modificación operada por la Ley 1/2003 exigían en la tramitación de los PAUs a los municipios de menos de 10.000 habitantes un informe en los siguientes términos: artículo 122.1 segundo párrafo:

En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Si bien el texto refundido de ambos textos, el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, operó un cambio en los requisitos del informe:

En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística Informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes y que se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

Téngase en cuenta que lo anterior supone, paradójicamente, informar la proposición Jurídico económica (PJE) redactada bajo la legislación anterior que no exigía su análisis.

Estamos por tanto ante la solicitud de un **Informe preceptivo**.

5.- ANÁLISIS del P.A.U.



En virtud de lo anterior se realiza esta propuesta de Informe relativo a completar los datos ya informados en la sesión de 11 de julio de 2005 en observancia de lo dispuesto en el artículo 122 del TrLOTAU -Decreto Leg. 1/2004-; para ello es ineludible transcribir los acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo de 11 julio de 2005:

2º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 3 del POM de Chiloeches.-

Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual nº 3 de Chiloeches."

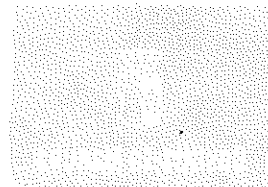


El objeto de la modificación puntual era, según epígrafe 1.1 de la misma, la justificación aclaratoria de las zonas verdes vinculantes definidas en el plano 0.12 del Plan de Ordenación Municipal denominado "Ordenación Detallada. Calificación sectores 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14".

La resolución aprobatoria de la misma fue notificada al ayuntamiento de Chiloeches el 13 de julio de 2005 indicando que agotaba la vía administrativa y remitiendo por tanto a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, contra el presente acuerdo podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación.

3º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual del PAU de los Sectores 5 al 14 de Chiloeches.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, que está condicionado a la aprobación definitiva de la Modificación nº 3 del POM de Chiloeches.



Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes abundan sobre los temas expuestos.

Acabadas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

2º.- Remitir al Ayuntamiento el informe de referencia.

El informe del Jefe de Servicio de urbanismo sobre el Proyecto Modificado del PAU del Sector 5 al 14 de Chiloeches, que fue ratificado por la CPU, establecía literalmente:

INFORME SOBRE EL PROYECTO MODIFICADO DEL PAU DEL SECTOR 5 AL 14 DE CHILOECHES

ANTECEDENTES.-

Se tramita por el Ayuntamiento, conjuntamente con la Modificación Puntual nº 3 del POM, cuyo objeto es la aclaración definitiva de la ordenación este Sector.

La ordenación propuesta que deriva del POM lleva a la consideración de que los diversos sectores deben entenderse como unidades de ejecución dentro del Sector.

Con fecha 25 de abril de 2003, la Comisión Provincial de Urbanismo emitió informe desfavorable al P.A.U. de los Sectores 5 al 14 de Chiloeches, al considerar que se modificaban las zonas verdes del P.O.M. sin que se hubieran solicitado los informes preceptivos de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

No obstante el informe desfavorable, el Ayuntamiento de Chiloeches aprobó y adjudicó los P.A.U.S referenciados.

Por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se interpuso recurso contencioso-administrativo, habiendo sido admitido por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Procedimiento ordinario 744/2003).

Con fecha 17 de enero de 2005, el Ayuntamiento de Chiloeches acuerda revocar el acuerdo del Pleno de la Corporación de 19 de mayo de 2003 de aprobación y adjudicación del PAU de los Sectores 5 al 14 del POM de Chiloeches, a solicitud del Agente urbanizador, así como los actos derivados del mismo, por no haber adquirido firmeza en vía administrativa.

Con fecha 15 de febrero de 2005 el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el procedimiento ordinario 744/2003, dicta auto por el que declara terminado el procedimiento por satisfacción extraprocesal, siendo declarado firme con fecha 2 de marzo de 2005.

OBJETO

Respecto a las zonas verdes:

- Una relocalización de las mismas, con consecuencia de la efectuada por la Modificación nº 3 del P.O.M.

Esto conlleva una reordenación general del P.A.U. que es lo que plantea este documento de Modificación.

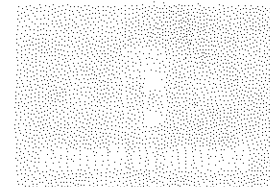
REORDENACIÓN

	<u>Modificación PAU</u>	<u>POM</u>
Superficie Sector	1.990.460	1.990.460
Nº de viviendas 20 viv/Ha.	3.980	3.980
Aprovechamiento tipo	0'4333	0'4333
Edificabilidad	0'45 m ² /m ²	0'45 m ² /m ²
	895.707 m ²	895.707m ²

Superficies

	<u>Modificación PAU</u>	<u>PAU Anterior</u>
Zonas Verdes	231.797 m ²	199.046 m ²
Equipamientos	184.797 m ²	179.141 m ²
Calles	501.742 m ²	560.397 m ²
Aprovechamiento	895.707 m ²	895.521 m ²
Nº viviendas	3.980	3.980

Aparcamientos



Se prevén 10.818 plazas exteriores cumpliendo con el estándar previsto en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU que serían 4.478 plazas, con independencia del estándar de plazas privadas obligatorio dentro de las manzanas, que ascendería a 8.957 plazas.

PROPUESTA:

Informe favorable, siempre que previamente haya sido aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo la Modificación nº 3 del Plan de Ordenación de Chilocheches.

DOCUMENTACIÓN:

En nuestros archivos consta un PAU de marzo de 2005, visado el 23 de marzo de 2005 con diligencia de aprobación definitiva por el ayuntamiento de Chilocheches el 27 de julio de 2005.

Es decir, consta el texto definitivo que se inscribió en el registro de ejecución con el número 196, si bien en el informe de 11 de julio de 2005 era favorable y no se exigía ninguna corrección, el contenido en lógica será idéntico al examinado para aquella sesión, máxime la fecha de redacción de la documentación – marzo 2005.

Es por lo anterior que se informa este documento.

Los documentos que integran el PAU según relación del mismo en el epígrafe 9 son:

MEMORIA DEL PAU

PLAN PARCIAL, con las determinaciones señaladas en los artículos 26 y 30 y concordantes de la L.O.T.A.U y los contenidos en el Plan general de Ordenación de Chilocheches

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, con el contenido indicado en los artículos 110 y 111 de la LOTAU.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, referida a cada uno de los documentos anteriores.

MEMORIA DEL PAU

En la Memoria del PAU se dice asumir el POM y la modificación de enero de 2005 que entendemos referida a la modificación número 3 del POM de Chilocheches que en realidad fue aprobada en la sesión de 11 de julio de 2005. Se indica que en la misma se establecía la ordenación detallada de las zonas verdes vinculantes.

En la modificación también se detallaba el sector si bien la ordenación resultante del PAU modifica algunos equipamientos.

Existen referencias al sector 4 que no es objeto del ámbito en las páginas 14 y 15 de la misma incluso indicando la construcción en aquel de un campo de golf. Esto se debe a ser una reproducción del

artículo 10.2 2. *Condiciones generales de ordenación (normas particulares de los sectores residenciales S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14, S-15 y S-16) de las Normas urbanísticas del POM.*

La actuación urbanizadora que examinamos abarca los sectores del 5 al 14, cualquier otra referencia a otro sector deberá ser obviada.

En la misma página 14 se localizan erratas en la legislación expuesta (deberá decir reserva del artículo 31.1 c en vez del artículo 3.1 c) y Decreto legislativo 1/2004 en vez de referencia a la Ley 2/1998)

En las fichas de los sectores 7 y 10 las viviendas máximas indicadas superan la densidad máxima permitida. El número máximo de viviendas totalizado en la página 35 sí cumple al indicar en total 3.980 para todo el ámbito, sin embargo, la suma de las viviendas máximas de cada sector dan un total superior (3.998) al permitido en el ámbito en su conjunto según las fichas.

El cuadro de la página 36 denominado *Características de los sectores* no recoge las cesiones finalmente ordenadas por lo que su rúbrica conduce a error. Empero, sí que adecúa el número máximo de viviendas al máximo total de la actuación reduciendo en los sectores 6, 7, 9, 11, 12, 13 y 14 el número máximo establecido en las fichas y por tanto observando la densidad máxima del ámbito.

En todas las fichas se referencia que la financiación de estas actuaciones se realizará de acuerdo con lo establecido en la evaluación económica del Plan (se entiende que refiere el POM al ser copia de las fichas contenidas en el instrumento general). Falta esta precisión en la ficha del sector 6 que sí contempla igualmente el POM.

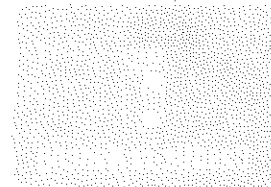
En referencia a los estándares mínimos de calidad urbana: fueron informados favorablemente por la Comisión provincial en sesión de 11 de julio 2005 por lo que hacemos remisión al mismo.

El Estudio económico y financiero. Plan de etapas páginas 37 y ss.:

Dentro de la memoria del P.A.U. nos encontramos con este documento que incluye determinaciones propias de la plica al establecer plazo de ejecución, etapas y alusión al aval ajenas al estudio económico. Téngase en cuenta que en la plica no se recoge plan de etapas ni plazo de ejecución.

Explica la tramitación simplificada del artículo 121 si bien aclara en la página 39 la situación particular en la que se retoma este PAU.

Sin perjuicio del análisis posterior de la plica, advertir que se realiza una estimación de gastos de urbanización sin añadir los gastos financieros no coincidente con los estimados en la Proposición jurídico económica si bien los gastos son menores a los comprendidos en aquélla.



Será competencia municipal analizar estas divergencias.

PLAN PARCIAL

Comparte contenido en gran parte con la memoria del PAU que acabamos de analizar.

El apartado 3.2 determinaciones del Plan de Ordenación Municipal es una reproducción del artículo 10.2 2. Condiciones generales de ordenación (normas particulares de los sectores residenciales S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14, S-15 y S-16) de las Normas urbanísticas del POM salvo la limitación de altura en diez metros del residencial multifamiliar que aparece en el POM y no así en el PP así como la prohibición de no repetición de más de 8 viviendas adosadas sin interrupción que no se ha recogido en el PP.

No hay justificación de estas variaciones por lo que se deberá recoger las omisiones apuntadas. En la Ordenanza residencial unifamiliar en hilera sí se recoge la prohibición que afecta a esta tipología.

Las referencias al sector 4 deberán obviarse por no formar parte de ámbito.

Añade la zonificación repartiendo el máximo de viviendas 3.980 en los distintos grados (RSM, RSU1 RSU2 y RSU3) y zonificando el uso terciario sin sobrepasar el aprovechamiento.

En la página 9 el cuadro de Características de los sectores contiene una errata en el número máximo de viviendas del sector 7 (indica 126 en vez de 162 que en realidad debería ser 161) advertir que no coincide con el Cuadro de mismo nombre, obrante en la memoria del PAU, donde se han reducido las viviendas máximas de cada sector para respetar la densidad máxima del ámbito: 3.980 viviendas. Deberá corregirse conforme a los datos reducidos.

En referencia a los estándares mínimos de calidad urbana: fueron informados favorablemente por la Comisión Provincial en sesión de 11 de julio 2005 por lo que hacemos remisión al mismo.

Existen discordancias en cuanto a la parcela mínima: si bien se estima en 150 m² en la Memoria del PAU y en la PP página 10, en las fichas urbanísticas se alude a que será: s/Ord.10.2.2 y en el PP en su página 23 se añade que será de 200 m².

El POM indica 150 m² como parcela mínima en Ord. 10.2.2.

En las distintas ordenanzas del ámbito se escogen otras superficies mínimas según tipología.

El PP también contiene el estudio Económico financiero si bien ceñido a los gastos de urbanización.

Reiteramos la observación ya apuntada en relación a su discordancia con lo previsto en la PJE.

El PP se remite al POM en cuanto a condiciones de urbanización y servicios, instalaciones y niveles acústicos de las edificaciones. Recoge las mismas determinaciones respecto a las condiciones generales de la edificación del apartado 7 de las NNUU del POM.

El cómputo de edificabilidad deberá ajustarse a lo establecido en el POM en el artículo 7.2.9 de sus NNUU.

El PP anexa varias Ordenanzas para el ámbito:

- Ordenanza de la zona residencial multifamiliar
- Ordenanza de la zona residencial unifamiliar en hilera
- Ordenanza de la zona residencial unifamiliar pareada
- Ordenanza de la zona residencial unifamiliar aislada
- Ordenanza de la zona terciaria
- Ordenanza de la zona dotacional

No acompaña ni la Ordenanza de Zonas verdes ni la de viario si bien el propio artículo 10.2.2 del POM impone la aplicación de las ordenanzas el POM para estos usos en estos sectores.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN*

Contenidos mínimos:

1. Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.
2. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
3. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
4. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
5. Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

Contiene el anteproyecto aportado según indica: memoria descriptiva, normativa técnica de aplicación en los proyectos y en la ejecución de obras; presupuesto estimativo e índice de planos.

El anteproyecto reproduce datos y párrafos de los documentos anteriores que hemos analizado, por eso recoge prescripciones que le son ajenas: cesiones, calificación del suelo etc.

Tiene una descripción sucinta de los servicios salvo el viario que lo detalla más claramente.

El presupuesto estimativo, de ejecución material coincide con el obrante en el estudio económico financiero de la memoria del PAU y del PP.

Los planos del anteproyecto que obran en el expediente están fechados en noviembre de 2012 y visados el 3 de diciembre de 2012. No se aportaron con el PAU de 2005.

No consta el plano número 22 URB.11 Estructura Viaria.

 * Téngase en cuenta que con posterioridad, en 16 de noviembre de 2006, la Comisión Provincial Informa favorablemente el proyecto de urbanización del P.A.U. del Sector 5 al 14 del P.O.M. de Chiloeches (Según art. 111 TRLOTAU) remitiendo el informe del servicio que concluía:

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Proyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa FAVORABLEMENTE. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan, en las que específicamente se deberán tener en cuenta las solicitudes contenidas en la resolución de la Dirección de Evaluación Ambiental a la que se ha hecho mención en este informe.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Al Programa de actuación urbanizadora sólo se le acompañan cinco planos:

- 3- PAU 3 Ordenación resultante
- 4-PP-1 Zonificación, clasificación del suelo
- 5-PP-2 propuesta imagen final. Cuadro características
- Al. Relación plazas de aparcamiento. Clasificación de suelo

En primer término subrayar que las rúbricas de los planos no distinguen entre OE y OD.

El plano 5 PP-2 "Propuesta. Imagen final. Cuadro de características" asume las mismas zonas verdes que en la modificación nº3 del POM y además añade la manzana 34. Como sistemas generales de espacios libres se marcan las manzanas 11, 14, 141.

También está grafiada la manzana 137 como Espacios libres si bien en el propio plano se computa como zonas verdes locales. Debería modificarse la gráfica pues se comprueba que el cómputo en el PP coincide con la leyenda del plano.

ANÁLISIS DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA (PJE)

Téngase en cuenta que la proposición Jurídico económica y la propuesta de convenio se presentaron al inicio del expediente, en enero de 2003.

Consta en los folios 125-135 del expediente administrativo.

Expone que se realiza de acuerdo con los contenidos del artículo 110 punto 4.3 de la LOTAU. Téngase en cuenta que tiene fecha el 28 de enero de 2003 a los efectos de la legislación a cuyo amparo se realizó - Ley 2/1998 de 29 de julio- que establecía en su artículo 110:

Los Programas de actuación urbanizadora contendrán los siguientes documentos: (...)

110. 4.3 Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el art. 115.

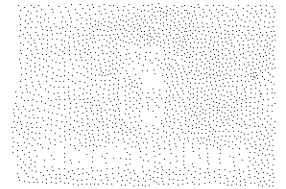
c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

*d) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.**

*La legislación posterior modificó la letra d): Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

La PJE presentada contiene los siguientes apartados:

A) Desarrollo de las relaciones entre urbanizador y propietarios de los terrenos



- B) Estimación de los gastos de urbanización
- C) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador
- D) Incidencia económica de los compromisos en cuanto a la valorización, cuantificación y modo de adquisición de los terrenos de interés social para su posterior edificación

Observaciones: Debido a las especiales circunstancias de este informe al evaluar una documentación administrativa iniciaría tras anulación judicial y existiendo la materialización casi completa de la urbanización trece años después, es evidente que el análisis que se efectúa habrá sido superado por la propia ejecución y gestión urbanística del ámbito al amparo de la Administración municipal de Chiloéches.

Dicho esto, se examina la documentación en cumplimiento de la sentencia judicial:

Respecto del punto A): No se justificaba la propiedad del urbanizador en el ámbito ni la disponibilidad sobre los terrenos del resto de propietarios. No constaban acuerdos ya alcanzados con éstos.

Al contrario, respecto de la titularidad de los terrenos expuesta, en esta Dirección Provincial existió la inscripción el 17 de enero de 2003 de una Agrupación de Interés urbanístico con el número 20 relativa al sector 5 de Chiloéches, cuyos propietarios no coinciden con los señalados en la plica para las parcelas 2 y 3 del sector 5.

Se refleja que el urbanizador tendrá las prerrogativas del artículo 118.3 sin embargo vuelve a adolecer de determinación de las mismas: no se indica si permite o no la edificación simultánea ni la opción de retribución elegida.

Respecto al punto B) En la memoria del PAU (2005) apartado.3 difieren los gastos de urbanización siendo menores aquéllos a los previstos inicialmente por la PJE. Corresponde al Ayuntamiento establecer el coste de la actuación urbanizadora.

Respecto al punto C) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador: reiteramos que no determina la forma de retribución, se limita el epígrafe a:

- Cuantificar el valor de suelo bruto a tanto alzado, la fórmula del valor del suelo neto y el de valor de suelo neto homogeneizado.
- A partir de estos datos establece la aportación de los propietarios.

Respecto a la superficie neta y con ello el resto de las determinaciones que se deducen de los datos anteriores (aportaciones) estarán afectadas por la modificación nº3 y del alternativa técnica (variará por el aumento de superficie no lucrativa de los sectores después de la modificación nº3).

Indicar que las comprobaciones y cálculo de cuota canje corresponderán a los servicios técnicos municipales.

Respecto del punto D) No hay coincidencia de las cesiones prevista con el informe de 2005 al existir nuevas cesiones derivadas de la modificación nº3.

Los estándares son preceptivos conforme a la ordenación sin que este apartado de incidencia económica deba referir a ello, al ser obligatorios.

Otra Documentación: PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO:

Consta en los folios 119-124 del expediente administrativo. Si bien no es objeto del informe en los términos previstos en el artículo 122.1 TrLOTAU, cabe indicar las mismas observaciones respecto de las cuestiones que se reproduzcan de la PJE.

El aval: existe mera alusión al mismo, si bien la Administración Municipal deberá tener en cuenta

- 1.- Concretará la cuantía de la garantía de promoción que ascenderá al 7% de total de los gastos de urbanización estimados. El aval deberá tener las características legales.
- 2.- El aval se deberá remitir con el resto de la documentación para inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora.
- 3.- No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras.

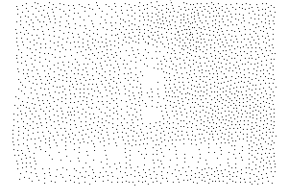
La conservación de la urbanización: remite tanto el POM de Chiloeches para estos sectores como así se recoge en el PP que será un entidad urbanística de conservación la que, tras la recepción de las obras, asuma la conservación de las obras. Indicar que aún no consta su constitución e inscripción en el registro de ejecución de esta Dirección Provincial.

Cuando se lleve a cabo deberá observarse los artículos 22 a 31 y 185 del Decreto 29/2011 de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS:

Será necesario la publicación de las normas urbanísticas. El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, dice:

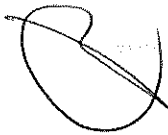
2. Los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales,



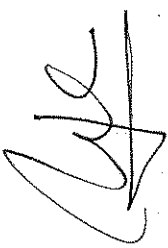
se publicarán en el "Boletín Oficial" de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 salvo los presupuestos y las ordenanzas fiscales que se publican y entran en vigor en los términos establecidos en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. Las Administraciones públicas con competencias urbanísticas deberán tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copias completas del planeamiento vigente en su ámbito territorial.

En la misma línea argumental según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, se deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

CONCLUSIÓN



Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas, considerando la emisión de éste como complementario del informe favorable suscrito por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo en sesión de 11 de julio de 2005 y entendiendo con el mismo examinadas en el expediente todas las cuestiones competencia de la Comunidad Autónoma es decir, sobre adecuación a la ordenación urbanística aplicable, sin perjuicio de las competencias correspondientes a la Corporación Local, y se da igualmente cumplimiento a las resoluciones judiciales reseñadas en el cuerpo de este informe.



La CHT ha remitido para la sesión, informe de 19 de mayo de 2011 sobre la 1ª modificación puntual de los sectores que es un expediente distinto del que se examina.

Tras la exposición toma la palabra el representante en materia de Agricultura y Medio Ambiente para advertir que en el sector existía una vía pecuaria, colada de San Torcaz, sin embargo cuando agricultura informó el POM de Chiloeches no se dio cuenta. Que ya con posterioridad en abril de 2006 indicaron su existencia, en la actualidad se está trabajando en la modificación del cambio de trazado.

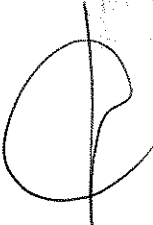
La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 122 del TRLOTAU, EMITIR INFORME CONDICIONADO A LAS OBSERVACIONES DEL INFORME DE PONENCIA. IGUALMENTE SE advierte la determinación realizada por el representante en materia de Agricultura respecto a la Colada de San Torcaz y al cambio de su trazado

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

4º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de casa de aperos en suelo urbanizable, de Molina de Aragón posterior a la resolución del recurso de alzada AU-24/2013. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 9.1.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 por el servicio, si bien expuesto un determinado pronunciamiento judicial y la posible afección a los acuerdos que se adopten en las otras provincias en relación con las autorizaciones provisionales se suspende el acuerdo sobre el mismo hasta un estudio o Circular que resulte homogéneo para todas las Comisiones Provinciales.

5º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para la construcción de porche cubierto en parcela catastral 3665008VL9136N0001MT del término municipal de Hita, solicitado por D. Félix González Sanz, en representación Espabadel, S.U.R.L. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 9.1.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 por el servicio que se reproduce en el acta:

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de porche.

Situación: Parcela catastral 3665008VL9136N0001MT.

Término Municipal: Hita (Guadalajara).

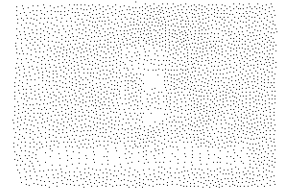
Clasificación: Suelo Urbanizable. Plan Especial Sopetrán, S-2.

Planeamiento: NNSSMM. Fecha de aprobación definitiva: 17/07/1995.

Promotor: Don Félix González Sanz, en representación de Espabadel, S.U.R.L.

Recepción de Expte: 02/02/2016.

II. OBJETO.



El objeto de la obra para la que se solicita autorización provisional es la construcción de un porche de unos 700-800 metros cuadrados, en la parcela catastral 3665008VL9136N0001MT. Se trata de un porche anejo a una nave existente.

Se busca conseguir mayor espacio y comodidad para los trabajadores que se contratan para la recogida del espárrago y que a su vez sirva de almacén.

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

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

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

- Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Hita por el que se solicita la emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 26 de enero de 2016.
- Solicitud de autorización provisional de obras del interesado presentada ante el Ayuntamiento de Hita.
- Plano catastral de la finca donde se pretende realizar la obra.
- Informe de Arquitecto Colegiado nº 99, del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

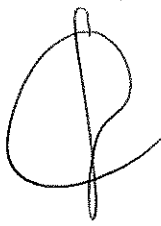
Además, en el expediente constan:

- Planos de ordenación urbanística de la finca.
- Documento de información catastral.

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."

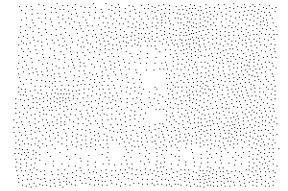


V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

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 será urbanizable o rústico.
 - Las instalaciones y obras tendrán que ser desmontables o demolidas cuando lo decida el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguno.
 - Informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La finca sobre la que se pretende la construcción del porche forma parte del suelo urbanizable del municipio de Hita. Sobre dicho suelo existe aprobado un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), denominado "PAU del Sector S-2, SOPETRÁN", de Hita, promovido por la entidad "Coordinadora Monasterio de Sopenetrán, S.A.", que fue informado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara en fecha 24/01/2007, aprobado con fecha 30/01/2007, e inscrito en el Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico de Guadalajara con fecha 16/03/2007, y número 207/07. Se trata de un PAU de uso residencial característico.



VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Hita, y el incumplimiento de los requisitos del régimen de autorización de actividades provisionales, al dificultar la ejecución del PAU aprobado, se propone la emisión de INFORME DESFAVORABLE por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU a la construcción un porche en la parcela catastral 3665008VL9136N0001MT, del municipio de Hita.

Se relata también que CHT ha remitido para la sesión informe relativo a autorización de 2005 solicitada en 2003 para ejecutar obras de construcción de nave agropecuaria, sin que esté refiriendo a la obra que aquí se examina.

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 DESFAVORABLE a la instalación pretendida.

6º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para ejecución de vallado parcial de finca situada en el camino del matadero nº 524, del término municipal de Cifuentes, solicitado por D. Arturo Losa Díez. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 9.1.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

I. ANTECEDENTES.

Obra a ejecutar: Vallado parcial de finca.

Situación: Parcela situada en el Camino del Matadero nº 524 del municipio de Cifuentes. Referencia catastral: 11542627WL3114S00001GR.

Término Municipal: Cifuentes (Guadalajara).

Clasificación: Suelo urbanizable.

Planeamiento: Revisión de las NNSSMM. Fecha de Aprobación Definitiva: 02/07/2001.

Promotor: Arturo Losa Díez.

Recepción del expediente: 15/01/2016.

II. OBJETO.

El objeto de la obra proyectada es el vallado parcial de 100 metros lineales de la parcela situada en el Camino del Matadero nº 524 del municipio de Cifuentes. La superficie de la finca es de 3.138 metros cuadrados. El vallado se realiza con postes metálicos de 1,50 metros de altura y alambre metálica. Su objeto es el marcado de la finca de su propiedad.

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.

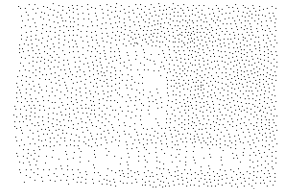
PRIMERO.- El artículo 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece que dentro de las competencias de la Administración de la JCCM en materia de ordenación 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 Cifuentes, consta:

- Escrito de Excmo Ayuntamiento de Cifuentes con fecha de registro de entrada 15 de enero de 2016, 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 1542627WL3114S0001GR, 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. Al citado escrito se adjunta:

- o Solicitud de licencia de obra menor de fecha 10 de noviembre de 2015, para realización de vallado de finca en el camino del matadero número 524 del término municipal de Cifuentes, así como memoria y presupuesto de la obra.
- o Informe técnico municipal de fecha 18 de noviembre de 2015.
- o Requerimiento municipal al solicitante con fecha de registro de salida 11 de diciembre de 2015.
- o Compromiso del solicitante de retirar el vallado sin coste alguno para el Ayuntamiento cuando se desarrolle el sector urbanístico en el que se encuentra la finca.
- o Informe técnico municipal de fecha 4 de enero de 2016 favorable al otorgamiento de la licencia provisional de obras solicitada.
- o Informe de secretaría municipal de fecha 11 de enero de 2016.

Además en el expediente constan:

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

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."

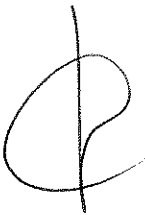
V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

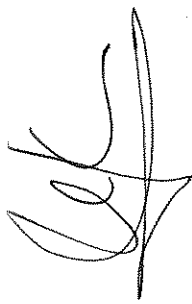
- El objeto pretendido deberán ser usos y obras justificadas de carácter desmontable. El interesado, por consiguiente tendrá que acreditar y justificar la condición de desmontable de los usos y obras.

- 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 requisitos exigidos por el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como urbanizable, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el 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 situada en el camino del matadero nº 524 de Cifuentes, solicitada por Don Arturo Losa Díez, todo ello sin perjuicio de los informes sectoriales, y la acreditación del derecho bastante del solicitante que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional.



La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, **EMITIR INFORME FAVORABLE** a la instalación pretendida, todo ello sin perjuicio de los informes sectoriales, y la acreditación del derecho bastante del solicitante que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional. La licencia que se otorgue, en la que conste expresamente su carácter provisional, podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.

La eficacia de las licencias correspondientes, 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.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

7º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto para la ampliación de explotación agrícola en el polígono 520, parcela 1063 del término municipal de Argecilla, promovido por JOPEBA, SAT, representada por D. José Luis Serrano García.

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

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de porche para maquinaria anexo a nave agrícola de limpieza de cereales.

Situación de la explotación: Polígono 520, parcela 1063.

Superficie total de la parcela catastral 21.172 m². En proyecto 22.761 m²

Término Municipal de Argecilla (Guadalajara)

Clasificación: Suelo rustico de reserva.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Provinciales.

Promotor: JOPEBA. SAT Nº 8590 CIF F-19101690. Representada por José Luis Serrano García DNI 70165162M

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

Recepción de Expte: 23/02/2016. nº 512586.

II. OBJETO.

Según consta en el Proyecto el objeto del mismo es la construcción de porche de 240,64m², para instalación de maquinaria industrial con uso de limpia de cereales para ampliación de construcciones existentes de uso agrícola que tienen una superficie conjunta de 4.658 m².

Además se indica de la instalación de una caseta para aseos de 8.40 m².

Parcela mínima: La superficie de la parcela es de 21.172 m² según catastro. (> 1 ha). Cumple superficie mínima.

Superficie de ocupación: 4.658 m²c + porche (240,64 m²) + caseta prefabricada de aseos (8,40 m²) = 4.907,04 m²

Ocupación: 23 % (> 10 %).

Justificación altura:

Para poder instalar la maquinaria de secado y proceso de cereal el porche cuenta con una altura de 9,21 m a cumbrera > 8,50 m.

En cuanto a la legalidad de las edificaciones existentes, en el expediente se incorpora lo siguiente:

- Resolución del Alcalde respecto de concesión de Licencia urbanística de una nave-almacén agrícola según proyecto redactado por D. Eduardo Gómez Caballero, de fecha 24 de marzo de 2006.
- Certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento en el que indica: "que con fecha 11/03/2016 se emitió informe de Alcaldía el cual se reproduce seguidamente, de forma literal: D. Jesús Martínez Valentín, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Argecilla (Guadalajara) INFORMA: PRIMERO: que la nave existente en la finca 1063, polígono 520.....en su localización más próxima a la Carretera Autovía Nacional II, se encuentra construída al menos hace cuarenta años. ..."

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Habrá 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. 54.1 del 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 superior a 6 metros.

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como rústico de reserva, de acuerdo al art. 37.1 RSR en relación con el art. 11.1.c) del mismo requieren el otorgamiento de calificación previo a la licencia municipal por superar la altura total al alero establecida en 6 metros al tener la nueva edificación una altura de 9,21 metros.

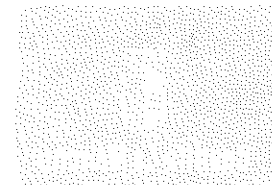
IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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, la siguiente documentación:

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

- Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en esta Dirección Provincial, 23 de febrero de 2016 y nº de registro 512586, en el que se remite copia compulsada de la siguiente documentación:
 1. Proyecto de construcción de porche para instalación de maquinaria industrial con uso de limpia de cereales y sustitución de CTI, parcela 1063 del polígono 520 (Junio 2015)
 2. Solicitud del Ayuntamiento de Argecilla, con fecha 12 de agosto de 2015, de Informe de la arquitecta del servicio de asistencia al municipio de la Diputación Provincial de Guadalajara sobre proyecto de construcción de porche para la instalación de maquinaria industrial con uso de limpia de cereales y sustitución de CTI.
 3. Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura con fecha 17 de agosto de 2015, para sobrepasar la ocupación máxima de la parcela en el proyecto destinado a la construcción de una caseta de aperos situada en el término municipal de Argecilla.
 4. Resolución favorable del Ministerio de Fomento con fecha 28 de septiembre 2015, para construcción de nave junto a la A-2, P.K. 96+700, margen izquierda, término municipal de Argecilla.



5. Instancia para solicitud de evaluación ambiental por el Ayuntamiento de Argecilla con fecha 23 de octubre de 2015.
6. Solicitud a la Diputación Provincial de Guadalajara con fecha 23 de octubre de 2015, de certificado de compatibilidad urbanística del proyecto de construcción del porche.
7. Consulta a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural con fecha 30 de octubre de 2015 por el Ayuntamiento de Argecilla, de sometimiento a estudio de impacto ambiental, en relación con el proyecto de construcción de un porche para la instalación de maquinaria industrial con uso de limpia cereales.
8. Informe urbanístico de la Diputación Provincial de Guadalajara con fecha 10 de noviembre de 2015, relativo a la licencia de obras y certificado de compatibilidad urbanística para la construcción de un porche para maquinaria situado en la parcela 1063 del polígono 520 de Argecilla.
9. Oficio de remisión a la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas con fecha 20 de noviembre de 2015, del anuncio relativo al expediente de concesión de calificación urbanística y la correspondiente licencia urbanística solicitada por JOPEBA SAT 8590 a el Ayuntamiento de Argecilla, para que ordene su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.
10. Oficio de remisión al periódico Nueva Alcarria con fecha 20 de noviembre de 2015, para la publicación del anuncio relativo al expediente de concesión de calificación urbanística y la correspondiente licencia urbanística solicitada por JOPEBA SAT 8590 a el Ayuntamiento de Argecilla.
11. Oficio de petición de informes y autorizaciones al Ministerio de Fomento con fecha 20 de noviembre de 2015, en función del uso que ha sido solicitado así como en función del emplazamiento de la finca y de las instalaciones propias del uso en la misma.
12. Anuncio de 20/11/2015, del Ayuntamiento de Argecilla, sobre **información pública de calificación y licencia urbanística para la construcción de un porche para la instalación de maquinaria industrial con uso de limpia de cereales y sustitución de CTI en el polígono 520, parcela 1063 (DOCM nº 244 de 20 de noviembre de 2015), publicación en el periódico Nueva Alcarria de 27/11/2015, así como certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones con fecha 12 de febrero de 2016.**
13. Oficio de remisión de informe de compatibilidad urbanística a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural por parte del Ayuntamiento de Argecilla, el 23 de noviembre de 2015.
14. Informe de la Secretaría del Ayuntamiento de Argecilla con fecha 27 de noviembre de 2015.
15. Comunicación de inicio de procedimiento administrativo por el Ministerio de Fomento con fecha 1 de diciembre de 2015.
16. Informe a la solicitud de autorización favorable de la Dirección General de Carreteras, con fecha 18 de enero de 2016, para la construcción de un porche para la instalación de maquinaria industrial y sustitución de CTI.
17. Requerimiento de subsanación de esta Dirección Provincial al Ayuntamiento y promotor de fecha 3 de marzo de 2016.
 - Solicitud de informe de afección al patrimonio del proyecto de porche en almacén agrícola situado en la parcela 1063 del polígono 520 de Argecilla, con fecha 1 de marzo de 2016 realizado por esta Dirección Provincial.
 - Requerimiento realizado por este Servicio al Ayuntamiento de Argecilla, con fecha de registro de salida 3 de marzo de 2016, y copia al promotor con fecha de registro de salida 7 de marzo de 2016.
 - Informe favorable de patrimonio en relación con el proyecto de porche en almacén agrícola situado en la parcela 1063 del polígono 520 de Argecilla, con fecha 8 de marzo de 2016.

- Escrito del Ayuntamiento de Argecilla con fecha de entrada 16 de marzo 2016 y nº de registro 788658, en el cual se dice adjuntar la siguiente documentación:
 1. Copia de la licencia de obra concedida a Jopeba, para la construcción de nave-almacén agrícola en la finca 1063 del polígono 520, antes 1 (se adjunta plano), con fecha 11 de marzo de 2016.
 2. Certificado de informe de Alcaldía que señala que la construcción data de al menos de cuarenta años de antigüedad, con fecha 11 de marzo de 2016.
 3. Anexo al proyecto de construcción de porche para instalación de maquinaria industrial con uso de limpia de cereales y sustitución de CTI de 25 kvas existente por otro CTI de 50 kvas, con fecha 10 de marzo de 2016.
- Solicitud de resolución sobre evaluación ambiental de la actividad de fecha 17 de marzo de 2016 realizado por este Servicio de Urbanismo al Servicio de Calidad e Impacto ambiental.
- Informe Del Servicio de Medio Ambiente de fecha 5 de abril de 2016 en el que se informa sobre la no necesidad de someterse a evaluación ambiental, indicando que *".. las nuevas instalaciones podrían requerir autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo."*
- Requerimiento de 14 de abril de 2016 de la Dirección Provincial de Fomento para subsanación de determinados aspectos.
- Remisión de documentación por el Ayuntamiento de 27 de abril de 2016 incorporando aclaración del técnico redactor sobre fosa séptica estanca sin vertido al subsuelo.

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

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

El documento contempla esquemáticamente la ubicación de una instalación de fosa séptica que dice ser estanca y sin vertido al subsuelo, sin que contemple otros servicios.

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

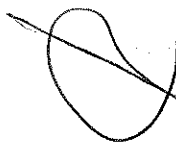
En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación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

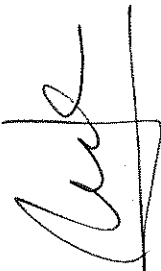
El art. 64.1 párrafo último exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del art. 63.

En el expediente consta:

- Resolución favorable del Ministerio de Fomento con fecha 28 de septiembre 2015, para construcción de nave junto a la A-2, P.K. 96+700, margen izquierda, término municipal de Argecilla.
- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura con fecha 17 de agosto de 2015, para sobrepasar la ocupación máxima de la parcela en el proyecto destinado a la construcción de una caseta de aperos situada en el término municipal de Argecilla.
- Solicitud de informe sobre afección al Patrimonio Arqueológico de fecha 3 de marzo de 2016 realizado por esta Dirección Provincial.
- Informe Del Servicio de Medio Ambiente de fecha 5 de abril de 2016 en el que se informa sobre la necesidad de someterse a evaluación ambiental, indicando en el oficio de remisión que *"las nuevas instalaciones podrían requerir autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo."*
- Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 04 de diciembre de 2012 sobre afecciones al patrimonio histórico-arqueológico de 8 de marzo de 2016 en relación con el proyecto de porche en almacén agrícola situado en la parcela 1063 del polígono 520 de Argecilla.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:

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



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

Consta en el expediente Informe del Técnico Municipal de la Diputación Provincial de Guadalajara con fecha 10 de noviembre de 2015, relativo a la licencia de obras y certificado de compatibilidad urbanística.

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

No obstante lo establecido en el número 3 anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que la fijadas en la ITP, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando exista informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura para el caso concreto y siempre que sea aprobado expresamente la reducción de la superficie por el órgano competente para emitir la calificación, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

Sin perjuicio de que el expediente remitido lo es para una única construcción (porche), la aplicación de la ITP se realiza respecto de las parcelas y situación edificatoria total, al ser más restrictivo y responder a la realidad fáctica de la explotación.

El porcentaje de ocupación del proyecto que nos ocupa es de más de 10% (22 %) considerando la superficie del total de edificaciones que están vinculadas a la explotación, sin embargo consta en el expediente Informe favorable de la Dirección Provincial de Guadalajara de la Consejería de Agricultura Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 17 de agosto de 2015, en el que considera conveniente la realización de la excepción al caso concreto.

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

En cuanto a la legalidad de las edificaciones existentes, en el expediente se incorpora lo siguiente:

- Resolución del Alcalde respecto de concesión de Licencia urbanística de una nave-almacén agrícola según proyecto redactado por D. Eduardo Gómez Caballero, de fecha 24 de marzo de 2006.
- Certificado de la Secretaría-Interventora del Ayuntamiento en el que indica: "que con fecha 11/03/2016 se emitió informe de Alcaldía el cual se reproduce seguidamente, de forma literal: D. Jesús Martínez Valentín, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Argecilla (Guadalajara) INFORMA: PRIMERO: que la nave existente en la finca 1063, polígono 520.....en su localización más próxima a la Carretera Autovía Nacional II, se encuentra construida al menos hace cuarenta años. ..."

Por su parte el Técnico Municipal de la Diputación Provincial indica en el informe urbanístico lo siguiente: "Se desconoce por este Servicio si las naves existentes se construyeron con su correspondiente licencia urbanística, aunque figura en nuestro archivo del año 2006, informe favorable de licencia de obra con su proyecto técnico de la nave con cubierta semicircular, ubicada mas al norte de la parcela"

Determinaciones subsidiarias:

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

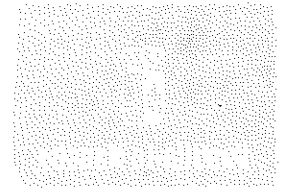
- a) Tener carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las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

En el proyecto presentado consta el incumplimiento de la determinación c) en cuanto a la altura de cumbrera superior a 8,50 m. (9,21), sin embargo consta en el expediente el informe del técnico municipal indicando la necesidad de la altura para la instalación de la maquinaria que desarrolla la actividad de limpia de cereales. Por lo que queda justificada esta determinación.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole la parcela 1063 del polígono 520 de Argecilla, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.



VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se apruebe las excepciones relativas a sector primario informadas favorablemente por la Consejería de Agricultura y se otorgue calificación urbanística debiendo el ayuntamiento comprobar en el proyecto de ejecución las características de la instalación de saneamiento en relación a la ausencia de vertidos, sin contemplar ningún otro servicio.

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

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

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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con el Informe de ponencia aprobar las excepciones de altura y de ocupación y OTORGAR la calificación urbanística **CONDICIONADA A:**

El Ayuntamiento deberá comprobar en el proyecto de ejecución las características de la instalación de saneamiento en relación a la ausencia de vertidos, sin contemplar ningún otro servicio.

8º.- Calificación urbanística en suelo rustico de reserva para la legalización de edificio para alojamiento juvenil, granja-escuela e instalaciones recreativas, en la parcela 5087, 42 y 41 del polígono 508 en el término municipal de Fuentelviejo, una vez estimado parcialmente el requerimiento de anulación interpuesto por el Ayuntamiento de Fuentelviejo, solicitado por Covinsa, Soluciones Constructivas, S.L. (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 por el servicio que se reproduce en el acta:

I. ANTECEDENTES.

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

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

Término Municipal de Fuentelviejo (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva

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

Promotor: COVinsa Soluciones Constructivas SL

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: en sesión de 27 de enero de 2015 se emitió acuerdo denegatorio de la calificación.

El 24 de marzo de 2015 el Alcalde del Ayuntamiento de Fuentelviejo presenta requerimiento de anulación contra el acuerdo de la CPOTyU discrepando del uso en el que la actividad proyectada se ha circunscrito y que supone el incumplimiento de los requisitos impuesto por la ITP aprobada el 30 de marzo de 2003. El promotor presntó alegaciones en tal trámite.

Finalmente el 8 de marzo de 2015 tiene entrada en la Dirección Provincial de Fomento Resolución de fecha 17 de febrero de 2016, de la **Secretaría General por delegación de firma de la titular de la Consejería de Fomento**, en la estima parcialmente el **Requerimiento de Anulación** interpuesto por el Ayuntamiento de Fuentelviejo (Guadalajara) contra el acuerdo de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de enero de 2015, **revocando el acuerdo impugnado y ordenando la retroacción del expediente para que se emita nuevo acuerdo conforme a derecho.**

II. OBJETO.

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

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

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

Superficies ocupadas por la actividad:

Edificio principal: 2.586,91 m²

Vestuarios piscina: 78,40 m²

Piscina: 93,81 m²

Granja: 127,20 m²

Aula naturaleza: 42,50 m²

Total ocupación: 2.850,42 m²

Cancha de futbol 1.815 m²

Explanada multiusos 1.815 m²

% ocupación respecto superficie catastral: 10 %

% ocupación respecto superficie proyecto: 9,2 %

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Habrà que tener en cuenta la modificación planteada en los art 54 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. 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. 37.1.b) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotaciones de titularidad privada.

Existe informe del Técnico Municipal sobre compatibilidad del uso sobre la clase de suelo.

Se somete de nuevo al Acuerdo de CPOTYU conforme a la Resolución de fecha 17 de febrero de 2016 de la Secretaría General por delegación de firma de la titular de la Consejería de Fomento, en la estima parcialmente el Requerimiento de Anulación Interpuesto por el Ayuntamiento de Fuentelviejo (Guadalajara) contra el acuerdo de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de enero de 2015, revocando el acuerdo impugnado y ordenando la retroacción del expediente para que se emita nuevo acuerdo conforme a derecho

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

- Escrito del Ayuntamiento de de 14 de octubre de 2014 y nº de registro 2594807, en el que se remite la siguiente documentación:
 1. Copia en formato papel del Proyecto: Expediente de legalización parcial y ordenación del conjunto del edificio existente y las nuevas obras e instalaciones, para su adaptación a CAMPAMENTO JUVENIL-GRANJA ESCUELA en polígono 508, parcelas 5087, 41 y 42 del catastro de rústica de Fuentelviejo (Guadalajara) (sin visado), así como memoria del nuevo uso y anexos, firmado todo ello, por el Arquitecto D.ª Pilar Hierro Martínez en marzo de 2014 y por el promotor.
 2. Informe de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir con fecha 31 de marzo de 2014.
 3. Anuncio de 31/03/2014, del Ayuntamiento de Fuentelviejo, sobre Información pública de solicitud de calificación urbanística y licencia de obras y actividad para la implantación de campamento juvenil-granja escuela del proyecto de referencia (DOCM nº 78 de 25 de abril de 2014, publicación en el periódico Nueva Alcarria de 04/04/2014, así como certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones con fecha 26 de mayo de 2014;
 4. Oficio del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental en Guadalajara, dirigido al Ayuntamiento con fecha 15 de abril de 2014, sobre petición de documentación que deberá acompañar a la solicitud de un documento ambiental del proyecto Campamento juvenil-Granja escuela.
 5. Informe Técnico del Arquitecto municipal con fecha 9 de mayo de 2014, sobre la situación de las parcelas en SUELO RÚSTICO DE RESERVA, de conformidad con las NNSSMM vigentes, así como

que el uso que se pretende realizar, es COMPATIBLE con este tipo de suelo rústico, como se indica en el Art. 32.1 RSR *Otros equipamiento colectivos*.

6. Informe de Secretaría con fecha 12 de mayo de 2014, que reitera lo establecido en el informe emitido por el Técnico Municipal con fecha 9 de mayo de 2014.
7. Oficio del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental en Guadalajara, dirigido al promotor, con fecha 9 de junio de 2014, que establece que la documentación presentada el 07-04-2014 es completa, iniciándose las consultas previas para determinar la necesidad de sometimiento al procedimiento reglado de EIA.
8. Resolución de 08/08/2014, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, sobre la EIA del proyecto "Campamento juvenil-Granja escuela" (DOCM nº 162 de 25/08/2014) concluyendo que no es necesario someter el Proyecto citado a un procedimiento reglado de EIA siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta Resolución.
9. Resolución de Alcaldía con fecha 13 de octubre de 2014, informando favorablemente el expediente de calificación urbanística para la implantación de Campamento Juvenil-Granja Escuela arriba indicado; remitir el mismo a estos Servicios Provinciales de Fomento, así como notificar al interesado, todo ello de acuerdo con el Art. 43.6 RSR.
10. Informe-Requerimiento del Servicio de Urbanismo, dirigido al Ayuntamiento con fecha 11 de noviembre de 2014, relativo a la construcción de edificio para Campamento Juvenil-Granja Escuela, expediente iniciado por COVinsa SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS SL. EN EL TM. DE FUENTELVIEJO, y copia del mismo dirigido al interesado con fecha 20 de noviembre de 2014.
11. Escrito del Ayuntamiento de 17 de diciembre de 2014 y nº de registro 3260352, en el que se remite la siguiente documentación:
 - a. Contestación del Arquitecto redactor del proyecto con fecha 25-11-2014, al Informe-requerimiento del Servicio de Urbanismo de noviembre de 2014.
 - b. Informe del SAM de la Diputación Provincial con fecha 12 de diciembre de 2014, en el que concluye que no existe inconveniente, desde el punto de vista urbanístico, para la legalización y adaptación para actividad de campamento juvenil-granja escuela, siempre que se cumplan todos los requisitos indicados y se informa favorablemente a los efectos de la tramitación de la correspondiente calificación urbanística.

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

Administrativos. El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinan, 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 remitido por el Ayuntamiento constan:

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

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

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

La actividad pretendida se desarrolla conforme a lo siguiente: Un alojamiento en un edificio de construcción permanente de 2.586 m², que consta de 40 habitaciones para 96 plazas así como cuadras para 8 caballos y un picadero para la práctica de la equitación, además cuenta con una piscina y pistas polideportivas además de una edificación de 169,70 m² para granja de animales y un aula de la naturaleza de 42, 50 m². El alojamiento cuenta con restaurante-cafetería y comedor.

Conforme a la Resolución de 17 de febrero de 2016 que revocaba la inclusión del proyecto en que anteriormente realizó la CPOTyU sobre usos terciario recreativo, en el Fundamento de Derecho Segundo que dice literalmente: (último párrafo)

"Por tanto, si el uso queda encuadrado dentro de "otros equipamientos", consecuentemente los requisitos sobre superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación estaría cumplidos como indicaba el informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara"

En base a lo anterior, el encuadre en el uso de **"Otros equipamientos colectivos"**, los requisitos sustantivos son exigidos por el art. 32 del RSR, y que 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.

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.

El art. 11.3 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la de hectárea y media (1,5 Ha) en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada en el caso de otros equipamientos destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares y el art 11.4 establece la superficie máxima de ocupación por la edificación en 10 % del total de la finca.

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

Porcentaje de ocupación respecto superficie catastral: 10 %

Porcentaje de ocupación respecto superficie proyecto: 9,2 %

Según el informe técnico municipal se cumplen los requisitos exigidos conforme a los usos a los que adscribe la actividad. Por un lado adscribe al sector primario para el caso de granja escuela y por otro adscribe otra parte de la actividad a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares y

aplica el artículo 11.3 de ITP sobre superficie mínima y ocupación de otros equipamientos destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, (10% de ocupación máxima) que cumple, a juicio del técnico municipal, por tener una ocupación del 8,13% (con superficie catastral) o 7,6% (con superficie de proyecto).

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

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

Conforme al Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución de fecha 17 de febrero de 2016, de la Secretaría General por delegación de firma de la titular de la Consejería de Fomento, en la estima parcialmente el Requerimiento de Anulación interpuesto por el Ayuntamiento de Fuentelviejo (Guadalajara) contra el acuerdo de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de enero de 2015:

"Respecto del retranqueo con relación al límite de parcela, el promotor en sus alegaciones señala que se trataba de un error en la rotulación, pero que la distancia real no era de 4,34 metros, si no de 5,03 metros. En este sentido entendemos que la realidad debe prevalecer y se trata de una cuestión técnica que debe ser valorada por la CPOTYU de Guadalajara.

En consecuencia, el Acuerdo de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (CPOTU) de Guadalajara de fecha 27 de enero de 2015, por el que se deniega la calificación urbanística analizada, no sería ajustado a derecho, toda vez que la motivación argumentada no se ajusta a las normas en las que se fundamenta, procediendo revocar el mismo por los motivos expuestos, así como retrotraer el expediente a efectos de que, tras analizarlo y valorar otros aspectos técnicos que puedan incluir en el mismo, incluida la distancia real de retranqueo, se dicte nuevo acuerdo conforme a derecho."

En relación al extremo que no fue examinado en alzada significar que por el promotor COVinsa Soluciones Constructivas SL, se aporta documento al respecto de la justificación de cumplimiento de retranqueos, con fecha 3 de marzo de 2016, consistente en plano suscrito por Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado nº 5124, D. Gerardo de Miguel Navarrete, en el que indica dos mediciones:

- Por un lado la distancia entre edificación y límite de parcela según Catastro de 7,25 metro, y
- Por otro lado, distancia desde la edificación y límite de mojones de campo de 5,95 metros.

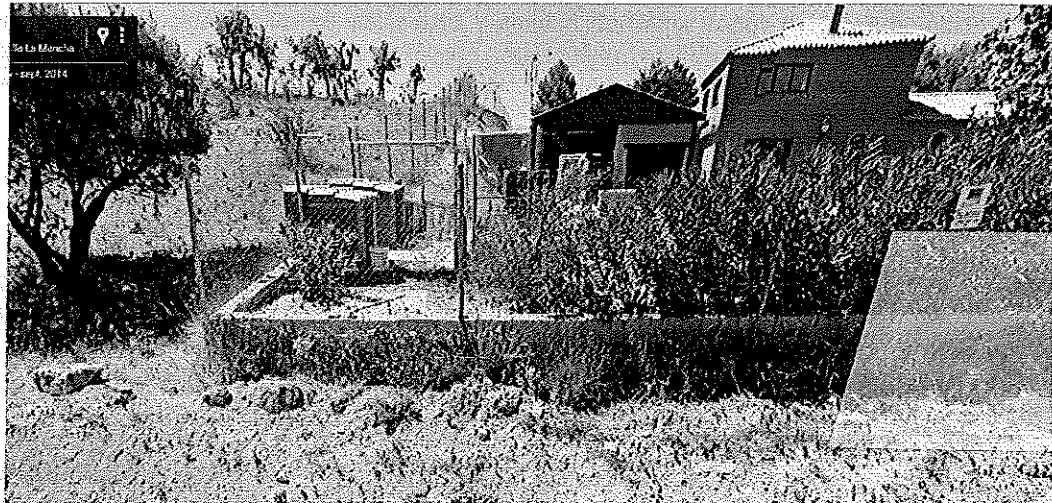
Por el promotor se explica que la distancia marcada en el plano del proyecto es un error y se corresponde con la distancia entre la edificación y vallado existente y que éste no sigue el trazado del lindero de la finca que es en realidad el que se encuentra amojonado.

De los datos anteriores se concluye que no existió error en la rotulación sino que el retranqueo que no cumplía en los planos presentados para sesión de enero de 2015 lo fue porque se midió la distancia existente entre la construcción y el vallado pero no la linde de la parcela.

Según catastro nos arroja una medición de 6,6 en el lado más desfavorable entre la construcción más próxima al linde y el límite de parcela catastral de lo que se concluye el cumplimiento del retranqueo.

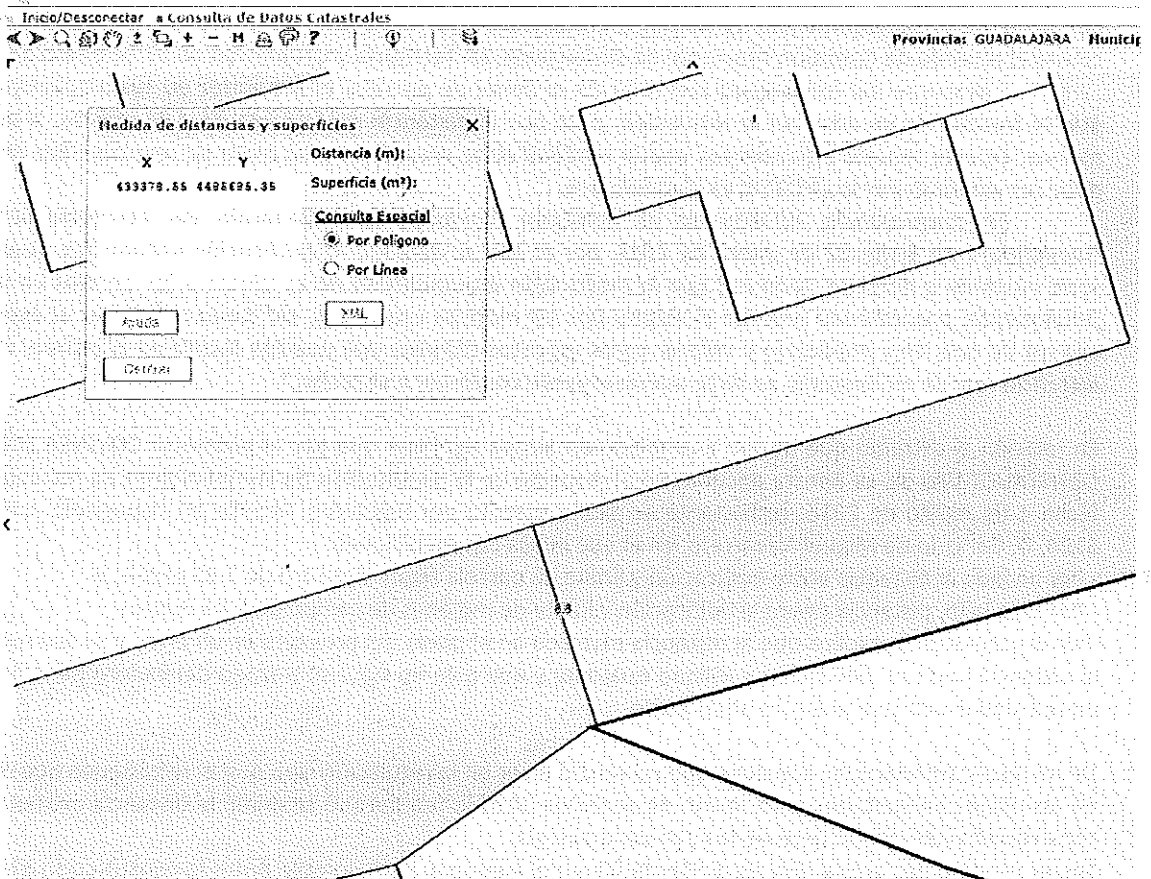
Sin embargo con google maps se ha podido observar la construcción de lo que parecen dos perreras de ladrillo adosadas al vallado que incumplirían la distancia y que no forman parte del proyecto por lo que no son objeto de esta calificación y deberán retirarse por ello y por el incumplimiento advertido.

Se insertan imágenes atinentes a lo expuesto:



Sede Electrónica del Cofosiro

Secretaría de Estado de Hacienda



VI. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación interesada para el uso que se establece el art. 32 el RSR en relación con el art.11.3 de ITP en lo que se refiere a la superficie mínima de la finca y la ocupación máxima permitida por la edificación, en los términos del presente Informe con el contenido del apartado anterior.

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

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

Conforme a la legalización de actuaciones conforme al art 178, el ayuntamiento debería haber procedido al inicio del procedimiento de legalización conforme a los artículos 78 y 79 del Reglamento de Disciplina Urbanística, debiendo incoarlo en caso de no haberlo hecho con anterioridad.

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.

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

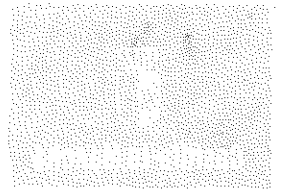
Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con el informe de ponencia OTORGAR la calificación urbanística en los términos del informe.

9º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para explotación avícola para 2.160 gallinas camperas en polígono 6 parcela 1 y 3 del término municipal de Trillo, promovido por SAT Santa María de Óvila. (Art. 61 TRLOTAU, Art. 10.1.g Decreto 235/2010, de 30 de nov.).

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

I. ANTECEDENTES.



Proyecto: Explotación avícola de 4 naves y acondicionamiento de nave existente para centro de clasificación de huevos.

Situación: Polígono 6, parcelas nº 1 y 3, recinto 9 y 10.

Superficie total de las parcelas: p 3= 53,8674 Has.

Término Municipal de Trillo (Guadalajara)

Clasificación: Suelo No Urbanizable Protegido, Nivel I (suelo Rústico No Urbanizable Protegido).

Planeamiento: NNSSMM, aprobación CPU 16 de marzo 1988.

Promotor: SAT Santa María de Óvila con NIF.

Autor del Proyecto: Carlos Pujadas Descartin. Ingeniero Agrónomo, colegiado nº 626.

Recepción de Expte: 11/04/2016, última subsanación: 18 abril de 2016

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es la explotación avícola para lo que se proyectan 4 naves de 60 m2 a base de estructura metálica IPN 80 y cubierta y paredes de panel de chapa tipo sándwich a ubicar en la parcela 3 del polígono 6 recinto 9 de 3,9279 Has. Y además acondicionar una edificación existente (no detalla superficie) según acotación en planos será mayor de 180 m2, ubicada en parcela 1 del polígono 6 recinto 10 de superficie 1,7500 Has.

En relación con los servicios establece el abastecimiento del agua a través del sistema de riego que posee la finca, el saneamiento a través de fosa séptica del que no dice su ubicación y sobre instalación eléctrica a base de placa solar.

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, podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 de este artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

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

Dada la clasificación de las parcelas para la que se solicita la calificación como no urbanizable de protección Nivel I, es decir suelo rústico no urbanizable de protección el art. 37.2 RSR en relación

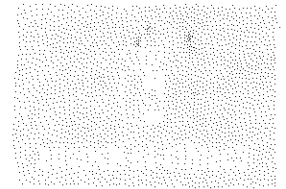
con el art. 11.1.c) del mismo requieren el otorgamiento de calificación previo a la licencia municipal.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

- 
- Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en este Servicio periférico 11 de abril de 2016 y nº de registro 1023788, en el que se remite la siguiente documentación en formato digital, CD:
 - 1) Solicitud de licencia de obras y de actividad clasificada para explotación avícola en Santa María de Óvila, se adjuntan tres ejemplares del proyecto, con fecha 9 de Marzo de 2015.
 - 2) Oficio de requerimiento de subsanación de la solicitud de licencia para la instalación de explotación avícola, del Ayuntamiento de Trillo a Santa María de Óvila S.A.T., con fecha 30 de Marzo de 2015.
 - 3) Oficio de Santa María de Óvila S.A.T. al Ayuntamiento de Trillo con la documentación requerida para la subsanación de la solicitud de licencia para la instalación de explotación avícola, con fecha 15 de junio de 2015.
 - 4) Oficio de Santa María de Óvila S.A.T. al Ayuntamiento de Trillo solicitando certificado acreditativo de imposibilidad de conexión a una red general de saneamiento y certificado de compatibilidad urbanística requeridos por la Confederación Hidrográfica del Tago en relación con licencia para explotación avícola, con fecha 6 de julio de 2015.
 - 5) Oficio de requerimiento de subsanación de solicitud relativa a instalación de explotación avícola del Ayuntamiento de Trillo a Santa María de Óvila S.A.T., con fecha 9 de julio de 2015.
 - 6) Oficio del Ayuntamiento de Trillo a Santa María de Óvila S.A.T. de respuesta a escrito solicitando certificados de imposibilidad de conexión a la red de saneamiento y de compatibilidad con el planeamiento municipal para explotación avícola, con fecha 28 de julio de 2015.
- 



- 7) Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes relativa a proyecto de ejecución de explotación aviar, con fecha 5 de noviembre de 2015.
- 8) Rectificación de resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en relación con proyecto de ejecución de explotación aviar, con fecha 3 de diciembre de 2015.
- 9) Oficio de Santa María de Óvila S.A.T. al Ayuntamiento de Trillo, remitiendo documentación en relación con solicitud de explotación avícola, con fecha 18 de diciembre de 2015.
- 10) Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en relación con el proyecto de ejecución de explotación aviar, con fecha 12 de enero de 2016.
- 11) Oficio del Ayuntamiento de Trillo a Santa María de Óvila S.A.T. de respuesta a escrito en relación con solicitud de imposibilidad de conexión a la red de saneamiento y de compatibilidad con el planeamiento municipal para explotación avícola y centro de clasificación, con fecha 29 de enero de 2016.
- 12) Oficio del Ayuntamiento de Trillo a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes solicitando informe en relación con expediente de calificación y licencia urbanística para proyecto de ejecución de explotación avícola en polígono 6 de Trillo, con fecha 2 de febrero de 2016.
- 13) Oficio del Ayuntamiento de Trillo a la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, solicitando informe en relación con expediente de calificación y licencia urbanística para proyecto de ejecución de explotación avícola en polígono 6 de Trillo, con fecha 2 de febrero de 2016.
- 14) Oficio del Ayuntamiento de Trillo a la Confederación Hidrográfica del Tajo, solicitando informe en relación con expediente de calificación y licencia urbanística para proyecto de ejecución de explotación avícola en polígono 6 de Trillo, con fecha 2 de febrero de 2016.
- 15) Oficio del Ayuntamiento de Trillo a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, solicitando informe en relación con expediente de calificación y licencia urbanística para proyecto de ejecución de explotación avícola en polígono 6 de Trillo, con fecha 2 de febrero de 2016.
- 16) Oficio de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento al Ayuntamiento de Trillo, informando sobre proyecto de explotación avícola, con fecha 22 de enero de 2016.
- 17) Oficio del Ayuntamiento de Trillo a la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, remitiendo anuncio para su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha sobre proyecto de ejecución de explotación avícola en polígono 6 de Trillo, a instancia de SAT nº 9870 Santa María de Óvila, con fecha 7 de febrero de 2016.
- 18) Oficio del Ayuntamiento de Trillo a "Álamos Rojos, S.A.", remitiendo anuncio para su publicación en el periódico eldiadiigital.es sobre proyecto de ejecución de explotación avícola en polígono 6 de Trillo, a instancia de SAT nº 9870 Santa María de Óvila, con fecha 8 de febrero de 2016.
- 19) Anuncio publicado en DOCLM con fecha 19 de Febrero de 2016, sobre información pública de tramitación y calificación de licencia urbanística para proyecto de ejecución de explotación avícola.

- 20) Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes al Ayuntamiento de Trillo, en relación con licencia urbanística para el proyecto de explotación avícola en la finca Santa María de Óvila, con fecha 15 de febrero de 2016.
- 21) Oficio de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento al Ayuntamiento de Trillo, remitiendo informe sobre proyecto de explotación avícola en la finca de Santa María de Óvila, con fecha 22 de febrero de 2016.
- 22) Oficio del Ayuntamiento de Trillo a la Consejería de Fomento, en relación a la ordenación del territorio en este municipio, con fecha 9 de marzo de 2016.
- 23) Certificado de Auditoría de publicación en tablón de anuncios desde 22/02/2016 hasta 15/03/2016, del anuncio publicado en DOCLM sobre calificación y licencia urbanística para proyecto de explotación avícola, con fecha 15 de marzo de 2016.
- 24) Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Trillo de las alegaciones/proposiciones presentadas, sobre tramitación de calificación y licencia urbanística para proyecto de ejecución de explotación avícola, con fecha 31 de marzo de 2016.
- 25) Oficio de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento al Ayuntamiento de Trillo, informando sobre proyecto de explotación avícola en la finca de Santa María de Óvila, con fecha 30 de marzo de 2016.
- 26) Informe de la Secretaría del Ayuntamiento de Trillo y certificado de la Junta de Gobierno, con fecha 6 de abril de 2016.

Con fecha 18 de abril de 2016 el Ayuntamiento de Trillo aporta informe de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre informes emitidos por Servicio Forestal y Espacios Naturales y por el Servicio de Agricultura y Ganadería.

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

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

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

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

En el expediente consta:

- Resolución de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes al Ayuntamiento de Trillo, en relación con licencia urbanística para el proyecto de explotación avícola en la finca Santa María de Óvila, con fecha 15 de febrero de 2016.
- Informe de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de 26 de febrero de 2016 en el que dice: *"no considera a priori compatible la ubicación propuesta de naves en la parcela 3 del polígono 6 con la conservación de la Red Natura 2000 y se aconseja buscar una nueva ubicación"*.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 19 RSR para usos actividades y construcciones adscritos al Sector Primario son que estén **expresamente** permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento y no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Con respecto al art 54.4 TRLOTAU, conforme a la modificación realizada por la Ley de Comercio de 8/2014 de 20 de noviembre, establece que se podrán realizar los usos expresados en el punto 1 de ese artículo siempre y cuando **no se encuentren prohibidos** por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y **cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte de aplicación.**

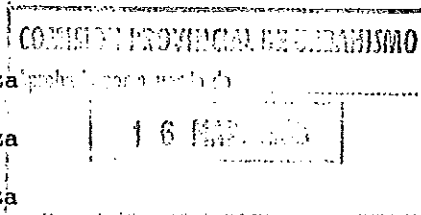
En base a lo anterior, la actividad propuesta está **prohibida** en el Planeamiento urbanístico.

Según las Normas Subsidiarias de Trillo, en suelo no Urbanizable protegido Nivel I, conforme al art 38:

38.2.1.- Condiciones de uso

Los usos permitidos en estas áreas son las que a continuación se enumeran:

- 1.- Preservación de la naturaleza
- 2.- Conservación de la naturaleza
- 3.- Regeneración de la naturaleza
- 4.- Aprovechamientos controlados
- 5.- Recreo extensivo



Los usos prohibidos serán el resto de los usos posibles.

38.2.2.- Edificabilidad:

Se consideran estas áreas como NO EDIFICABLES:

38.2.3.- Las instalaciones a situar en este suelo estarán exclusivamente destinadas a los usos permitidos. Para la concesión de licencia será necesario y previo la realización de una Evaluación de Impacto Ambiental.

Según se comprueba en los planos de clasificación del suelo, las parcelas se encuentran en el suelo clasificado como suelo no urbanizable protegido Nivel I.

A la vista de lo anterior se comprueba que ni el uso de explotación avícola ni las edificaciones están expresamente permitidas e incluso estarían en contra del valor paisajístico a proteger.

Respecto de la indicación realizada por la Alcaldesa-Presidenta, Dña. Lorena Álvarez Delgado respecto de la consideración de los usos para el suelo rústico de las NNSS y que dice:

"Las NNSS contemplan diversos usos para el suelo rústico de protección Nivel I, entre otros "Aprovechamientos controlados", por lo que entendemos que el uso pretendido es subsumible en este epígrafe. La protección en este caso deriva de su valor agropecuario y medioambiental, y lo que se va a llevar a cabo es una explotación ganadera".

Una vez comprobado la distinción de la clasificación del suelo rústico en sus diferentes categorías o niveles de protección, indicar que las NNSS establece dos niveles para el suelo no urbanizable protegido, siendo el Nivel I el más restrictivo en cuanto al aprovechamiento del mismo, no permitiendo ningún tipo de edificaciones y definiendo unos usos muy restringidos. En el nivel II, en

cambio, expresamente permite edificaciones y usos relacionados con la actividad agropecuaria, contemplando exhaustivamente en el art 37 de las NNSSMM la relación de usos y tipologías edificatorias posibles así como las condiciones a cumplir. Todo esto diferencia el nivel I del Nivel II dentro de la categoría del suelo no urbanizable Protegido, por lo que en el Nivel I, a diferencia del Nivel II, no permite los usos o edificaciones agropecuarias.

Según las Normas Subsidiarias de Trillo, en suelo no Urbanizable protegido Nivel II, conforme al art 37:

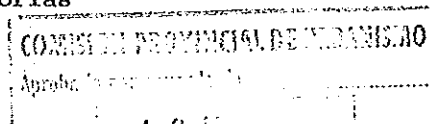
37.4.- Ordenanzas particulares

En el suelo no urbanizable protegido NIVEL II, además de las especificaciones determinadas en los artículos anteriores se tendrán en cuenta los siguientes:

37.4.1 Condiciones de uso

Los usos permitidos en estas áreas son los que a continuación se enumeran:

- 1.- Conservación de la naturaleza
- 2.- Deportivo en todos sus categorías
- 3.- Recreo Extensivo
- 4.- Urbanización extensiva



37.4.2.- Tipologías

- 1.- Vivienda unifamiliar aislada
- 2.- Construcciones aisladas para el resto de usos

37.4.3.- Edificabilidad

A los efectos de construcción se fija la parcela mínima en el / punto 36.4.3 En ningún caso se permitiera absolutamente ninguna edificación en parcelas inferiores a la mínima. Superada la parcela mínima, se podrá permitir en el caso de vivienda unifamiliar aislada, una unidad exclusivamente, por parcela.

37.4.4.- Condiciones de volumen

Retranqueos: el retranqueo a cualquiera de las lindes se fija en 100 metros.

Parcela mínima: la parcela mínima se fija en 200.000 m². (20 H).

No se podrán realizar divisiones ni segregaciones, en ningún caso y /^a con ningún fin, inferiores a esta superficie.

Altura máxima: La altura máxima se fija en dos Plantas o 6,5 metros. En usos industriales la altura se fija en 7 metros.

Ocupación: La ocupación máxima se fija en un 0,5%

37.4.5.- Condiciones de ambiente y estéticos:

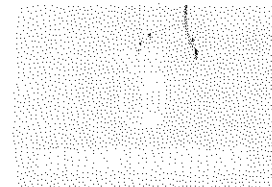
Se tendrán en cuenta todo lo especificado en el artículo 35 de / estas Normas.

37.4.6.- Condiciones de servicios:

Para toda autorización de construcción será necesaria la garantía de contar con los servicios de agua, luz acceso rodado, saneamiento y depuración individuales.

COMISIÓN PROVINCIAL DE TERRITORIO Y URBANISMO

Determinaciones subsidiarias:

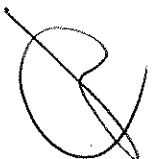


El Art. 55.2 del TRLTAU (36.2 RP y 16.2 RSR) establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

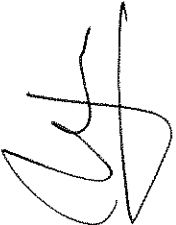
- d) Tener carácter de aisladas.
- e) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- f) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las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

Del examen del documento presentado se deduce el cumplimiento de estas determinaciones.

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 urbanística solicitada por la prohibición de edificaciones y uso por el Planeamiento de Trillo, así como a los informes de determinados departamentos de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural que consideran difícilmente compatible con la conservación de los recursos naturales protegidos y aconsejan buscar una nueva ubicación fuera de ésta zona sensible. Por lo que 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.

El representante de Medio Ambiente y Agricultura significa que la actividad dada su ubicación en LIC estaría sometida a EIA reglada con futuro incierto.

Ha llegado informe de CHT para esta sesión con fecha de 20 de marzo de 2016 sin registro de salida y sin firma en el que se le exigiría documentación atinente a avenidas y vertido que no tiene solucionada la actividad.

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

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

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

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

10º.- Ruegos y preguntas.-

La Jefa de Servicio pone en conocimiento de los asistentes la existencia de al aprobación de una Ordenanza municipal de condiciones estéticas en el municipio de Campisábalos.

El Presidente agradece la asistencia y emplaza a los convocados a las siguientes reuniones mostrando su disposición para cualquier asunto e informando de futuros cambios normativos en relación con la Instrucción técnica de planeamiento.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 14:05 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 CPOTyU

