



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

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

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 25 DE MARZO DE 2014.

En Guadalajara, siendo las 10:30 horas del día 25 de marzo de 2014, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas del Servicio Periférico de Fomento.

Presidente:

Fidel Ángel de Luz de la Fuente, Vicepresidente d la CPOTyU (Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara) en sustitución del Presidente, el director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

Vocales:

D. José Luis Condado Ayuso (Delegado Provincial de la JCCM y de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

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

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

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

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

D. Alfredo Rincón Padrino (En representación de la Consejería competente en materia de cultura en Guadalajara).

D. Daniel Pérez Arnaud (En representación de la Consejería competente en materia de educación en Guadalajara).

D. Juan José Perucha Sanz (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 4 de octubre de 2012, a propuesta del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

D. Lorenzo Robisco Pascual (Representante de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara). Se incorpora a partir del 2º punto del orden del día.

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

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). Se incorpora a partir del 2º punto del orden del día.

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

D. Enrique Cano Cancela (Representante de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha).

D. Julián Lucas Martínez (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 2 de marzo de 2012, a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM).

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

Ponentes:

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

Dña. Esperanza Quintanilla González (Jefa de Sección Técnica del Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández (Sr. Secretario Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

No asisten:

Dña. Asunción Yañez Simón. Excusada la ausencia con anterioridad a la reunión.

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

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

El representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos



- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 24 de febrero de 2013 (2014 corregido ex art.105.2 Ley 30/1992).

1. PLANEAMIENTO

- 2º.- Informe de Modificación de Plan Parcial relativo al sector 9-AR del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Art.38.3)

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

- 3º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 3 y 5 de las Normas Subsidiarias de **Auñón** a emitir en ejecución de sentencia número 647/2013 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha (artículo 122 TRLOTAU).

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

- 4º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional del Excmo. Ayuntamiento de Mondéjar para la construcción de cobertizo para aperos agrícolas en la parcela 182, polígono 19 del Sector 1 de Suelo Urbanizable en el término municipal de **Mondéjar** (Guadalajara). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1 h) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.
- 5º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional del Excmo. Ayuntamiento de Pioz para la Actividad Provisional de Bazar destinado al comercio al por menor situado en la Carretera de Loranca, 429, Sector SAU-6 del POM en el término municipal de **Pioz** (Guadalajara). Informe Según el Art. 172.1 TRLOTAU Y 10.1.h) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- 6º.- Informe sobre solicitud calificación urbanística en suelo rustico de reserva para modificación de condiciones de calificación de circuito de motocross situado en la parcela 10, del polígono 1 en **Albalate de Zorita**. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.
- 7º.- Informe sobre solicitud de calificación urbanística en SRNUEP Natural para instalación de tendido telefónico desde el pk 1,200 Carretera GU-119 hasta la estación telefonía móvil en el paraje "El Yesar" de **Aragosa** del municipio de **Mandayona** (Guadalajara). Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

8º.- Ruegos y preguntas.

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

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 24 de febrero de 2013 (errata en la fecha señalando equivocadamente el año 2013 debiendo decir 2014). –

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de 24 de febrero de 2014 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún vocal interviene, aprobándose el acta por unanimidad y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Informe de Modificación de Plan Parcial relativo al sector 9-AR del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Art.38.3).-

Expone este punto del orden del día, Dña. Esperanza Quintanilla González, en desarrollo del informe del Servicio de Urbanismo que se incorpora al acta, indicando primeramente los extensos antecedentes del expediente, la finalidad de modificación del Plan Parcial ya aprobado relativa a usos principalmente, que conllevó la observancia de determinadas deficiencias en cuestiones estructurales sobrevenidas que han motivado una demora en la tramitación de la primitiva modificación pretendida. En concreto, las cuestiones sobrevenidas afectan a la afectación de una vía pecuaria y ZV, al acceso debido a la distinta ubicación de la rotonda y a la concurrencia en el acceso con la UA-2 ya recepcionada por el Ayuntamiento de Tórtola de Henares. Se produce el informe expuesto:

INFORME DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL (CUARTA PROPUESTA) QUE AFECTA AL SECTOR 9/ AR-9 DEL P.O.M. DE TÓRTOLA DE HENARES.- (Art 38 TRLOTAU y art 10.1.e. D235/2010)



1.- OBJETO.

La Modificación del Plan Parcial 9/AR9, afecta parcialmente a las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en el sentido de permitir la división de las parcelas destinadas a Equipamientos Privados.

Esta modificación parcial propone que las parcelas destinadas a Equipamiento Privado Cultural, Social, Asistencial y Comercial (EPC), la destinada a Equipamiento Privado Deportivo y Recreativo (EPD) y la destinada a Equipamiento Privado para la Accesibilidad (EPA), que según las ordenanzas que les son de aplicación son indivisibles, se permita su divisibilidad en dos parcelas, si bien seguirán estando vinculadas a las parcelas RPM (Residencial Plurifamiliar para Mayores). La razón es que ello facilita su gestión de forma que a cada uno de los propietarios de las dos parcelas RPM tenga su correspondiente parcela EPC, EPD y EPA, ya que su forma y tamaño también permite esta división.

La Modificación del Plan Parcial afecta a las Condiciones de Parcelación de las Ordenanzas 2. 3(EPC), 2.4 (EPD); 2.5 (EPA) del Plan Parcial. No obstante, en el transcurso de su redacción se detectan incidencias desde la Primera Propuesta y se proponen soluciones al respecto.

También será objeto de esta modificación la resolución de incidencias detectadas en la tramitación respecto de:

- Cañada Real o Vereda del Camino Viejo de la Torrecilla) y consideración de estos terrenos en el PP como SRNUEP Ambiental.
- Establecer las reservas de viario para garantizar el acceso al ámbito del Sector "Ampliación UA-2" y compensar las superficies de uso rotacional afectadas en ese ámbito dentro del Sector 9 .
- Dotar de viario de acceso a las zonas de Equipamientos Privados Deportivos y Recreativos (EPD) a través de las zonas verdes planteadas frente a esas zonas.

2.- TRAMITACIÓN.

ANTECEDENTES:

Con fecha 26 de marzo de 2009 y número 651956 se registra de entrada en esta Delegación Provincial proyecto de Modificación del Plan Parcial que afecta al Sector 9/AR-9 del Plan de Ordenación Municipal, en unión con todo el expediente administrativo para informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Se aporta informe del Arquitecto D: Jaime de Grandes Pascual a solicitud del Ayuntamiento de Tórtola de Henares, de fecha 21 de enero de 2009, mediante el cual se informa lo siguiente:

"PRIMERO: La modificación solicitada no afecta a ninguno de los aspectos de la ordenación estructural del Plan.

SEGUNDO: La modificación del Plan Parcial solicitada afecta exclusivamente a las condiciones de parcelación de las parcelas que albergan usos complementarios a las residenciales al objeto de facilitar el desarrollo independiente de cada una de las parcelas

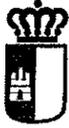
residenciales, no afectando a ninguno del resto de los aspectos de la ordenación detallada del Plan Parcial.

TERCERO. La modificación solicitada no afecta a la división en zonas de la ordenación urbanística, ni a los unos pormenorizados, afectando exclusivamente a las condiciones de parcelación de las ordenanzas tipológicas, planteando únicamente la posibilidad de parcelación de dos parcelas para cada una de las zonas correspondientes a los servicios de carácter privativo complementarios de las parcelas con uso residencial,

CUARTO. No modifica las reservas de dotaciones públicas establecidas, ni los espacios libres y zonas verdes.

QUINTO. No modifica ni afecta a las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan Parcial, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes."

- Se acompaña Resolución de Alcaldía de aprobación inicial y exposición al público de fecha de 29 de enero de 2009.
- Constan las notificaciones realizadas por el Secretario del Ayuntamiento de Tórtola de Henares a Desarrollos Inmobiliarios de Viviendas con Servicios Integrales, Nuevas Técnicas de Construcción, S.L., Dña María Luisa Cuadrado Hernández, D: Juan Marcos Nuño (Herederos), D: Saturnino Mojón Avellano, D. Luis Martínez Nuño, D: José Martínez Nuño. (Se adjuntan acuses de recibo)
- Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de Tórtola de fecha 12 de marzo de 2009 por el que se certifica:
*"Que, según antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo, consta que en el D. O. C. M. nº 32, de fecha 16 de febrero de 2009, y en el periódico Nueva Alcarria, de fecha 03 de febrero de 2009, se publicó el anuncio por el que se aprobaba inicialmente y se exponía al público la modificación del Plan Parcial del Sector 9/AR-9 que desarrolla el Plan de Ordenación Municipal, para que en el plazo de veinte días se pudiera examinar por los interesados y presentar las alegaciones que se estimaran convenientes.
Durante este período de exposición al público se presentaron dos alegaciones por D: Luis y D: José Martínez Nuño, que han sido resueltas."*
(Se aporta copia del D. O. C. M .y anuncio en periódico Nueva Alcarria así como Resoluciones del Ayuntamiento de Tórtola de Henares a dichas alegaciones).
- Se acompaña Acuerdo de Colaboración entre Desarrollos Inmobiliario de Viviendas con Servicios Integrales S.A. y nuevas técnicas de construcción S.L: para "La Urbanización del Sector 9/AR 9 de Tórtola de Henares (Guadalajara).
- Se aporta Convenio Urbanístico entre Desarrollos Inmobiliarios de Viviendas con Servicios Integrales y el Ayuntamiento de Tórtola de Henares para el desarrollo del Sector 9/AR-9 del P:O:M de Tórtola. De 15 de febrero de 2008.
- El 30 de julio de 2009 se emite por la CPU acuerdo en base al Informe técnico-jurídico con observaciones de la modificación de Plan Parcial del PAU del Sector 9/AR9., conforme al Art 139 RP.



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



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

- Con fecha 7 de septiembre de 2009 se envía por esta Delegación proyecto y expediente administrativo completo una vez informado en sesión de CPU de fecha 30 de Julio de 2009 a la Comisión Regional de Urbanismo para emisión de informe de conformidad con los Art 39.3 TRLOTAU, 120.5 RP y 54.9.e de la ley 11/2003 de 25 de septiembre de Gobierno y Consejo Consultivo de castilla La Mancha.
- El 22 de octubre de 2009 la Dirección General envía informe del Servicio de Planeamiento Municipal para una vez subsanado el expediente en base a las consideraciones expuestas y al informe de CPU de 30 de julio de 2009 se emita informe por los servicios técnicos de la Delegación previo a la remisión a la DG para su elevación a la Comisión Regional de Ordenación del territorio y Urbanismo en virtud del artículo 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento."
- De dicho informe se da traslado al Ayuntamiento el 29 de octubre de 2009.
- El 5 de agosto de 2010 se realiza información pública de la **aprobación inicial** en el DOCM nº 150.
- Con fecha 23 de septiembre de 2010 el Ayuntamiento remite de acuerdo al Art 38 TRLOTAU y 139 RP, proyecto de la Tercera propuesta de modificación de Plan Parcial junto con proyecto de Glorieta de Acceso al Sector 9 desde CM-1003, para emisión del informe técnico-jurídico de adecuación del Plan Parcial a la ordenación estructural.
- Con fecha 2 de noviembre de 2010 se remite informe al Ayuntamiento desde el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial con el resultado de la comprobación de la documentación aportada como tercera propuesta de modificación de Plan Parcial.
- El 19 de Julio de 2012 se recibe por la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, requerimiento de informe sobre la adecuación de dicho instrumento a las consideraciones contenidas en los informes emitidos por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fechas 22 de abril de 2009, 31 de Julio de 2009 y 26 de Octubre de 2010. Una vez informado deberá ser devuelto el expediente completo a esta DG para el informe previsto en el Art 39.3 TRLOTAU, relativo a las innovaciones de los Planes que afecten a zonas verdes, y su posterior remisión al Consejo Consultivo
- El 24 de agosto de 2012 se envía a la Dirección General informe una vez revisada la documentación aportada.
- El 28 de agosto de 2012 se envía al Ayuntamiento requerimiento sobre estado de la tramitación de modificación del ámbito del Sector denominado "Ampliación de la UA2".
- El 17 de septiembre de 2012, la Dirección General solicita documentación e informe sobre el mismo una vez se corrijan las deficiencias señaladas en el informe de 23 de agosto de 2012.

- El 21 de septiembre de 2012 el Ayuntamiento contesta respecto de la subsanación de la ordenación del SUC del ámbito "Sector Ampliación UA2" en la ordenación del Sector 9/AR9.
- El 27 de septiembre de 2012 se remite al Ayuntamiento Informe del Servicio de Urbanismo respecto del estado de tramitación de la Modificación del Plan Parcial Sector 9/AR 9, requiriendo subsanaciones en la Modificación del Plan Parcial del Sector 9 / AR9 y tramitación de Modificación del Sector "Ampliación UA2".
- El 22 de noviembre de 2012 se requiere al Ayuntamiento sobre el estado de la tramitación de la Modificación del ámbito del Sector "Ampliación de la UA2".
- El 29 de enero de 2013 el Ayuntamiento presenta Informe sobre recepción de las obras del Sector "Ampliación UA2", así como planos y fichas del Sector 9 / AR9.
- El 13 de marzo de 2013 se requiere subsanación al Ayuntamiento conforme al requerimiento anterior y reuniones con representante del ayuntamiento, técnico y promotor.
- El 12 de agosto de 2013 el ayuntamiento remite lo siguiente:
 - o Proyecto "Cuarta propuesta de Mod. Plan Parcial del Sector 9/AR9".
 - o Resolución de la Alcaldía de 5/07/2013 aprobación proyecto anterior.
 - o Contestación de la Alcaldía a las consideraciones del requerimiento de 13/03/2013
- El 12 de agosto de 2013 el ayuntamiento remite lo siguiente:
 - o Resolución de Alcaldía respecto del encargo de elaboración y redacción de proyecto d Plan Especial de Reforma Interior, que afecta al ámbito del antiguo Sector Ampliación UA2 del POM, a servicios externos.
- El 26 de agosto de 2013 se remite informe del Servicio de Urbanismo junto con el proyecto (cuarta propuesta) Modificación de PP a DG de Vivienda y Urbanismo, para informe de la Comisión Regional de Ordenación del territorio y Urbanismo CROTYU, conforme al art. 39.3 TRLOTAU.
- El 27 de enero de 2014 tiene entrada en estos Servicios provinciales copia compulsada del acuse de recibo de la notificación efectuada del Acuerdo adoptado por la CROTYU de fecha 15 de noviembre de 2013, al Ayuntamiento de Tórtola de Henares.
- El 11 de marzo de 2014 tiene entrada en estos Servicios provinciales ejemplar diligenciado de la Modificación del PP del S9/AR9, informado favorablemente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En la Conclusión de su informe se expresa lo siguiente:

Las innovaciones producidas en las parcelas calificadas como zonas verdes obedecen, por un lado, a la adecuación de la clasificación del suelo correspondiente a la vía pecuaria y a la rotonda de acceso desde la carretera CM-1003 como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental y de infraestructuras,



respectivamente. Por otro lado, es imperante la necesidad de dotas de acceso rodado y peatonal las parcelas destinadas a Equipamiento Privado Deportivo y Recreativo (EPD), para lo que se prolonga el vial 1 a través del suelo calificado como zona verde.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.2 del TRLOTAU *“Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación”*.

La innovación propuesta mantiene el aprovechamiento lucrativo previsto por el Plan Parcial, al tiempo que mantiene la proporción de las dotaciones públicas previstas.

Respecto a la tramitación del expediente:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del RP, toda innovación de la ordenación que afecte a los espacios calificados como zonas verdes requiere informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. Considerando que el presente documento comporta innovación de la ordenación estructural establecida en el Plan Parcial, con carácter previo a su elevación al Consejo Consultivo deberá ser informado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el artículo 38.3 del TRLOTAU y 39 del Reglamento de Planeamiento.

Sobre la base de lo expuesto en el presente informe, se informa favorablemente la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 9/AR-9 del POM de Tórtola de Henares (Guadalajara) en cuanto a la modificación de las parcelas destinadas a zona verde tanto de sistema general como local, por considerar que vienen motivadas principalmente por una adecuación a la clasificación de suelo correspondiente de acuerdo con la normativa urbanística, así como garantizar el acceso a la parcela destinada a equipamiento privado deportivo y recreativo (EPD), sin producir menoscabo en la proporción de dotaciones públicas previstas por el Plan Parcial aprobado.

Con carácter previo a su elevación al Consejo Consultivo se deberá emitir informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud del artículo 38.3 del TRLOTAU y 139 del RP.

ENCUADRE LEGAL:

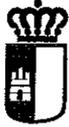
La TRLOTAU Y El RP recogen que:

- TRLOTAU. Decreto Legislativo 1/2010. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.
3. Cuando los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- RP. Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento
Artículo 139. Aprobación de los Planes Parciales (PP).
...2. Cuando un Plan Parcial de Mejora (PPM) comporte modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento, previamente a la aprobación definitiva, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes, o de las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.
- TRLOTAU. Decreto Legislativo 1/2010. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes. ...
...3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha...
- RP. Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento
Artículo 120. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).
...5. La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. ...

3.- PROCEDIMIENTO:

El Art. 38.1 b) del TRLOTAU establece que en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el nº 1 del Art. 2.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe preceptivo** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.



Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un Plan Parcial que modifica la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe preceptivo previo y vinculante**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Examinado, por este Servicio de Urbanismo, el proyecto de Modificación del Plan Parcial que afecta al Sector 9 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola, remitida la última propuesta el pasado 12 de agosto de 2013, y una vez emitido Acuerdo por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con informe favorable, se emite el informe previo y vinculante al que se refiere el artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y el 139.2 del Reglamento de Planeamiento.

4.- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

4.1 Contenido:

Se presenta CUARTA propuesta de modificación de Plan Parcial y Texto Refundido con los siguientes capítulos: Memoria Informativa y Justificativa. Normas Urbanísticas. Documentación Gráfica.

El contenido de la CUARTA propuesta se describe así en el documento:

*Previamente a la redacción de esta Tercera Propuesta de Modificación del Plan parcial del Sector 9/AR9 de Tortola de Henares se ha procedido a obtener, por un lado de la Consejería de Obras Públicas informe sobre las características mínimas de la futura conexión de los PAUS 2 Y PAU 9/*AR-9, así como autorización para realizar el cruce de la vía pecuaria afectada, por parte de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, sin que sea necesaria la modificación del trazado de esta vía (Anexos 1º y 2).*

Esta propuesta recoge las indicaciones de estos informes sobre el trazado de la Glorieta de conexión con este Sector y con la UA.2, así como la necesidad de crear una vía de conexión de vehículos agrícolas con la vía pecuaria desde el Sector 9/AR9.

Por otro lado y al objeto de no modificar el trazado de la vía pecuaria se ha procedido a desplazar esta glorieta, y así ha sido aprobada por la Consejería de Obras Públicas.

Por otro lado esta Tercera Propuesta recoge las modificaciones que a continuación se detallan y que vienen originadas por el cumplimiento de los requerimientos contenidos en el acuerdo de la Comisión Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en sesión celebrada el día 3 de Julio de 2009, y que también recoge las cuestiones que planteaba la Segunda Propuesta y que fueron aceptadas por la Consejería de Ordenación del Territorio; y conforme a ello se da solución a las siguientes cuestiones:

En lo planteado por la Segunda Propuesta de Modificación del Plan Parcial

Primera.

Modificar las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en lo relativo a que las parcelas de Equipamiento Privado puedan dividirse a su vez en dos parcelas. Por tanto se propone: Que las parcelas destinadas a Equipamiento Privado Cultural, Social, Asistencial y Comercial (EPC), la destinada a Equipamiento Privado Deportivo y Recreativo (EPD) y la destinada a Equipamiento Privado para la Accesibilidad (EPA), que según las ordenanzas que les son de aplicación son indivisibles, se permita su divisibilidad en dos parcelas cada una de ellas, si bien seguirán estando vinculadas a las parcelas RPM (Residencial Plurifamiliar para Mayores), tal como prevé actualmente el Plan Parcial. Tal como se indicaba esta modificación puntual de las Normas Urbanísticas, tiene su origen en la singularidad del Proyecto que nos ocupa (Residencial para personas mayores y/o con alguna limitación, dotadas de servicios asistenciales y sanitarios), su cercanía con un fin social aconsejó la vinculación de las parcelas Residenciales y los Equipamientos Privados, con el objeto de asegurar el mantenimiento de este fin, evitando con ello que pudieran derivar en parcelas residenciales al uso. Al existir sólo dos parcelas Residenciales, éstas deben adjudicarse en régimen de pro indiviso, lo que hace que la gestión y desarrollo de estos suelos se haga imposible.

La razón para plantear esta cuestión, es que ello facilita su gestión de forma que a cada uno de los propietarios de las dos parcelas RPM, que prevé el Plan Parcial, tenga su correspondiente parcela EPC, EPD y EPA, ya que su forma y tamaño también permiten esta división, así como obtener el aprovechamiento urbanístico que se le adjudica a cada una de las dos nuevas parcelas resultantes EPC, EPD y EPA.

Por ello, dado que el Agente Urbanizador de este Sector, Desarrollos Inmobiliarios de Viviendas con Servicios Integrales S.A., y el propietario mayoritario del Sector, Nuevas Técnicas de Construcción S.L., tienen acuerdos para proceder al desarrollo de este Proyecto de una manera conjunta, permitiendo que se dividan las parcelas de Equipamientos Privados en dos, es posible adjudicar a cada parcela Residencial sus correspondientes Equipamientos Privados, y con ello mantener la filosofía y finalidad que dio origen a este Sector y que tanto sus promotores como el Ayuntamiento quieren preservar.

De esta forma es posible adjudicar al Agente Urbanizador de este Sector (Desarrollos Inmobiliarios de Viviendas con Servicios Integrales S.A.) una parcela de Residencial Plurifamiliar para Mayores, en pro indiviso con Nuevas Técnicas de Construcción S.L., así como las parcelas de Equipamientos Privados que les correspondan, y conjuntamente entre ambas Sociedades hacer viable el Proyecto.

Por tanto se propone la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en este sentido y para las parcelas destinadas a Equipamientos Privados.

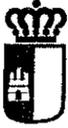
Segunda.

Dotar de viario de acceso a los Equipamientos Privados Deportivos y Recreativos (EPD).

La solución ha consistido en crear un nuevo viario de acceso a estas parcelas a través de la zona verde anterior a estas parcelas, sin menoscabar la superficie de la zona verde, y disminuyendo la superficie de estas parcelas EPD en la misma superficie en la que se incrementa la superficie del Viario, pero sin disminuir los aprovechamientos urbanísticos que le asignaba el Plan Parcial aprobado.

Tercera

Sobre la existencia de unos terrenos, dentro del ámbito de este Sector que pertenecen a la Unidad de Actuación UA-2, ya reparcelada. Estos terrenos dentro del proyecto de Reparcelación de la UA-



2, tienen por un lado la calificación de Equipamiento Municipal (606,91 m²) y por otro Reserva de Viario (97,43 m²).

Dado que en el presente Plan Parcial estos terrenos se destinan a viario, se hace necesario modificar su uso. Por ello los terrenos destinados a Equipamiento Municipal (606,91 m²) se trasladan y acumulan a la parcela destinada a Equipamiento Público Docente (EPUD) de este Sector, de forma tal que la superficie total de esta parcela sea la suma de la superficie prevista en el Plan Parcial (5.019,73 m²) y la que se ha incorporado de la Unidad de Actuación UA-2 (606,91 m²), es decir que sea superior a 5.626,64 m². Se ha previsto una parcela con una superficie de 5.641,06 m².

En cuanto a la parcela destinada a Reserva de Viario se incorpora a una nueva reserva de viario que tiene una superficie total muy superior (236,56 m²).

En lo planteado por la Tercera Propuesta de Modificación del Plan Parcial, que daba contestación a los requerimientos contenidos en el acuerdo de la Comisión Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en sesión celebrada el día 3 de Julio de 2009.

Cuarta.

La superficie de la Cañada Real que atraviesa el Sector (Vía Pecuaria Vereda del Camino Viejo de Torrecilla a Guadalajara, según informe de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural), se procede a clasificarla como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental. Por otro lado y conforme al informe de esta Consejería se hace innecesaria la modificación de su trazado.

Quinta.

Los terrenos de la carretera CM-1003, los que son necesarios para la implantación de la glorieta de conexión con este Sector y la UA-2, así como sus zonas de servidumbre, y los que son necesarios para realizar taludes en la ejecución material de esta glorieta, se procede a clasificarlos como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.

Sexta.

Se procede a considerar una única zona verde el SG ZV, al estimar que la vía pecuaria que la atraviesa no desvirtúa la tipología de jardín que establece el Art 24.1b) del RP. Por tanto es una única zona verde con dos tramos, uno a cada lado de la vía pecuaria.

Séptima.

Se elimina la zona calificada como SLVZ-4, ya no se clasifica como zona verde, ya que al haberse desplazado la glorieta proyectada, estos terrenos se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, dado que prácticamente se corresponden con las zonas de servidumbre de la carretera CM-1003.

En lo planteado por la Cuarta Propuesta del plan Parcial, que daba contestación al escrito de la Consejería de Fomento de fecha 18 de Marzo de 2013

Se modifica ligeramente el trazado del ámbito del Plan Parcial junto a la "Ampliación de UA-2", sin que se superpongan las superficies de ambos sectores, de forma que la parcela de equipamiento de ese Sector se vea lo menos afectada en su superficie.

Esta modificación, implica también la modificación de planos y cuadros de superficies, que se han visto afectados.

4.2 Características principales de la ordenación

Normativa Urbanística

	P.O.M. /TRLOTAU	PAU aprobado	PAU modificado
Superficie total	--	169.313 m ²	171.497,00 m ² (*)
Sistemas Generales ZV	1.000/200 habitantes 4.875 m ²	6.679 m ²	5.459,84 m ² (**)
Sistemas Generales de infraestructuras			6.071,67 m ² (***)
SRNUEP-VIA PECUARIA			931,52 m ²
Superficie Neta= (Sup. Total - SSGG -VP)			159.033,97 m ²
Uso principal	Residencial	Residencial multifamiliar	Residencial multifamiliar
Edif. bruta (lucrativa): Coef. Edif.:	--	0,41642707 m ² /m ²	67.529,17 m ² (1) 0,40671118 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo	--	0,40	0,40
Densidad	325 viviendas	20 Viv./Ha 325 viviendas	325 viviendas (2)
Superficie neta	--	95.199,20 m ²	93.895,03 m ²
Ordenanza	--	Para todos los usos	Para todos los usos

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU aprobado	PAU modificado
Superficie a ordenar	171.933,41 m ²	169.313 m ²	171.497,00 m ²
Edificabilidad lucrativa total	66.589,43 m ² c	67.725 m ² c	67.529,17 m ² c (1)
Dotacional	13.317,88 m ²	13.625 m ²	14.306,81 m ²
Zonas verdes (SL + SG)	(17.193,34+4.875) 22.068,34m ²	(33.334 + 6.679) 40.013 m ² totales	(33.935,41 + 5.459,84) 39.395,25 m ²
Aparcamiento	privado 675 Público 338 Accesibles	privado 677 Público 350 Accesibles	privado 677 Público 347 Accesibles 7 plazas.(2)
Superficie neta	-	95.199,20 m ²	93.895,03 m ²
Aprovechamiento total	67.725,20 u.a.	67.725,20 u.a.	67.529,17 u.a. (1)
Aprovechamiento N.S.A.	6.772,52 u.a.	6.772 u.a.	6.752,92 u.a.
Aprovechamiento privativo		60.953,20 u.a.	60.776,25 u.a.
Red Viaria	-	20.475,80 m ²	23.899,91 m ²



(*) El aumento de superficie se debe a considerar la superficie de la carretera CM-1003 de 2.620,41m².

(**) La Superficie de Sistemas Generales ha variado disminuyendo la superficie establecida en el PAU aprobado cumpliendo con el estándar mínimo. Se considera una única zona verde al estimar que la cañada que la atraviesa no desvirtúa la consideración de la tipología de jardín que establece el Art 24 RP.

Cañada de 931,52 m², antes subsumida en parte en las Zonas verdes ahora considerada como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental, en cumplimiento de Reglamento de Suelo Rústico Art 5.

(***)Superficie de SG-INF, correspondiente a la rotonda de acceso en la CM-1003 y reserva de la misma.

(1) la edificabilidad bruta establecida por el POM y que el PP dice no modificar es de 0,40 m²/m² aplicado sobre la superficie bruta descontando SSGG y SRNUEP de la Via Pecuaría, art 19 RP, $(0,40 \times 159.033,97 = 63.613,59 \text{ m}^2/\text{m}^2$ por tanto 3.915,58 m²/m² considerados de más en la edificabilidad del PP que estima en 67.529,17 m². El coeficiente de aprovechamiento resultante será por tanto $67.529,17/159.033,97 = 0,4246$, superior a 0,40.

(2) La densidad de viviendas debido a la consideración de la superficie sin incluir SSGG quedaría: $159.033,97 \times 20 \text{ viv} = 318$ viviendas, y por tanto resultan la posibilidad de 7 viviendas menos a las consideradas. 325 viv supone una densidad de 20,4 viv/ha y no 19 viv/ha.

(3) En el PP se han calculado conforme a Decreto 15/1997 de accesibilidad, en vigor en el momento del inicio del expediente. No será de aplicación la ORDEN VIV-561/2010.

Se incorporan ordenanzas para todos los usos, incluyendo las modificaciones correspondientes a la divisibilidad en dos parcelas de la parcela destinada a Equipamiento privado cultural, social y comercial (EPC), Equipamiento privado deportivo y recreativo (EPD) y Equipamiento privado para la accesibilidad (EPA), de forma que los aprovechamientos resultantes sean en proporción a las parcelas residenciales RPM-1 y RPM-2, debiendo estar agrupadas a las zonas RPM, EPC, EPD y EPA.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Respecto de la tramitación de la modificación del Plan Parcial, conforme al Artículo 39.3 TRLOTAU. Decreto Legislativo 1/2010. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, una vez obtenido informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

En cuanto a la Modificación del Plan Parcial:

- Respecto de la modificación de las ordenanzas de aplicación, no hay observaciones.
- Respecto a los estándares y parámetros a tener en cuenta por la nueva situación y disposición de las superficies del sector en cuanto a clasificación y calificación se indica lo siguiente:

Los parámetros de aprovechamiento urbanístico y densidad residencial fueron fijados para este Sector de nueva creación en el Plan Parcial al no estar incluidas determinaciones específicas en el POM. Estos se justificaron en coherencia con el

modelo territorial del Plan de Ordenación Municipal. No obstante las modificaciones en la clasificación de suelo debido a las incidencias de la Vía Pecuaria, así como para garantizar los accesos tanto al ámbito del Sector como al suelo urbano hacen cambiar los parámetros de partida dado que se conservan los estándares dotacionales y cesiones respecto de la edificabilidad lucrativa planteada originalmente. Deberá cambiar la redacción del artículo 1.1.5.de la Memoria Informativa del Texto Refundido así como la ficha resumen del apartado 1.2.4 de la Memoria Justificativa y tablas que se vean afectadas. Aprovechamiento urbanístico a considerar sería 0,4246 y densidad residencial 20,4 viv/ha.

La Comisión, a la vista del informe y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes INFORMA FAVORABLEMENTE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL 9-AR9 DEL POM de TÓRTOLA DE HENARES.

Se remitirá el expediente y el acuerdo de la CPOTYU a Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial a fin de que se eleve al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para que emita Dictamen vinculante en orden a la alteración de zonas verdes que comporta la modificación del Plan Parcial, preceptivo con anterioridad a la aprobación por la administración municipal, sin perjuicio de comunicar a ésta el informe del órgano colegiado que aquí se adopta.

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

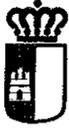
3º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 3 y 5 de las Normas Subsidiarias de Auñón a emitir en ejecución de sentencia número 647/2013 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha (artículo 122 TRLOTAU). -

Expone el siguiente orden del día, Dña. Esther Santamaría Santamaría, indicando como antecedente el fallo de la sentencia 647/2013 del TSJ-CLM, continuando con la exposición del análisis del PAU utilizando de guía el informe realizado por el Servicio de Urbanismo:

PRELIMINAR:

En la reunión celebrada por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y urbanismo el día 22 de septiembre de 2010, en el Punto 5º del orden del día se consideró la: Toma de conocimiento de la Declaración de Impacto Ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental del proyecto "Programa de Actuación Urbanizadora de los polígonos 3 y 5 de Auñón.

Como antecedentes a aquella reunión habría de significarse que por el Ayuntamiento de Auñón, con fecha 16 de octubre de 2006, se había remitido a la Delegación – actual Servicio Periférico-el Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 3 y 5, a fin de que, de conformidad con lo establecido en el art. 122 del TRLOTAU se emitiese el informe por la Comisión Provincial de Urbanismo.



Por parte de esta Administración, con fecha 19 de octubre se dirigió escrito al Ayuntamiento de Auñón, suspendiendo la emisión del informe, a fin de que se aportasen una serie de informes, que a juicio de esta Delegación eran determinantes para la resolución del expediente.

En relación con el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, esta Delegación le manifestaba al Ayuntamiento de Auñón lo siguiente:

"Al tratarse de un Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla suelo apto para urbanizar de Normas Subsidiarias anteriores a la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza y a la Ley 5/99 de Impacto Ambiental, precisa que la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural se pronuncie sobre el procedimiento de evaluación ambiental al que ha de someterse, según se le notificó por la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, de fecha 11 de abril de 2006 (Pág. 350 y 511 del expediente administrativo). No consta informe de la Consejería.

Con fecha 15 de febrero de 2008 se recibe, en esta Delegación Provincial, escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en el que se solicita que se hagan sugerencias en cuanto a los contenidos que deban ser tenidos en cuenta para la redacción del Estudio de Impacto Ambiental, así como respecto de otras posibles alternativas de actuación, o cualquier indicación que considere beneficiosa para una mejor protección y defensa del Medio Ambiente.

Con fecha de 20 de febrero de 2008 esta Delegación Provincial emite informe en relación a la consulta formulada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, con fecha de 15 de febrero de 2008.

Con fecha de 31 de agosto de 2010 y número de registro interno 244136, se registra de entrada en esta Delegación Provincial escrito de la Dirección General de Urbanismo por el que se remite copia de la Resolución de 29/06/2010, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado: Programa de Actuación Urbanizadora de los polígonos 3 y 5 de Auñón (Guadalajara) cuyo promotor es la Sociedad Inmobiliaria San Medina, S.L.(Expte. GU – 5314/08) publicada en el D. O. C. M. Nº 154, de 11 de agosto de 2010 que declaraba al proyecto inviable ambientalmente.

En ese orden de cosas se emitió el siguiente ACUERDO DE LA COMISIÓN: *El instrumento de ordenación urbanística regulador del municipio de Auñón son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha de 16 de octubre de 1978.*

Por el Ayuntamiento de Auñón, con fecha 16 de octubre de 2006, se remitió a esta Delegación el Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 3 y 5, a fin de que, de conformidad con lo establecido en el art. 122 del TRLOTAU se emitiese el informe por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Por parte de esta Delegación, con fecha 19 de octubre se dirigió escrito al Ayuntamiento de Auñón, suspendiendo la emisión del informe, a fin de que se aportasen una serie de informes, que a juicio de esta Delegación eran determinantes para la resolución del expediente.

Con fecha de 31 de agosto de 2010 y número de registro interno 244136, se registra de entrada en esta Delegación Provincial escrito de la Dirección General de Urbanismo por el que se remite copia de la Resolución de 29/06/2010, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado: Programa de Actuación Urbanizadora de los polígonos 3 y 5 de Auñón (Guadalajara) cuyo promotor es la Sociedad Inmobiliaria San Medina, S.L.(Expte. GU – 5314/08) publicada en el D. O. C. M. Nº 154, de 11 de agosto de 2010.

Vistos los fundamentos de la inviabilidad ambiental del proyecto en relación a los criterios ambientales en el ámbito del urbanismo y la utilización de la clasificación que actualmente posee el suelo como argumento a favor de la viabilidad del proyecto que la Resolución de 29/06/2010, de la Dirección General de Evaluación Ambiental establece, este Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística pone en conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que el proyecto referenciado es ambientalmente inviable, así como las consideraciones y/u observaciones anteriormente expuestas.

A los efectos del expediente urbanístico, al ser preceptiva la resolución de la DIA, supone la finalización del mismo, desestimándolo por su imposibilidad de ejecución debido a los motivos antes señalados devolviéndolo a la administración municipal

Asimismo el Acta de la referida reunión de 22 de Septiembre de 2010 se aprobó por unanimidad en la reunión de fecha 14 de Diciembre de 2010, mediante el siguiente Acuerdo:

"1.-Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 22 de septiembre de 2010.-

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 22 de septiembre de 2010 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún miembro interviene, aprobándose el acta sin observaciones y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día."

AYUNTAMIENTO DE AUÑÓN y el PROMOTOR: RECURSO CONTENCIOSO CONTRA DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL Y CONTRA ACUERDO DE COMSIÓN PROVINCIAL SOBRE TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA MISMA: Procedimiento 247/2011 TSJ-CLM

En respuesta al requerimiento efectuado por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha mediante oficio dictado en el Procedimiento 247/2011, registrado en este Servicio Periférico con fecha 13/03/2012 y NRE 374711, se remitió, para su envío al Tribunal por parte de ese Servicio Jurídico, copia completa del Expediente del PAU de los Polígonos 3 y 5 del municipio de Auñón (Guadalajara), al Servicio Jurídico de Vivienda y Urbanismo de la SGT de la Consejería de Fomento.

Una vez desarrollado el proceso contencioso, el Tribunal Superior de justicia de Castilla La Mancha ha dictado sentencia el 9 de diciembre de 2013, cuyo fallo es el que sigue:



FALLAMOS:

Primero. Que rechazando las causas de inadmisibilidad opuestas por la Administración Autonómica demandada, entramos en el fondo y **DESESTIMAMOS** el recurso contencioso-administrativo Interpuesto por la representación procesal de los actores contra la resolución de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha veintiuno de diciembre de 2010, por la que se inadmitió el recurso de alzada entablado contra resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de veintinueve de junio de 2010 que, emitiendo declaración de impacto ambiental, había declarado

(inviabile el Programa de Actuación Urbanizadora de los polígonos 3 y 5 de Auñón, Guadalajara, cuyo promotor era Sociedad Inmobiliaria San Medina, S.A.):

REPRODUCCIÓN AUTOMÁTICA DE LA SENTENCIA
inviabile el Programa de Actuación Urbanizadora de los polígonos 3 y 5 de Auñón, Guadalajara, cuyo promotor era Sociedad Inmobiliaria San Medina, S.A.

Segundo. Que, rechazando las causas de inadmisibilidad antes reseñadas, **ESTIMAMOS PARCIALMENTE** el recurso contencioso-administrativo entablado contra la resolución de fecha veintidós de septiembre de 2010 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, por la que, tomando conocimiento de las resoluciones antecitadas, declaraba finalizado el expediente relativo al PAU municipal también mencionado, "desestimándolo por su imposibilidad de ejecución", **la cual anulamos por disconforme a Derecho, con retroacción de actuaciones para que el órgano autonómico urbanístico correspondiente, en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la firmeza de esta Sentencia, emita el informe técnico-jurídico previsto en el art. 122.1 de la castellano-manchega LOTAU,** debiendo proseguirse a continuación el expediente por sus trámites

Además el 5 de marzo de 2014 con NRE 551859 ha tenido entrada en el registro único de Agricultura la notificación de firmeza de la aludida sentencia, con la devolución del expediente administrativo, para que en el plazo de diez días se lleve a puro y debido efecto lo en ella acordado.

En cumplimiento de la parte dispositiva de la sentencia, a fin de ejecutar lo acordado se EMITE INFORME PONENCIA PARA EL INFORME DE LA CPOTYU DE GUADALAJARA EN EL PLAZO CONCEDIDO POR LA SALA:

INFORME: SECTOR 3 Y 4 DE AUÑÓN

PROMOTOR: SOCIEDAD INMOBILIARIA SAN MEDINA SL en calidad de Agente Urbanizador, con NIF B-84182427, domicilio legal en Avenida de Europa nº 50 local 5, 28905 Getafe, representada por D. Pedro García Altamirano con DNI 1914024-X.

1.- ANTECEDENTES del expediente

Población: 174 habitantes, según INE 2013.

Objeto: El Plan Parcial recoge lo siguiente:

"El objeto de este Plan Parcial es el de complementar y desarrollar las determinaciones de planeamiento contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Auñón para los Polígonos 3 y 5, clasificados en estas como suelo urbanizable Programado.

.../...

Este documento detalla e innova la ordenación establecida por las NNSS para los polígonos 3 y 5 para poder permitir la urbanización del ámbito, y su documentación, contenido y determinaciones se ajustan a la LOTAU (arts. 26 y 110) y a su Reglamento (arts. 20 y 53 y siguientes) al ser las de un Plan Parcial de Mejora del Ambito (PPM) que forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora del mismo.

Se redacta un solo documento para estos dos polígonos por tratarse de sectores contiguos, de las mismas características físicas y con igual definición urbanística en las NNSS. Además, ambos se integran en una Unica Actuación Urbanizadora de cuya propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora este Documento es la Ordenación Detallada.

.../...

Delimitación y superficie del ámbito.

El ámbito delimitado para la actuación comprende la casi totalidad de los terrenos incluidos en las NNSS del polígono 5 y parte de los del Polígono 3. La superficie de cada uno de ellos es de 29.27 Ha y 85.78 Ha respectivamente. En total, el ámbito del conjunto supone una superficie bruta de 115, 05 Ha, de las que 3,76Ha son Sistemas Generales correspondientes al suelo ocupado por la CM-2009, siendo la superficie neta total de 111, 29 Ha."

Superficie:

Establece una nueva delimitación del ámbito en el que modifica la denominación y superficies de la siguiente manera:

Sector 1 (Sector del Polígono 3) 29.27 Ha.

Sector 2 (Sector del Polígono 5) 82.01 Ha.

Sector 3 (Sistemas Generales) CM-2009, 3.76 Ha. Téngase en cuenta la definición de sector que no se correspondería en ningún caso con su coincidencia con un SG

Total superficie: 115.05 Ha.

Asimismo justifica la modificación de la superficie correspondiente al polígono 3 de la siguiente manera:

"Se ha excluido del ámbito la zona del Polígono 3 (Santa Ana) de las NNSS ribereña con el embalse, situada entre la CM-2009 y el agua, por encontrarse edificada ya en un alto porcentaje y ser objeto, a nuestro entender, de un tratamiento específico que contemple su casuística. Esta zona



excluida representa una superficie de 12.35 Ha, por lo que tiene superficie suficiente para ser objeto por sí misma de Plan Parcial que concrete su ordenación."

DIFERENCIAS RESPECTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

En el artículo 7.2 *SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO*, de las NNSS establece la justificación de la ordenación de los sectores (polígonos) de la siguiente manera:

"Polígono 3: En la actualidad hay media docena de viviendas unifamiliares extendidas a lo largo de la costa del embalse, más un par de cobertizos vivienda que pueden llegar a reunir las condiciones de habitabilidad, con reformas. Hay peticiones de terreno en la parte alta, terreno prácticamente llano, y atraviesa por la C-204, servicios de energía eléctrica y agua en la zona ya urbanizada.

.../...

Polígono 5: Este polígono de 30 Ha, en forma de península sobre el río Tajo y limitado al Oeste por la C-204 se recoge como una petición particular de suelo urbanizable programado.

El polígono forma una unidad paisajística y dispone a pié de carretera de Energía eléctrica y abastecimiento de agua.

Se permiten los semisótanos no habitables, dada la topografía (pendientes del 30%)"

Respecto del polígono 3, la justificación establecida en el Plan Parcial para la nueva delimitación suprimiendo una superficie determinada en la que existen unas viviendas, deja sin justificación la clasificación de este ámbito en las Normas Subsidiarias y ello sin perjuicio de su necesaria delimitación en cuanto las afecciones por el organismo competente para la protección del Embalse que excluiría, al menos los terrenos de dominio público hidráulico u otras consideraciones que pudiera realizar el Organismo de Cuenca, no siendo admisible la exclusión de iniciativa particular de dicha delimitación en sentido opuesto a la justificación de su clasificación como urbanizable

Situación: La delimitación propuesta tiene como límite Este la orilla del embalse a la cota 642 en el Polígono 5 (Cerro Joso) y la Carretera CM 2009 en el Polígono 3 (Santa Ana), como borde Oeste el Caminos del Vallejo, como borde Sur el límite del Término Municipal con el de Angix y el borde Norte, que permanecía impreciso, coincidiendo con divisiones catastrales o caminos.

Afecciones:

CM-2009. Los sectores están atravesados de Norte a Sur por la carretera autonómica.

Camino Vallejo: en el límite oeste del ámbito.

Línea Aérea de Alta Tensión 45 KV.

Línea Aérea de Media Tensión 15 KV: Esta línea da servicio a viviendas existentes junto al pantano en la superficie del Sector 3 planteado en las NNSS y a explotaciones ganaderas.

Red de Telefonía: discurre paralelamente a la carretera CM 2009 dando servicio a las viviendas y explotaciones agrarias existentes.

Arroyo de Valdelaguna: Se sitúa en el Sector 3 al que atraviesa hasta verter al embalse.

Restos arqueológicos: Torre de Santa Ana o del Cuadrón. Yacimientos arqueológicos de Santa Ana y La Coronilla. Chozos Norte y Sur.

Sistema de Gestión: Gestión Indirecta

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se analiza para informe según el artículo 122 y/o 38 de la TRLOTAU, en cumplimiento de la parte dispositiva de la sentencia del TSJ-CLM de 9 de diciembre de 2013, recaída en el procedimiento ordinario 247/2011

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), establece que: "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 se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable".

El art. 38.1 b) del TRLOTAU establece que en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el nº 1 del art. 24.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica viene integrada por un Plan Parcial de Mejora que modifica la ordenación estructural al modificar la superficie de suelo urbanizable, cambiar la delimitación de los sectores, alterar las áreas de reparto, modificar la parcela mínima y por ende la edificabilidad máxima así como establecer distinto aprovechamiento tipo respecto de lo aprobado en el instrumento urbanístico general, **el informe emitido es vinculante.**

- Publicación D.O.C.M. nº 76: 11-04-2006
- Publicación diario "Nueva Alcarria": 05-04-2006
- Resultado de la información pública:
- Informe de Secretaría sobre alegaciones: 12/07/2006

- Acto de apertura de plicas: 24-05-2006
- **Resultado del acto: Certificado de presentación de Proposición jurídico económica y propuesta de Convenio por San Medina SL, nº de registro 283.**
 - o 24-05-2006
- Alegaciones a la Proposición Jurídico Económica y propuesta de Convenio urbanístico: 27-06-2006



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

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

En el siguiente cuadro se refleja el contenido de los informes sectoriales recabados por el Ayuntamiento de Auñón, así como aquellos que quedan por aportar.

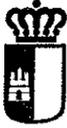
INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
<u>Abastecimiento:</u> Confederación Hidrográfica del Tajo (o Mancomunidad de Aguas) <u>Dominio hidráulico:</u> <u>(Arroyo Valdelagua)</u> Confederación Hidrográfica del Tajo		X	Solicitud: 17 de abril de 2006, exclusivamente referida a recursos hídricos. Sin contestación favorable siendo necesaria ex art.25.4 Es necesario pronunciamiento del mismo órgano sobre el pozo (sistema de abastecimiento), la depuración, las afecciones al D.P.H tanto del arroyo Valdeagua como de las afecciones del Embalse en orden a la delimitación del Sector.
Servicio Regional de infraestructura hidráulica. Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (abastecimiento)	X		Informe de 30 de junio de 2006 de la Consejería de Obras Públicas en el que se deja de manifiesto que no tiene competencias ni gestiona el sistema de abastecimiento de agua. Tampoco se prevén proyecto u obra o infraestructura hidráulica de competencia de esa Consejería.
Servicio Regional de infraestructura hidráulica. Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (saneamiento y depuración)	X		Se aporta informe de 30 de Junio de 2006 de la Consejería de Obras Públicas en el que se deja de manifiesto lo siguiente: "Dado que el proyecto ha previsto las necesarias redes de saneamiento así como la depuración de aguas residuales, no se presenta ninguna objeción. Se recuerda que conforme art 115 TRLOTAU los gastos de obras de saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda a la Unidad de Actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios."
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento			No procede
Administrador de Infraestructuras Ferrovias		X	Necesario
Conj OT y V D. G. de Carreteras (CM-2009)	x		Informe de 25 de Mayo de 2006 favorable en cuanto a clasificación del suelo, márgenes, ubicaciones y tipología de acceso a la Urbanización, con condiciones
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial			No procede

Servicios Provinciales de Cultura	X	Resolución sobre afección al patrimonio de fecha 5-09-2005 con Visado autorizable con condiciones. Informe técnico de la Consejería de Cultura de 28-07-2008 sobre necesidad de realizar Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico previo a informe de viabilidad. Rectificación Resolución de fecha 5-08-2008, anulando el informe técnico de 28-07-2008 y siendo vigente la resolución de fecha 5-09-2005, autoriza la obra civil con condiciones (seis).
Servicios provinciales Competente en Materia de Salud y Bienestar Social	X*	Informe de la unidad Técnica de la Consejería de Bienestar Social en Guadalajara de fecha 02-04-2008 en el que se expresa el incumplimiento de las Normas de accesibilidad enumerando las correcciones a realizar al respecto. Es necesario un informe definitivo favorable
Servicios Provinciales de Educación	X	Se aporta informe de 26-06-2006 de la Consejería de Educación y Ciencia para la adecuación del Equipamiento Educativo con una superficie de 8.740 m2, favorable.
Servicio de Evaluación Ambiental	X*	Resolución sobre la Declaración de impacto Ambiental de 29/06/2010 DOCM 11-08-2010 considerando el proyecto no viable ambientalmente, concluyendo es incompatible con la conservación de los valores naturales propuestos en la Ley 9/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza y con la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad. Es necesario un informe definitivo favorable
Compañía Suministro Eléctrico	X	Se precisa su obtención.
Compañía Suministro Gas		Se desconoce su necesidad
Compañía Telefónica		Se recomienda su petición

Requerimientos de los servicios técnicos en materia de urbanismo. Acuerdos anteriores CPOTYU

- Solicitud de informe por el Ayuntamiento conforme al art 122 TRLOTAU, de fecha 16-10-2006. Adjunta Programa de Actuación Urbanizadora y copia diligenciada del expediente.
- Requerimiento de 20-10-2006 del Servicio de urbanismo sobre necesidad de solicitud de informes y otra documentación.
- Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Ordenación Urbanística de sesión celebrada el 22-09-2010, desestimando la ejecución del PAU como consecuencia de la Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental y considerar preceptiva la resolución de la DIA.

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:



Con arreglo a lo establecido en el art. 110.4.4.1, letras a y b, TRLOTAU se acompaña al expediente AT conformada por PPM y Anteproyecto de Urbanización.

PLAN PARCIAL DE MEJORA

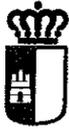
- El documento detalla e innova la ordenación establecida por las NNSS para los Polígonos 3 y 5.
- Se redacta un solo documento para los dos Polígonos "por tener la misma definición urbanística en las NNSS". Ambos Polígonos se integran en una única Actuación Urbanizadora. Aunque se encuentran separados por la carretera CM-2009.
- La Superficie comporta parte de la superficie del Polígono 5 "Cerro Josó" y parte del Polígono 3. La superficie de cada uno de ellos es de 29,27 Ha y 85,78 Ha respectivamente, en total 115,05 Ha. (Frente a las 136 ha de las NNSS).
- Se ha considerado en la superficie total, 3,76 Ha como Sistemas Generales de Viario conformados por los terrenos ocupados por la carretera CM-2009 y sus márgenes, titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. En el momento de presentación de la AT, en 2006, el dominio público y la zona de servidumbre tenían la consideración de SRNUEP infraestructuras, no pudiendo atribuirle aprovechamiento alguno, dada esa clasificación del suelo, de lo que debe informarse su inobservancia e incumplimiento en la documentación aportada.
- Se ha excluido del ámbito la zona del Polígono 3 (Santa Ana) de las NNSS, ribereña con el embalse y situada entre la CM-2009 y el agua, por encontrarse edificada ya en un alto porcentaje (doce viviendas sin licencia), y por la "imposibilidad física de adaptación de su parcelación y edificación a la del PAU, por la falta de interés y oposición, en algún caso, de sus propietarios a participar en el desarrollo". Sin perjuicio de lo indicado en referencia a la imposibilidad por iniciativa pública de delimitar en sentido contrario a la justificación de dicha clasificación en las NNSSMM, no podemos obviar el hecho reproducido relativo a obras clandestinas o ilegales que, significando a la administración municipal la necesidad de actuación frente a esta situación en el modo que proceda en relación con la restauración de la legalidad y la disciplina urbanística.
- Se incluye la ejecución de un **Campo de Golf** de 9 hoyos de par 35 ocupando 32,7 Ha de superficie de polígono 3, dejando dentro del mismo la cuenca del arroyo Valdelagua. En referencia al arroyo se deberá estar a lo establecido en la Disposición adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, es decir clasificar con arreglo a la categoría de SRNUEP AMBIENTAL. No queda reflejado en el documento las determinaciones de la mencionada Disposición. Se adelanta aquí también que existen carencias en la equidistribución, como de otra índole reflejadas en la plica presentada por el promotor.
- Se modifica el tamaño mínimo de parcela de las NNSS fijada en 1500 m² (1200 m² según página 6 de las NNSS) y 0,16 m²/m² de edificabilidad máxima, pasando a establecer dos tipologías diferencias en vivienda unifamiliar y dos grados de ordenación con parcela mínima de 750 m² y 0,27 m²/m² de edificabilidad en grado 1 y, 1500 m² de parcela mínima y 0,2 m²/m² de edificabilidad en grado 2. Y tipología unifamiliar adosada o en hilera en la

que permite la subdivisión de parcelas con una superficie mínima de 150 m² y 0,70 m²/m² de edificabilidad en parcela neta.

- Introduce otros usos además del residencial como el Terciario Recreativo 0,3 m²/m² de edificabilidad; Terciario Comercial de 0,5 m²/m²; y Terciario Hotelero de 0,60 m²/m² de edificabilidad.
- Conexiones de la red viaria: El ámbito de los dos sectores unidos en la ordenación de este Plan Parcial está atravesado por la CM 2009 y el viario interior del mismo está conectado a través de una rotonda a realizar conforme a las determinaciones del Servicio de Carreteras autonómico.
- Conexiones de Saneamiento: en la Memoria justificativa del Plan Parcial establece que la depuración se realiza con red separativa y depuración con sistema terciario para depuración de la totalidad de aguas negras.
- Conexiones de abastecimiento: Menciona el sistema de provisión mediante pozo pero no expone la capacidad de suministro ni las características de la instalación.
- Conexiones de red eléctrica: describe líneas eléctricas como afecciones en el ámbito y conexión a línea existente a 2 km y que discurre paralela a la N-320, pero no figura en el anteproyecto de urbanización las características de dicha conexión.
- No se aportan en el documento de Plan Parcial planos que definan los servicios ni sus conexiones conforme a art 63. Si bien puede entenderse su remisión al Anteproyecto de Urbanización.

Normativa Urbanística

	NN.SS.	PAU
Superficie total	Sector 3: 104 Ha Sector 5: 32 Ha Total: 136 Ha	Sector 3: 85,78 Ha Sector 5: 29,27Ha Total: 115,05 Ha
Sistemas Generales:	No se definen.	<i>SG VIARIO:CM-2009 3,76Ha</i>
Nº Maximo de viviendas	667 (*)	<i>Parcelas 750-1500 m²: 297viv (349viv) Parcelas >1500 m²: 78 viv Parcelas >250 m²: 300viv 675 viviendas (727 viv)**</i>
Densidad: sup. Sin SSGG	5 viv/Ha	6 viv/Ha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

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

136,00-3,76=132,24 Ha (NNS)		
115,05-3,76=111,29 Ha (PAU)		
Uso principal	Residencial unifamiliar	Res. Unifamiliar.
Edificabilidad bruta (lucrativa) (Sup neta máx. X Edif. Neta) 818.403X0.16	801.292,32 x 0.16= 128.206,77 m ² c	181.849 u.a.
Aprovechamiento	128.206,77 m ² c	Residencial unifamiliar: 149.069 Terciario: 19.044 Equipamiento deportivo, Golf: 2.565 Total: 170.679 181.849 u.a.
Aprovechamiento Tipo	128.206/1.360.000= 0,094269	181.849/1.112.906= 0,1634
Superficie neta	801.292,32 m ² (80,13 Ha)	818.403 m ² (81.84Ha)
Ordenanza		
Edificabilidad neta	0.16 m ² /m ²	RU-EAE: grado 1(0,27 m ² /m ²) grado 2(0,20 m ² /m ²) RU-EAA:(0,7 m ² /m ²) TR(terciario-recreativo) (0,30 m ² /m ²) TC(terciario comercial) (0,50 m ² /m ²) TH(terciario hotelero) (0,6 m ² /m ²)
Parcela mínima	1.200 m ²	RU-EAE: grado 1(750 m ²) grado 2(1500 m ²) RU-EAA:(150 m ²)subpar. TR(terciario-recreativo) TC(terciario comercial) TH(terciario hotelero)
Retranqueos	6 m a viales 4 m a linderos	RU-EAE: grado 1(5m y 3m) grado 2(6m y 4m) RU-EAA:(...). TR(terciario-recreativo) TC(terciario comercial) TH(terciario hotelero)
Tipologías edificatorias	Unifamiliar: aislada, en hilera, agrupada.	RU-EAE: grado 1

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24/02/2014

	<i>Colectiva:Prohibida</i>	grado 2 RU-EAA TR(terciario-recreativo) TC(terciario comercial) TH(terciario hotelero)
Alturas	2 plantas 6 m	RU-EAE: grado 1(2 plantas/6m) grado 2(2 plantas/6m) RU-EAA:(2 plantas/6m) TR(terciario-recreativo) TC(terciario comercial) TH(terciario hotelero) (2 plantas/7,5 m)
Ocupación	12,5%	RU-EAE: grado 1(30 %) grado 2(20 %) RU-EAA:(40%) TR(terc.recreativo):30% TC(terc. comercial):50% TH(terc. hotelero): 40%

(*)En pagina 31 NNSS Auñón establece las cesiones mínimas en 28 % de la superficie del Plan Parcial. Dato que nos servirá para fijar el número de viviendas máximo y la densidad residencial máxima. En este caso 28% sobre 1.112.906 m² (111,39 Ha) le corresponden: 311.613,68 m², restando una superficie de 801.292,32 m² que, distribuida entre la superficie de parcela mínima (1.200 m²) resultan **667 viviendas, densidad (5 viv/Ha).**

(**) El nº de viviendas en la tipología residencial con parcelas entre 750 y 1500 m² se deberá tener en cuenta la parcelación máxima posible lo que supone 52 viviendas más de las consideradas de 297, lo que hace un parcial de 349 viv. y un total de 727 viv.

El cuadro de la página 36 del PP especifica unas superficies de parcelas residencial aislada exenta inferiores a determinada en la ordenanza RU-EAE de la página 39.

En las Zonas de Ordenanzas Terciario Recreativo (TR), aparece un uso deportivo inespecífico, incluido junto con el Recreativo. Dicho Uso, que en la tabla del plano OD-2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, aparece diferenciado con una superficie de 7.428 m² sobre un total de 9.888 m², es un uso dotacional, debiendo tener esa consideración y presentar una ordenanza específica.

Con independencia del uso "Terciario recreativo deportivo" anterior, existe un uso dotacional deportivo privado (Campo de Golf) del que no se ha incorporado Ordenanza específica pero de la que se ha reseñado en el Cuadro Resumen de la página 36 de la Memoria, una superficie de 320.678 m² y una edificabilidad total de 2.565 m². Deberá existir una regulación específica para cada uno de los usos Dotacionales Deportivos que aparecen con independencia de la regulación de los usos dotacionales públicos la cual también se presenta incompleta. (página 42 Normas Urbanísticas PAU).



Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar	115,05 Ha 1.150.561 m ²	115,05 Ha 1.150.561 m ²
Edificabilidad lucrativa total	181.849 u.a.	181.849 u.a.
Viario: Sistema General		37.655 m ²
Viario Local		101.829 m ²
Total		139.484 m ²
Dotacional Público/Equipamiento	36.369,80m ²	36.766 m ²
Zonas verdes 10% Sup sin SSGG=111,29 Ha	111.290 m ²	155.908 m ²
Aparcamiento: Viv > 120 m ² : 1,5 plazas/100m ² c 181.849 m ² c	Mínimo 2727 plazas privadas. 50 % en viario= 1364 plazas. de las cuales 1/50 plazas accesibles (55 plazas)	2.210 plazas públicas (1) 0 plazas accesibles. En Plano OD-5 ACCESIB.: 2.071 PLAZAS PÚBLICAS 42 ACCESIBLES
Superficie neta	818.403 m ²	818.403 m ²
Aprovechamiento privativo	90% s/181.849 u.a. 163.164 u.a.	u.a.(2)
Cesión :10% del Aprovechamiento	18.184,90 m ² c	18.184,90 m ² c

(1) Según la edificabilidad pretendida le correspondería 2.727 plazas privadas y 1.364 plazas públicas, de las cuales 1/50, 55 plazas, deberán ser accesibles. No asigna plazas de aparcamiento accesibles obligatorias Art.26.2 del Código de Accesibilidad en la Memoria. En Plano OD-5 ACCESIBILIDAD presenta otros datos, 2.071 públicas de las cuales 42 accesibles.

(2) No ha calculado las cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, Disposición Transitoria 5ª TRLOTAU y Art 106 RP.

El cuadro del Plano OD-2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA no concuerda con las tablas de la Memoria.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Se aporta anteproyecto de Urbanización con el siguiente contenido:

DOCUMENTACION:

- Memoria.
- Planos:
 1. Situación.
 2. Estado Actual.

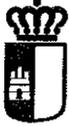
3. Planta Sistema Viario
 4. Planta de Pavimentación.
 5. Secciones Tipo.
 6. Perfiles Longitudinales.
 7. Perfiles Transversales.
 8. Planos de sentidos de circulación.
 9. Planta de la Red de Alcantarillado. Fecales
 10. Perfiles Longitudinales Fecales.
 11. Planta de la red de Alcantarillado. Pluviales.
 12. Perfiles Longitudinales. Pluviales.
 13. Planta de red de abastecimiento de agua.
 14. Planta de red de energía eléctrica. Media Tensión.
 15. Planta de red de energía eléctrica. Baja Tensión
 16. Planta desvíos de Líneas Eléctricas.
 17. Planta de red de telecomunicaciones.
 18. Planta de la Red de Alumbrado Público.
- Mediciones.

OBSERVACIONES AL ANTEPROYECTO

- En los espacios libres, zonas verdes no se ha previsto ni la iluminación, sistema de riego y amueblamiento conforme a lo establecido en el art 24 RP.
- No incorpora los planos correspondientes a jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y zonas verdes.
- No aporta los Cuadros de precios y el presupuesto, debiendo haberse incorporado en concordancia con la previsión realizada en la proposición jurídico-económica.
- Las redes de infraestructuras planteadas son:
 - Saneamiento /Abastecimiento de agua /Energía eléctrica/Telefonía/ Iluminación.En cuanto a la justificación de la suficiencia de suministro de agua potable existen incongruencias en el consumo máximo diario entre los distintos apartados de este capítulo, así como errores de denominación entre las hipótesis planteadas. Además las cifras utilizadas en la justificación de capacidad del sistema de depuración no coinciden con las expresadas en el apartado de abastecimiento del que toma los datos de partida.
- Dada la fecha de redacción respecto de la que se emite este informe, puede verse afectada la normativa de aplicación, por lo que deberá actualizar el documento conforme a la legislación en vigor.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO: Consta en el expediente como documento nº 39 páginas 377 a 383



En el se deberán hacer constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

El presentado está formado por seis exponendos y doce cláusulas denominadas "Pactos, compromisos y acuerdos"

Las cláusulas son dirigidas en primer lugar – 1ª a 5ª- a regular obligaciones con los particulares, algunas como la renuncia a cualquier otra instancia y ejercicio de acciones, abusiva.

Posteriormente establece un calendario de ejecución:

El calendario de desarrollo no se ajustaba a los plazos de inicio de un año toda vez los 18 meses previstos para presentar PU y proyecto de parcelación, lo que implica la imposibilidad material de iniciar la actuación material en el plazo legalmente exigido.

La cesión de la condición de agente urbanizador, deberá ajustarse a lo establecido legalmente para su forma y su causa.

El aval deberá cuantificarse y entregarse al ayuntamiento tras la adjudicación del PAU no siendo posible las previsiones establecidas en la Cláusula undécima de la propuesta del convenio

La penalización establecida en la cláusula 12ª no se ajusta a las cuestiones sobre las que se debe responder, al montante sobre el que realizar el cálculo y la cantidad que habrá de referir a la legislación de contratos (coeficiente/ día)

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

El art. 110.4.3. del TRLOTAU establecía en el momento de la presentación de la plica, los siguientes requisitos para al PJE dentro de la documentación integrante de los PAUs:

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, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicarse 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 presentada, documento 38, páginas 367 a 376 del expediente remitido por el ayuntamiento, está formada por 11 párrafos enumerados ordinalmente; el particular ha detallado casi en exclusiva la forma de obtener los terrenos y el pago de la urbanización y su retribución. Advirtiendo que no tiene propiedad alguna en el ámbito, determina el precio para la expropiación, entendemos que para los que no quieran cooperar, precio que no se ha fijado conforme a la legislación de aplicación (Ley de suelo estatal, que deberá determinar el mínimo conforme a sus reglas de valoración aplicables a las expropiaciones urbanísticas), existiendo en el momento de presentación de la OJE el método de comparación para el suelo rústico, de lo que se deduce contradicción entre el anexo 1 y el precio ofrecido según ese criterio.

Deberá revisarse la cuota canje de las retribuciones previstas al urbanizador;

La concreción de las determinaciones urbanísticas no debería ser objeto de la PJE y en todo caso deberá ser corregida en concordancia con lo expuesto para la AT;

Se deberá revisar todo el punto 6º en relación al tratamiento del campo de golf al establecer imperativamente que *"Debe adjudicarse preferentemente a un solo copartícipe o el menor número posible de proindivisos"*, cuestión propia del instrumento de equidistribución, proyecto de reparcelación, y no de PJE, teniendo además en cuenta que en la oferta en que se configura la plica, el promotor no es titular de terrenos alguno en el ámbito; se advierte además de que atribuye competencias de expropiación y reversión a favor del agente urbanizador sin acomodo legal.

No se entiende la referencia a AIU, que no consta en este Servicio Periférico pese al tiempo transcurrido, por dos motivos: porque las AIU tiene como fin primordial configurarse como agente urbanizador y en segundo lugar porque deben venir conformadas al menos por la mayoría de los propietarios que coincidan con la mayoría de las cuotas y en el supuesto concreto el agente urbanizador no es propietario de ninguna parcela según indica.

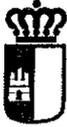
OBSERVACIONES:

En cuanto a la plica:

Con carácter general, deberá ser concordantes ambos documentos; no se puede otorgar el agente urbanizador potestades administrativas que están reservadas a la Administración actuante, con los límites de la iniciativa particular establecida en nuestra legislación urbanística y con la aplicación supletoria de lo establecido en la legislación de contratación administrativa, en especial lo dispuesto en orden al contrato de gestión de servicios públicos.

Téngase en cuenta que los derechos de los particulares tendrán como plazo mínimo de un mes para su ejercicio (p.e. opción de pago) en observancia de lo establecido en la legislación básica estatal.

Las relaciones con los propietarios deberán observar los mínimos establecidos en el artículo 118 TRLOTAU, cuya redacción, en el momento de presentación de la plica era:



1. Cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el art. 110, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1ª Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

2ª Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

3. El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador. No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. El urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública u otros usos de interés social, siempre que

estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

4. Con independencia de las medidas establecidas en la letra d) del número 3 del art. 110 con objeto de garantizar el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora, el urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante otras garantías que:

a) Se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

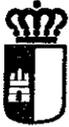
5. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

6. Lo dispuesto en los dos números anteriores no será de aplicación en los casos de gestión directa a cargo de la propia Administración Pública y en los de gestión indirecta en los que el urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así



como en aquellos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa, mientras la retribución del urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afeción real que impida al urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afeción se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que el urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto como aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los números 4 y 5 anteriores.

7. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

8. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos de urbanización o de reparcelación y de los presupuestos de cargas de urbanización expresados en la letra a) del número 3, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo.

9. Cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico, como excepción a lo anteriormente dispuesto.

La misma regla será aplicable cuando se trate de actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino lucrativo atribuido a los terrenos por el Plan de Ordenación, que éste deberá identificar al efecto. El urbanizador, cuando sea beneficiario legal de la expropiación de terrenos, deberá compensar al erario público por el mayor aprovechamiento urbanístico que éstos presenten respecto al valorable para fijar el justiprecio.

10. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

De conformidad con el art 11. 5 del TRLOTAU en la redacción vigente en el momento de la presentación de la plica: Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en

especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste. Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo relativo a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

a) Propuesta de convenio:

- Se deberá revisar las cláusulas que se imponen para los particulares

- El calendario de desarrollo no se ajustaba a los plazos de inicio de un año toda vez los 18 meses previstos para presentar PU y proyecto de reparcelación, lo que implica la imposibilidad material de iniciar la actuación material
- La cesión de la condición de agente urbanizador, deberá ajustarse a lo establecido legalmente para su forma y su causa.
- El aval deberá cuantificarse y entregarse al ayuntamiento tras la adjudicación del PAU no siendo posible las previsiones establecidas en la Cláusula undécima de la propuesta del convenio
- La penalización establecida en la cláusula 12ª no se ajusta a las cuestiones sobre las que se debe responder, al montante sobre el que realizar el cálculo y a la cantidad que habrá de referir a la legislación de contratos (coeficiente/ día)

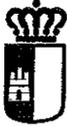
B) Proposición jurídico-económica: el particular ha detallado casi en exclusiva la forma de obtener los terrenos y el pago de la urbanización y su retribución.

Advirtiendo que no tiene propiedad alguna en el ámbito, determina el precio para la expropiación, entendemos que para los que no quieran cooperar, precio que no se ha fijado conforme a la legislación de aplicación (Ley de suelo estatal, que deberá determinar el mínimo conforme a sus reglas de valoración aplicables a las expropiaciones urbanísticas), existiendo en el momento de presentación de la OJE el método de comparación para el suelo rústico, de lo que se deduce contradicción entre el anexo 1 y el precio ofrecido según ese criterio.

Deberá revisarse la cuota canje de las retribuciones previstas al urbanizador;

La concreción de las determinaciones urbanísticas no debería ser objeto de la PJE y en todo caso deberá ser corregida en concordancia con lo expuesto para la AT;

Se deberá revisar todo el punto 6º en relación al tratamiento del campo de golf al establecer imperativamente que *"Debe adjudicarse preferentemente a un solo copartícipe o el menor número posible de proindivisos"*, cuestión propia del instrumento de equidistribución, proyecto de reparcelación, y no de PJE, teniendo además en cuenta que en la oferta en que se configura la plica, el promotor no es titular de terrenos alguno en el ámbito; se advierte además de que atribuye competencias de expropiación y reversión a favor del agente urbanizador sin acomodo legal.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

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

No se entiende la referencia a AIU, que no consta en este Servicio Periférico pese al tiempo transcurrido, por dos motivos: porque las AIU tiene como fin primordial configurarse como agente urbanizador y en segundo lugar porque deben venir conformadas al menos por la mayoría de los propietarios que coincidan con la mayoría de las cuotas y en el supuesto concreto el agente urbanizador no es propietario de ninguna parcela según indica.

En cuanto a los informes:

a) Será necesario recabar informes de las administraciones sectoriales afectadas de las que no consta pronunciamiento a pesar de tener bienes objeto de su protección, en concreto:

1) **Confederación Hidrográfica del Tajo**

No ha emitido informe siendo necesaria ex art.25.4 TRLA ni sobre los recursos hídricos suficientes, sistema de abastecimiento (pozo), depuración y las afecciones al dominio público hidráulico tanto del arroyo Valdelaagua como del Embalse en orden a la delimitación definitiva del Sector.

2) De ADIF, en relación con la antigua vía férrea que aparece en el ámbito.

b) Será necesario obtener informe definitivo favorable de las administraciones que han emitido informe desfavorable:

1) **Consejería de Bienestar Social**

Se aporta informe de fecha de 2 de abril de 2008 referente al cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad, en el que se expresa el incumplimiento de las Normas de accesibilidad enumerando las correcciones a realizar al respecto.

Se indica en el informe que *"deberá reflejarse en la memoria y planos correspondiente del Proyecto Básico de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1..., y una vez corregida y cumplimentada la documentación solicitada, deberá ser remitida a esta Delegación de Bienestar Social..."*

No consta informe definitivo de la Consejería de Bienestar Social. Es necesario un informe definitivo favorable

2) **Consejería de Agricultura**

Resolución sobre la Declaración de impacto Ambiental de 29/06/2010 DOCM 11-08-2010 considerando ~~el proyecto no viable ambientalmente, concluyendo es incompatible con la conservación de los valores naturales propuestos en la Ley 9/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza y con la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.~~ **Es necesario un informe favorable de EIA.**

c) **Otros informes:**

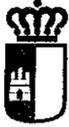
Compañía eléctrica. Unión Fenosa

No ha emitido informe sobre la conexión y suficiencia de las redes a las que conecta.

En cuanto a la alternativa técnica:

PLAN PARCIAL

- Se ha excluido del ámbito la zona del Polígono 3 (Santa Ana) de las NNSS, ribereña con el embalse y situada entre la CM-2009 y el agua, por encontrarse edificada ya en un alto porcentaje (doce viviendas sin licencia), y literalmente: "por la imposibilidad física de adaptación de su parcelación y edificación a la del PAU, por la falta de interés y oposición, en algún caso, de sus propietarios a participar en el desarrollo". La justificación establecida en el Plan Parcial para la nueva delimitación suprimiendo una superficie determinada en la que existen unas viviendas, deja sin justificación la clasificación como suelo urbanizable de este ámbito en las Normas Subsidiarias y ello sin perjuicio de su necesaria delimitación en cuanto las afecciones por el organismo competente para la protección del Embalse que excluiría, al menos los terrenos de dominio público hidráulico u otras consideraciones que pudiera realizar el Organismo de Cuenca, no siendo admisible la exclusión de iniciativa particular de dicha delimitación en sentido opuesto a la justificación de su clasificación como urbanizable.
- Se ha considerado en la superficie total, 3,76 Ha como Sistemas Generales de Viario conformados por los terrenos ocupados por la carretera CM-2009 y sus márgenes, titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Conforme a la Disposición Adicional Segunda TRLOTAU, los terrenos considerados como dominio público de carreteras, así como sus zonas de servidumbre (en este caso 8 metros desde arista exterior), que formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de Diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha, deberán calificarse como Sistemas Generales de Infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. No se ha realizado la delimitación de dicho ámbito conforme a lo expuesto anteriormente.
- Sector 3 (Sistemas Generales) CM-2009, 3.76 Ha. Téngase en cuenta la definición de sector que no se correspondería en ningún caso con su coincidencia con un SG
- Se incluye la ejecución de un Campo de Golf de 9 hoyos de par 35 ocupando 32,7 Ha de superficie de polígono 3, dejando dentro del mismo la cuenca del arroyo Valdelagua. En referencia al arroyo se deberá estar a lo establecido en la Disposición adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico. No queda reflejado en el documento las determinaciones de la mencionada Disposición.
- Se modifica el tamaño mínimo de parcela de las NNSS fijada en 1500 m² (1200 m² según página 6 de las NNSS) y 0,16 m²/m² de edificabilidad máxima, pasando a establecer dos tipologías diferencias en vivienda unifamiliar y dos grados de ordenación con parcela mínima de 750 m² y 0,27 m²/m² de edificabilidad en grado 1 y, 1500 m² de parcela mínima y 0,2 m²/m² de edificabilidad en grado 2. Y tipología unifamiliar adosada o en hilera en la que permite la subdivisión de parcelas con una superficie mínima de 150 m² y 0,70 m²/m² de edificabilidad en parcela neta. Todo ello supone un aumentando de la densidad y el aprovechamiento urbanístico, debiendo corregir en el documento las



referencias al cumplimiento de las Normas Subsidiarias o incluso la disminución de dichos parámetros respecto de las NNSS.

- En las Zonas de Ordenanzas Terciario Recreativo (TR), aparece un uso deportivo inespecífico, incluido junto con el Recreativo. Dicho Uso, que en la tabla del plano OD-2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, aparece diferenciado con una superficie de 7.428 m² sobre un total de 9.888 m², es un uso Rotacional y no Terciario, debiendo tener esa consideración y presentar una ordenanza específica.
- Con independencia del uso "Terciario recreativo deportivo" anterior, existe un uso Dotacional Deportivo Privado (Campo de Golf) del que no se ha incorporado Ordenanza específica pero de la que se ha reseñado en el Cuadro Resumen de la página 36 de la Memoria una superficie de 320.678 m² y una edificabilidad total de 2.565 m². Deberá existir una regulación específica para cada uno de los usos Dotacionales Deportivos que aparecen con independencia de la regulación de los usos Dotacionales Públicos la cual también se presenta incompleta. (página 42 Normas Urbanísticas PAU).
- Según la edificabilidad pretendida le correspondería 2.727 plazas privadas y 1.364 plazas públicas, de las cuales 1/50, 55 plazas, deberán ser accesibles. No asigna plazas de aparcamiento accesibles obligatorias Art.26.2 del Código de Accesibilidad en la Memoria. En Plano OD-5 ACCESIBILIDAD presenta otros datos, 2.071 públicas de las cuales 42 accesibles.
- No ha calculado las cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, Disposición Transitoria 5ª TRLOTAU y Art 106 RP.
- Conexiones de la red viaria: El ámbito de los dos sectores unidos en la ordenación de este Plan Parcial está atravesado por la CM 2009 y el viario interior del mismo está conectado por el extremo Sur, a través de una rotonda y, por otro extremo una incorporación directa todo ello a realizar conforme a las determinaciones del Servicio de Carreteras autonómico. Es por ello que el Proyecto de Urbanización definitivo requerirá de informe del Servicio de Carreteras.
- Conexiones de red eléctrica: describe líneas eléctricas como afecciones en el ámbito pero no expone la forma de conexión.
- No se aportan en el documento de Plan Parcial planos que definan los servicios ni sus conexiones conforme a art 63. Si bien puede entenderse su remisión al Anteproyecto de Urbanización.

ANTEPROYECTO

- En los espacios libres, zonas verdes no se ha previsto ni la iluminación, sistema de riego y amueblamiento conforme a lo establecido en el art 24 RP.
- No incorpora los planos correspondientes a jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y zonas verdes.

- Las redes de infraestructuras planteadas son:
 - Saneamiento /Abastecimiento de agua /Energía eléctrica/Telefonía/ Iluminación.

En cuanto a la justificación de la suficiencia de suministro de agua potable existen incongruencias en el consumo máximo diario entre los distintos apartados de este capítulo, así como errores de denominación entre las hipótesis planteadas. Además las cifras utilizadas en la justificación de capacidad del sistema de depuración no coinciden con las expresadas en el apartado de abastecimiento del que toma los datos de partida.
- No aporta los Cuadros de precios y el presupuesto, debiendo incorporarse por tanto en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.
- Dada la fecha de redacción respecto de la que se emite este informe, puede verse afectada la normativa de aplicación, por lo que deberá actualizar el documento conforme a la legislación en vigor.
- Al estar conformada la Alternativa Técnica del PAU por un Anteproyecto de Urbanización, conforme al artículo 111.3 TRLOTAU, el Proyecto de Urbanización que se redacte con posterioridad, deberá someterse al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora salvo en lo relativo a competencia entre iniciativas.

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.

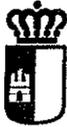
Antes de que el Ayuntamiento apruebe y adjudique el PAU éste deberá completarse y subsanarse respecto de las observaciones que se hacen constar en este informe, por lo que el presente informe está condicionado a las comprobaciones que se indican por parte del Ayuntamiento. Subsanaciones y complementos que deberán certificarse por el titular de la Secretaría de la Corporación cuando solicite el registro e inscripción en el Registro de PAU y AIU acompañando un texto refundido de los documentos de la AT, PJE y PC.

~~El presente informe habrá de entenderse sin perjuicio del trámite administrativo seguido por el expediente del que el Ayuntamiento es único responsable.~~

De conformidad con el art. 124 del TRLOTAU deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

Aprobado definitivamente el PAU y formalizados los compromisos y presentadas las garantías de promoción, el municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.

La publicación de la aprobación definitiva requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro del PAU, para lo que deberá aportarse la certificación del acto de aprobación, una copia



Comunicación de toda la documentación del PAU, incluida el convenio y la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U.

Tras la enumeración de deficiencias expuestas, algunos miembros del órgano colegiado interesan que conste taxativamente que el informe de la CPOTyU es DESFAVORABLE, teniendo en cuenta que las observaciones realizadas, en algunos casos, tienen difícil sino imposible subsanación con el documento que se ha analizado en esta sesión.

Se reseña que el informe emitido, al afectar a la OE tiene carácter preceptivo y vinculante para la Administración Municipal.

Así, el representante de la Administración General del Estado, en relación a las afecciones del Organismo de Cuenca y la carencia de los informes necesarios de dicha Confederación hidrográfica son esenciales sin poder establecer un suministro con mera referencia a un pozo para la magnitud de la actuación urbanizadora pretendida y sin constatar la suficiencia de recursos hídricos. La ubicación de la actuación también implica la determinación de zona inundable que habrá de solicitarse también a la CHT.

De acuerdo con lo debatido, la CPOTYU ha acordado por unanimidad emitir informe DESFAVORABLE, con carácter preceptivo y vinculante ex art. 38.3 y 122 del TRLOTAU, al PAU de los sectores 3 y 5 de las Normas Subsidiarias de Aúñón, por la concurrencia de las siguientes Observaciones/omisiones:

En cuanto a los informes:

a) Será necesario recabar informes de las administraciones sectoriales afectadas de las que no consta pronunciamiento a pesar de tener bienes objeto de su protección, en concreto:

1) Confederación Hidrográfica del Tajo

No consta informe siendo necesario ex art.25.4 TRLA ni sobre los recursos hídricos suficientes, ni en relación al sistema de abastecimiento previsto (pozo) o de depuración y el atinente a las afecciones al dominio público hidráulico tanto del arroyo Valdelagua como del Embalse en orden a la delimitación definitiva del Sector. **Son necesarios informes favorables de todos los extremos aludidos.**

2) De ADIF, en relación con la antigua vía férrea que aparece en el ámbito. **Es necesario informe favorable del organismo indicado**

b) Será necesario obtener informe definitivo favorable de las administraciones que han emitido informe desfavorable:

1) Consejería de Bienestar Social

Se aporta informe de fecha de 2 de abril de 2008 referente al cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad, en el que se expresa el incumplimiento de las Normas de accesibilidad enumerando las correcciones a realizar al respecto.

Se indica en el informe que "deberá reflejarse en la memoria y planos correspondiente del Proyecto Básico de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1..., y una vez corregida y cumplimentada la documentación solicitada, deberá ser remitida a esta Delegación de Bienestar Social..."

No consta Informe definitivo de la Consejería de Bienestar Social. Es necesario un informe definitivo favorable.

2) Consejería de Agricultura

Resolución sobre la Declaración de impacto Ambiental de 29/06/2010 DOCM 11-08-2010 considerando el proyecto no viable ambientalmente, concluyendo es incompatible con la conservación de los valores naturales propuestos en la Ley 9/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza y con la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad. Es necesario un informe favorable de EIA.

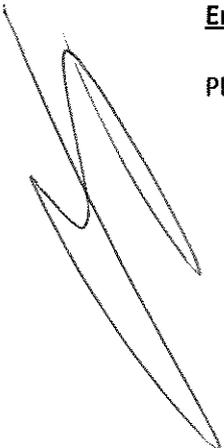
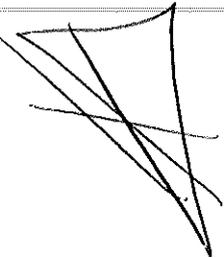
c) Otros informes:

Compañía eléctrica. Unión Fenosa

No ha emitido informe sobre la conexión y suficiencia de las redes a las que conecta. es necesario informe favorable, constanding alegación de la Cía.

En cuanto a la alternativa técnica:

PLAN PARCIAL

- 
- Se ha excluido del ámbito la zona del Polígono 3 (Santa Ana) de las NNSS, ribereña con el embalse y situada entre la CM-2009 y el agua, por encontrarse edificada ya en un alto porcentaje (doce viviendas sin licencia), y literalmente: "por la imposibilidad física de adaptación de su parcelación y edificación a la del PAU, por la falta de interés y oposición, en algún caso, de sus propietarios a participar en el desarrollo". La justificación establecida en el Plan Parcial para la nueva delimitación suprimiendo una superficie determinada en la que existen unas viviendas, deja sin justificación la clasificación como suelo urbanizable de este ámbito en las Normas Subsidiarias y ello sin perjuicio de su necesaria delimitación en cuanto las afecciones por el organismo competente para la protección del Embalse que excluiría, al menos los terrenos de dominio público hidráulico u otras consideraciones que pudiera realizar el Organismo de Cuenca, no siendo admisible la exclusión de iniciativa particular de dicha delimitación en sentido opuesto a la justificación de su clasificación como urbanizable.
 - Se ha considerado en la superficie total, 3,76 Ha como Sistemas Generales de Viario conformados por los terrenos ocupados por la carretera CM-2009 y sus márgenes, titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. En el momento de presentación de la AT, en 2006, el dominio público y la zona de servidumbre tenían la consideración de SRNUEP infraestructuras, no pudiendo atribuirle aprovechamiento alguno, dada esa clasificación del suelo, de lo que debe informarse su inobservancia e incumplimiento en la documentación aportada.
- 



Sector 3 (Sistemas Generales) CM-2009, 3.76 Ha. Téngase en cuenta la definición de sector que no se correspondería en ningún caso con su coincidencia con un SG

- Se incluye la ejecución de un Campo de Golf de 9 hoyos de par 35 ocupando 32,7 Ha de superficie de polígono 3, dejando dentro del mismo la cuenca del arroyo Valdelagua. En referencia al arroyo se deberá estar a lo establecido en la Disposición adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico. No queda reflejado en el documento las determinaciones de la mencionada Disposición.
- Se modifica el tamaño mínimo de parcela de las NNSS fijada en 1500 m² (1200 m² según página 6 de las NNSS) y 0,16 m²/m² de edificabilidad máxima, pasando a establecer dos tipologías diferencias en vivienda unifamiliar y dos grados de ordenación con parcela mínima de 750 m² y 0,27 m²/m² de edificabilidad en grado 1 y, 1500 m² de parcela mínima y 0,2 m²/m² de edificabilidad en grado 2. Y tipología unifamiliar adosada o en hilera en la que permite la subdivisión de parcelas con una superficie mínima de 150 m² y 0,70 m²/m² de edificabilidad en parcela neta. Todo ello supone un aumentando de la densidad y el aprovechamiento urbanístico, debiendo corregir en el documento las referencias al cumplimiento de las Normas Subsidiarias o incluso la disminución de dichos parámetros respecto de las NNSS.
- En las Zonas de Ordenanzas Terciario Recreativo (TR), aparece un uso deportivo inespecífico, incluido junto con el Recreativo. Dicho Uso, que en la tabla del plano OD-2 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, aparece diferenciado con una superficie de 7.428 m² sobre un total de 9.888 m², es un uso Rotacional y no Terciario, debiendo tener esa consideración y presentar una ordenanza específica.
- Con independencia del uso "Terciario recreativo deportivo" anterior, existe un uso Dotacional Deportivo Privado (Campo de Golf) del que no se ha incorporado Ordenanza específica pero de la que se ha reseñado en el Cuadro Resumen de la página 36 de la Memoria una superficie de 320.678 m² y una edificabilidad total de 2.565 m². Deberá existir una regulación específica para cada uno de los usos Dotacionales Deportivos que aparecen con independencia de la regulación de los usos Dotacionales Públicos la cual también se presenta incompleta. (página 42 Normas Urbanísticas PAU).
- Según la edificabilidad pretendida le correspondería 2.727 plazas privadas y 1.364 plazas públicas, de las cuales 1/50, 55 plazas, deberán ser accesibles. ~~No asigna plazas de aparcamiento accesibles obligatorias Art.26.2 del Código de Accesibilidad en la Memoria.~~ En Plano OD-5 ACCESIBILIDAD presenta otros datos, 2.071 públicas de las cuales 42 accesibles.
- No ha calculado las cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, Disposición Transitoria 5ª TRLOTAU y Art 106 RP.
- Conexiones de la red viaria: El ámbito de los dos sectores unidos en la ordenación de este Plan Parcial está atravesado por la CM 2009 y el viario interior del mismo está conectado por el extremo Sur, a través de una rotonda y, por otro extremo una incorporación directa

todo ello a realizar conforme a las determinaciones del Servicio de Carreteras autonómico. Es por ello que el Proyecto de Urbanización definitivo requerirá de informe del Servicio de Carreteras.

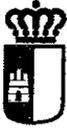
- Conexiones de red eléctrica: describe líneas eléctricas como afecciones en el ámbito pero no expone la forma de conexión.
- No se aportan en el documento de Plan Parcial planos que definan los servicios ni sus conexiones conforme a art 63. Si bien puede entenderse su remisión al Anteproyecto de Urbanización.

ANTEPROYECTO

- En los espacios libres, zonas verdes no se ha previsto ni la iluminación, sistema de riego y amueblamiento conforme a lo establecido en el art 24 RP.
- No incorpora los planos correspondientes a jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Las redes de infraestructuras planteadas son:
 - Saneamiento /Abastecimiento de agua /Energía eléctrica/Telefonía/ Iluminación.En cuanto a la justificación de la suficiencia de suministro de agua potable existen incongruencias en el consumo máximo diario entre los distintos apartados de este capítulo, así como errores de denominación entre las hipótesis planteadas. Además las cifras utilizadas en la justificación de capacidad del sistema de depuración no coinciden con las expresadas en el apartado de abastecimiento del que toma los datos de partida.
- No aporta los Cuadros de precios y el presupuesto, debiendo incorporarse por tanto en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.
- Dada la fecha de redacción respecto de la que se emite este informe, puede verse afectada la normativa de aplicación, por lo que deberá actualizar el documento conforme a la legislación en vigor.
- Al estar conformada la Alternativa Técnica del PAU por un Anteproyecto de Urbanización, conforme al artículo 111.3 TRLOTAU, el Proyecto de Urbanización que se redacte con posterioridad, deberá someterse al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora salvo en lo relativo a competencia entre iniciativas.

En cuanto a la PLICA:

Con carácter general, deberá ser concordantes ambos documentos; no se puede otorgar el agente urbanizador potestades administrativas que están reservadas a la Administración actuante, con los límites de la iniciativa particular establecida en nuestra legislación urbanística y con la aplicación supletoria de lo establecido en la legislación de contratación administrativa, en especial lo dispuesto en orden al contrato de gestión de servicios públicos.



Téngase en cuenta que los derechos de los particulares tendrían como plazo mínimo de un mes para su ejercicio (p.e. opción de pago) en observancia de lo establecido en la legislación básica estatal.

Las relaciones con los propietarios deberían haber observado los mínimos establecidos en el artículo 118 TRLOTAU, cuya redacción, en el momento de presentación de la plica era:

1. Cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el art. 110, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1ª Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

2ª Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

3. El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador. No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. El urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública u otros usos de interés social, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

4. Con independencia de las medidas establecidas en la letra d) del número 3 del art. 110 con objeto de garantizar el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora, el urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante otras garantías que:

a) Se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

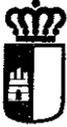
d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

5. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así



Recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

6. Lo dispuesto en los dos números anteriores no será de aplicación en los casos de gestión directa a cargo de la propia Administración Pública y en los de gestión indirecta en los que el urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así como en aquellos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa, mientras la retribución del urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que el urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto como aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los números 4 y 5 anteriores.

7. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

8. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos de urbanización o de reparcelación y de los presupuestos de cargas de urbanización expresados en la letra a) del número 3, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo.

9. Cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico, como excepción a lo anteriormente dispuesto.

La misma regla será aplicable cuando se trate de actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino lucrativo atribuido a los terrenos por el Plan de Ordenación, que éste deberá identificar al efecto. El urbanizador, cuando sea beneficiario legal de la expropiación de terrenos, deberá compensar al erario público por el mayor aprovechamiento urbanístico que éstos presenten respecto al valorable para fijar el justiprecio.

10. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

De conformidad con el art 11. 5 del TRLOTAU en la redacción vigente en el momento de la presentación de la plica: *Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste. Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo relativo a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.*

b) Propuesta de convenio:

- Se deberá revisar las cláusulas que se imponen para los particulares

- El calendario de desarrollo no se ajustaba a los plazos de inicio de un año toda vez los 18 meses previstos para presentar PU y proyecto de reparcelación, lo que implica la imposibilidad material de iniciar la actuación material
- La cesión de la condición de agente urbanizador, deberá ajustarse a lo establecido legalmente para su forma y su causa.
- El aval deberá cuantificarse y entregarse al ayuntamiento tras la adjudicación del PAU no siendo posible las previsiones establecidas en la Cláusula undécima de la propuesta del convenio
- La penalización establecida en la cláusula 12ª no se ajusta a las cuestiones sobre las que se debe responder, al montante sobre el que realizar el cálculo y a la cantidad que habrá de referir a la legislación de contratos (coeficiente/ día)

B) Proposición jurídico-económica: el particular ha detallado casi en exclusiva la forma de obtener los terrenos y el pago de la urbanización y su retribución.

El precio para la expropiación, entendemos que para los que no quieran cooperar, precio que no se ha fijado conforme a la legislación de aplicación (Ley de suelo estatal, que deberá determinar el mínimo conforme a sus reglas de valoración aplicables a las expropiaciones urbanísticas

Advirtiendo que no tiene propiedad alguna en el ámbito, determina el precio para la expropiación, entendemos que para los que no quieran cooperar, precio que no se ha fijado conforme a la legislación de aplicación (Ley de suelo estatal, que deberá determinar el mínimo conforme a sus reglas de valoración aplicables a las expropiaciones urbanísticas), existiendo en el



momento de presentación de la OJE el método de comparación para el suelo rústico, de lo que se deduce contradicción entre el anexo 1 y el precio ofrecido según ese criterio.

Deberá revisarse la cuota canje de las retribuciones previstas al urbanizador;

La concreción de las determinaciones urbanísticas no debería ser objeto de la PJE y en todo caso deberá ser corregida en concordancia con lo expuesto para la AT;

Se deberá revisar todo el punto 6º en relación al tratamiento del campo de golf al establecer imperativamente que *"Debe adjudicarse preferentemente a un solo copartícipe o el menor número posible de proindivisos"*, cuestión propia del instrumento de equidistribución, proyecto de reparcelación, y no de PJE, teniendo además en cuenta que en la oferta en que se configura la plica, el promotor no es titular de terrenos alguno en el ámbito; se advierte además de que atribuye competencias de expropiación y reversión a favor del agente urbanizador sin acomodo legal.

No se entiende la referencia a AIU, que no consta en este Servicio Periférico pese al tiempo transcurrido, por dos motivos: porque las AIU tiene como fin primordial configurarse como agente urbanizador y en segundo lugar porque deben venir conformadas al menos por la mayoría de los propietarios que coincidan con la mayoría de las cuotas y en el supuesto concreto el agente urbanizador no es propietario de ninguna parcela según indica.

- 3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- 4. ESTUDIOS DE DETALLE
- 5. OBRAS PROVISIONALES

4º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional del Excmo. Ayuntamiento de Mondéjar para la construcción de cobertizo para aperos agrícolas en la parcela 182, polígono 19 del Sector 1 de Suelo Urbanizable en el término municipal de Mondéjar (Guadalajara). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1 h) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.-

PROPUESTA DE INFORME SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE MONDEJAR PARA LA CONSTRUCCIÓN DE COBERTIZO PARA APEROS AGRÍCOLAS EN LA PARCELA 182, POLÍGONO 19 DEL SECTOR 1 DE SUELO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONDÉJAR (GUADALAJARA). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1 h) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de cobertizo para guarda de aperos agrícolas.
Situación: Polígono 19, Parcela 182.
Término Municipal: Mondéjar (Guadalajara).
Clasificación: Suelo urbanizable S-1 del vigente P.O.M.
Planeamiento: P.O.M. Fecha de aprobación definitiva: 13/12/04 y 14/02/05.

Promotores: D. Antonio García y Don Pedro Ángel Lopesino.
Recepción de Expte: 17/05/2013. Nº Registro de entrada: 1183595.

II. OBJETO.

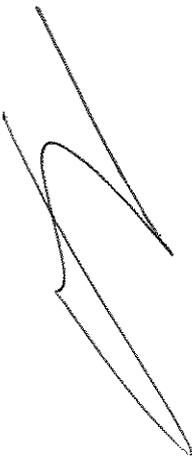
El objeto del expediente según consta en la memoria presentada es la construcción de un cobertizo de aperos en la parcela 182, del polígono 19 del catastro de rústica, al sitio denominado "Malaño", en el municipio de Mondéjar.

Se trata de un cobertizo de 33,64 metros cuadrados, y unas dimensiones de 5,80 metros por 5,80 metros, siendo su altura de 2,80 metros. La estructura es metálica a base de vigas, pilares y correas de perfil estructural cuadrado. La cubierta se ejecutará mediante chapas prelacadas en color verde sobre correas metálicas. Los cerramientos verticales serán del mismo material de la cubierta sobre un bastidor metálico.

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 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."*

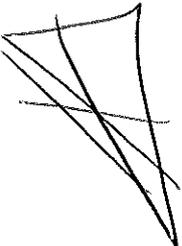
IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.



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 art. 172 TRLOTAU.

Es competente para emitir el 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 consta en el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Mondéjar con fecha de 16 de mayo de 2013 y número de registro de entrada 1183595:

-Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Mondéjar de remisión de expediente de solicitud de autorización provisional de fecha 16-05-2013. Se acompaña memoria de la actuación prevista,



planos catastrales de emplazamiento, planos de alzada, perfil y planta de la construcción proyectada, cuadro de mediciones y presupuesto, e informe técnico municipal favorable.

- Requerimiento realizado con fecha 30 de septiembre de 2014 al Excmo. Ayuntamiento de Mondéjar y a los interesados, solicitando declaración responsable a los solicitantes de la asunción de la obligación de demolición de la obra proyectada sin derecho a indemnización en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
- Oficio con fecha de registro de entrada 25 de octubre de 2013 y número 2363801, en el que se aporta la declaración responsable requerida.
- Requerimiento realizado con fecha de registro de salida 3 de febrero de 2014 al Excmo. Ayuntamiento de Mondéjar y a los interesados solicitando el cumplimiento de lo dispuesto en el vigente Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, así como declaración responsable de que la edificación proyectada no va a necesitar el uso de servicios urbanísticos.
- Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Mondéjar con fecha de registro de entrada 4 de marzo de 2014 al que se acompaña declaración responsable de los solicitantes así como informe de técnico municipal.

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

El régimen de autorización provisional de actividades exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos, todo ello de conformidad con el artículo 172.1 TRLOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

- El objeto pretendido deberán ser usos y obras justificadas de carácter desmontable. El interesado, por consiguiente tendrá que acreditar y justificar la condición de desmontable de los usos y obras.
- No podrán dificultar la ejecución de los planes. En atención a su carácter provisional, las actividades para su autorización gozarán de un carácter que no dificulte la ejecución de los instrumentos urbanísticos.
- El suelo en el que se desarrolle la 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 alguna.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- Que no se trate de usos residenciales.

A este respecto cabe destacar que en el expediente consta el cumplimiento de los siguientes requisitos avalados por informe técnico municipal de 25 de abril de 2013:

- La construcción y el uso se proyectan en suelo urbanizable sin programar. El artículo 67 del TRLOTAU sobre el régimen de suelo urbanizable sin programar, establece al respecto:
*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.*

- La actividad y la obra tienen un carácter provisional, son desmontables y demolibles.
- Las obras son las mínimas imprescindibles para albergar los aperos agrícolas y maquinaria.
- El uso no se halla expresamente prohibido por la normativa urbanística.
- No impide la ejecución del planeamiento.
- No se trata de usos residenciales.

Además:

- Se ha realizado declaración responsable de los solicitantes sobre asunción de la obligación de demolición sin derecho a indemnización en el momento en que así lo requiera la Administración actuante, con inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Existe declaración responsable de los solicitantes sobre la innecesariedad de servicios urbanísticos de la obra proyectada.

El Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, Documento III: Normativa Urbanística, Título IV: Régimen del Suelo Urbanizable, en su artículo 12.4: Régimen de propiedad, dispone: **"Sólo podrán edificarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a la normativa elaborada por la Consejería de Agricultura"**.

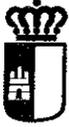
Realizado requerimiento a los solicitantes para acreditar el cumplimiento de este requisito exigido por la normativa urbanística, sin embargo, no se ha acreditado.

En el Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, Documento III: Normativa Urbanística, Título II: Regulación del Suelo Rústico, artículo 5.6 referido a núcleo de población y en concreto en el artículo 5.6.2.2., se dispone: **"Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones: 1º- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o del Apto para Urbanizar definidos en este Plan o por los planes de los municipios colindantes"**.

En el informe del técnico municipal de fecha 13 de febrero de 2014, que consta en el expediente, se manifiesta: **"la edificación que se proyecta no dista más de 150 m. del límite del núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido en el Plan de Ordenación Municipal, por tanto se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población"**.

Por lo que no se cumple el presente requisito establecido en la normativa urbanística municipal.

VI. CONCLUSIÓN



Vista la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Mondéjar, y lo expuesto, se comprueba por el Servicio de Urbanismo la falta de cumplimiento de los requisitos señalados en el punto anterior del régimen de autorización provisional de actividades, por lo que se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de INFORME DESFAVORABLE según el art. 172.1 TRLOTAU, a la solicitud de autorización provisional para la construcción de cobertizo para guarda de aperos agrícolas en la parcela 182, del polígono 19 del municipio de Mondéjar.

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.

5º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional del Excmo. Ayuntamiento de Pioz para la Actividad Provisional de Bazar destinado al comercio al por menor situado en la Carretera de Loranca, 429, Sector SAU-6 del POM en el término municipal de Pioz (Guadalajara). Informe Según el Art. 172.1 TRLOTAU Y 10.1.h) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.-

INFORME SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE PIOZ PARA LA ACTIVIDAD PROVISIONAL DE BAZAR DESTINADO AL COMERCIO AL POR MENOR SITUADO EN LA CARRETERA DE LORANCA, 429, SECTOR SAU-6 DEL POM EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PIOZ (GUADALAJARA). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) Decreto 235/2010.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Bazar destinado al comercio al por menor de artículos para vestir confeccionados, calzados, complementos, bazar
Carretera de Loranca Parcela 429
Término Municipal de Pioz (Guadalajara).
Clasificación: Suelo Urbanizable.
Planeamiento: POM. Fecha de aprobación definitiva: 23/06/82.
Promotor: D. Ling Ling Zhang
Recepción de Expte: 16 de enero de 2014. Nº Registro de entrada: 81397.

II. OBJETO.

El Excmo. Ayuntamiento de Pioz remite con fecha de 13 de enero de 2014, teniendo entrada en este Servicio Periférico de Fomento el día 16 el expediente relativo a solicitud de informe sobre autorización provisional para Bazar destinado al comercio al por menor de artículos para vestir confeccionados, calzados, complementos, bazar en la parcela 429 de suelo urbanizable de la localidad, sita en la carretera de Loranca.

III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

El artículo 8 del Real Decreto Legislativo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, preconiza en su última redacción, en orden al *contenido del derecho de propiedad de suelo: facultades* lo siguiente:

3. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

- **a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.**

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

- **b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.**
- **c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.**

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

- **d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.**



La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

- *e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 2, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.*

El legislador autonómico especifica dentro del régimen del suelo urbano y urbanizable, lo siguiente para el suelo urbanizable sin programar, en el artículo 67 del TRLOTAU:

Artículo 67 El régimen del suelo urbanizable sin programar

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.*

En el Título VII del mismo texto legal, con rúbrica "Garantías y protección de la ordenación territorial y urbanística" para el control de las actividades objeto de la ordenación aludida se prevé la necesidad de autorizaciones provisionales en el artículo 172 con el tenor que se expone: "Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrá autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de 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.

2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

IV. COMPETENCIA.

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 Castilla-La Mancha, de 24/02/2014

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 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 art. 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.

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

Visto lo anterior y sin pormenorizar los requisitos necesarios de las obras y de los usos que deben concurrir para informar favorablemente la autorización provisional, que tienen carácter excepcional, debemos indicar que dada la situación del suelo clasificado como urbanizable donde se pretende ubicar, sector 6 del POM de Pioz, con PAU aprobado el 8 de mayo de 2008 impide la aplicación del artículo 67 del TrLOTAU pues no se encuentra en el haz de facultades de los dueños de suelo en dicho sector 6 ni otros con derechos derivados del dominio, la posibilidad de realizar obras o desarrollar usos provisionales, ni a las administraciones, en su vertiente autonómica ex apartado 1 del artículo 172 del TrLOTAU, ni en su vertiente municipal, ex apartado segundo del mismo precepto, autorizarlas, al estar programada la ejecución de dicho suelo.

El desarrollo legislativo autonómico del régimen del suelo entiende que se dificultarán los planes si el Programa de Actuación Urbanizadora está aprobado, pues es este hito urbanístico de aprobación el límite legal para poder obtener desarrollar obras y usos provisionales y por ende, una vez cumplimentados las exigencias de provisionalidad y asunción de demolición, obtener la autorización provisional, en interpretación concordante de los artículo 67 y 172 del TrLOTAU.

Si bien en el expediente remitido por la administración municipal no se indica la ubicación concreta de la parcela exponiendo simplemente que es suelo urbanizable se ha comprobado que es el sector 6 del POM y que según datos facilitados por la Administración municipal a principios de este año, dicho sector tiene un PAU aprobado en mayo de 2008

VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Pioz y ante la imposibilidad de aplicar el régimen de suelo urbanizable sin programar dada la aprobación del PAU del sector 6 del POM de Pioz desde mayo de 2008 se **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** la solicitud presentada por el ayuntamiento de Pioz elevando este informe para emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU.

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 solicitud pretendida por la imposibilidad de aplicación del artículo 67 del TRLOTAU en el suelo urbanizable con programa de actuación urbanizadora aprobado.



6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

6º.- Informe sobre solicitud calificación urbanística en suelo rustico de reserva para modificación de condiciones de calificación de circuito de motocross situado en la parcela 10, del polígono 1 en Albalate de Zorita. Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.-

Esther Santamaría relata y explica el siguiente punto del orden del día, señalando que la actividad ya tenía calificación urbanística si bien al modificar el proyecto, dado el otorgamiento del artículo 38.1º del RSR de conformidad con proyecto, su modificación implica un nuevo pronunciamiento del CPOTyU, atinente en exclusiva a la modificación. Continúa el relato según informe del servicio que se transcribe:

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Circuito de Motocros.

Situación / Superficie: Polígono 1, parcela 10; UTM (X: 512858,25 Y: 4462831,53) / Superficie de la parcelas: 1,55 Ha.

Término Municipal de Albalate de Zorita (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobación Definitiva: 13/03/1988.

Refundición: 13/03/1995. Modificación puntual 23/07/2002

Promotor: Club Deportivo Elemental MX Albalate.

Recepción de Expte: 18/09/2013. Nº Registro de entrada: 2077376.

Informe de Comisión Provincial de Urbanismo. 22/09/2010: Calificación actividad de Circuito de Motocros.

II. OBJETO.

Ampliación de la calificación del Proyecto del Circuito cerrado de entrenamiento para motos específicas de motocross, enfocada a entrenamiento y aprendizaje de deportistas con la incorporación de instalación de riego para minimizar las emisiones de polvo y ruido en cumplimiento de las medidas vinculantes de la resolución de la evaluación de impacto ambiental de 28/02/2008. Dicha instalación se realizará a través de conexión a la red municipal. La parcela es municipal y ha sido arrendada al Club Deportivo Elemental MX Albalate.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El Art. 54.1.3 b) del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los 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 terciarios recreativos (art. 28 RSR), siendo aquella un requisito administrativo de inexcusable cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17, letra b) del RSR.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Competencia.- 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, 42.1 b) del RSR y respecto a la específica del órgano de la Consejería, el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre.

Procedimiento.- 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 Albalate de Zorita, la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento registrado con fecha 2 de mayo de 2013 y número de registro 1028438, consultando a este Servicio Periférico sobre solicitud de autorización del promotor para realizar obras para conectar la parcela 10 a la red de abastecimiento de agua del núcleo urbano que recoge los documentos siguientes:
 1. Informe del Arquitecto municipal de 22 de abril de 2013, relativo a la solicitud del promotor de un sistema de riego de la pista mediante conexión al abastecimiento urbano.
 2. Memoria modificada d 15 de abril de 2013, que complementa a la Memoria anterior del promotor de la actividad de motocross, y en la que solicitan sistema de riego de la pista mediante la red de abastecimiento.
- Oficio de estos Servicios Provinciales de 27 de mayo de 2013 y nº de registro 416328, contestando a la consulta de 2 de mayo de 2013 sobre modificación de las condiciones de calificación urbanística para la instalación de Circuito de motocross otorgada sobre la parcela 10 del polígono 1, en CPU de 22 de septiembre de 2010.
- Escrito del Ayuntamiento de 16 de septiembre de 2013 y nº de registro 2077376, en el que se remite copia compulsada del expediente relativo a la calificación urbanística para la modificación de la instalación del circuito de motocross de referencia, que recoge los documentos siguientes:
 1. Escrito de C.D.E. MX Albalate de 15 de diciembre de 2012 dirigido al Ayuntamiento, remitiendo documentación (plano y presupuesto del proyecto) complementaria para solicitar permiso de obra para canalización de agua de riego hasta circuito cerrado de motocross.
 2. Informe del Arquitecto Municipal de 28 de febrero de 2013 en el que establece la necesidad de adjuntar Memoria de la actividad modificada en la que se justifique suficientemente la necesidad de conexión a la red urbana de abastecimiento; lo que se comunica al interesado el 04-03-2013.



3. Providencia de Alcaldía de 14 de junio de 2013 disponiendo se emitan informes: de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir, y de los Servicios Técnicos Municipales relativo a la conformidad de la solicitud con el planeamiento vigente.
4. Informe de Secretaría de 17 de junio de 2013, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.
5. Informe de los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto Municipal) de 17 de junio de 2013, favorable respecto a la necesidad de la obtención de la ampliación modificación de la calificación urbanística.
6. Decreto de Alcaldía de 20 de junio de 2013 disponiendo abrir un periodo de información pública de acuerdo con el artículo 43.5 del Reglamento de Suelo Rustico.
7. Anuncio de 20/06/2013, del Ayuntamiento de Albalate de Zorita, sobre información pública de solicitud de calificación y licencia urbanística para la modificación de la instalación de referencia (publicado en el DOCM nº 131 de 9 de julio de 2013); anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 08-07-2013, y certificado de Secretaría sobre ausencia de alegaciones de 2 de septiembre de 2013.
8. Informe-Propuesta de Resolución de Secretaría de 30 de agosto de 2013, favorable al expediente de ampliación de calificación urbanística para la modificación de la instalación de referencia.
9. Decreto de la Alcaldía de 2 de septiembre de 2013, resolviendo informar favorablemente el expediente de ampliación de calificación urbanística para la modificación de la instalación de referencia, así como remitir el mismo, a la Consejería de Fomento para que resuelva sobre la calificación urbanística.
10. Copia Modificación Memoria de Circuito Cerrado Entrenamiento Deportivo de Motocross en Albalate de Zorita de 15 de abril de 2013.

- Oficio de este Servicio Periférico de 1 de octubre de 2013 y anotación 189137 dirigido al Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de Guadalajara, remitiendo copia Modificación Memoria de Circuito Cerrado Entrenamiento Deportivo de Motocross en Albalate de Zorita, al efecto que emitan informe de utilización de agua potable para riego.

- Oficio de este Servicio Periférico de 30 de septiembre de 2013, dirigido al Ayuntamiento requiriendo documentación.

- Escrito del Ayuntamiento de Albalate de Zorita de 22 de enero de 2014 y número de registro 119710, remitiendo la siguiente documentación:

Informe de los Servicios Técnicos Municipales de 17 de enero de 2014, en el que se dice que los promotores les comunican, (documento adjunto) que por ahora no tienen previstos eventos que precisen la instalación temporal de servicios públicos; así como que el informe del órgano ambiental para utilización de agua potable para riego se habrá emitido y constará en esta Consejería.

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 preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del art. 63.

Respecto del resto de informes sectoriales no se precisa una nueva obtención al no incidir en los parámetros informados en el Proyecto que ahora se amplía.

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

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

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para las actividades recreativas son los exigidos por el art. 28 RSR.

El primer apartado del precepto señalado exige que la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y que **no exista riesgo de formación de núcleo de población**, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Respecto del apartado quinto, en cada actuación deberá resolver las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Respecto del 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. Por lo que la conexión de agua para riego a las redes generales de la instalación de riego que pretende esta ampliación de calificación, queda solventada.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

A estos efectos el informe urbanístico municipal de 17 de junio de 2013 expone el cumplimiento de estos requisitos.

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) que en esta aplicación, varía respecto de la calificación original en relación con la obtención de agua de la red municipal para cumplimentar la medida medioambiental de eliminar polvo que origina la actividad.

- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.2º del RSR se deberá fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales, en este sentido se deberán observar todas las prescripciones realizadas en la **Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.**

- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar un plan de restauración por técnico competente para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta al término de la actividad y que deberán ser objeto de comprobación municipal. De conformidad con la Resolución de 28 de febrero de 2008 de la Delegación Provincial de Medio ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara sobre evaluación ambiental del proyecto PRIMITIVO examinado, **al fin de la actividad se desmantelarán todas las instalaciones y se procederá al escarificado del terreno.**

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe.**

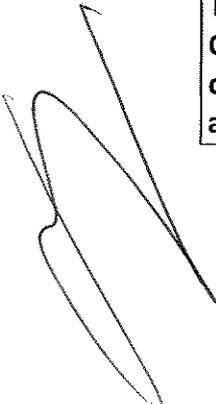
El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 28 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De acuerdo con el art. 28.6 RSR **la superficie mínima quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.** Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

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

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

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

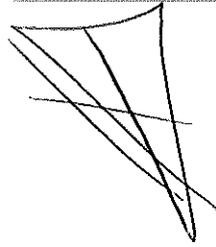


Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida, conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

7º.- Informe sobre solicitud de calificación urbanística en SRNUEP Natural para instalación de tendido telefónico desde el pk 1,200 Carretera GU-119 hasta la estación telefonía móvil en el paraje "El Yesar" de Aragosa del municipio de Mandayona (Guadalajara). Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g. Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.-

Expone el siguiente asunto, Esther Santamaría, de conformidad con el informe del Servicio de Urbanismo que sirve de guía a la ponencia:

I. ANTECEDENTES.



Proyecto: Instalación postes para cable de Telefonía.

Situación: Desde poste nº 23 del Pk 1,200 de GU-119 hasta estación telefonía móvil en el paraje "El Yesar" (Aragosa).

Término Municipal de Mandayona (Guadalajara).

Coordenadas UTM Huso 30, Sistema referencia ED50: X 523855, Y 4535411

Clasificación: Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural

Planeamiento: NNSS Municipales.

Promotor: TELEFONICA MOVILES ESPAÑA S.A. Recepción de Expte: 13/03/2014. Nº Registro de entrada: 623537



II. OBJETO.

Según consta en el documento presentado, el objeto de esta obra es la ampliación y mejora de las telecomunicaciones en la pedanía de Aragosa y alrededores.

La obra consiste en la instalación de 7 postes de madera, para tender un nuevo cable telefónico desde el poste nº 23, ubicado a la altura del Pk 1,200 de la carretera de acceso a Aragosa (GU-119), hasta la estación base de telefonía móvil situada en el paraje "El Yesar" (Aragosa).

Los postes tendrán una altura mínima de 8 metros (altura libre 6,50 metros)

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

El uso de instalación de línea para telefonía, se engloba, en nuestra normativa aplicable al suelo rústico, en USO DOTACIONAL PRIVADO, siendo de aplicación por tanto las disposiciones y requisitos relativas a este tipo de uso.

El Art. 37.2. del RSR establece que "En suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11 (...)

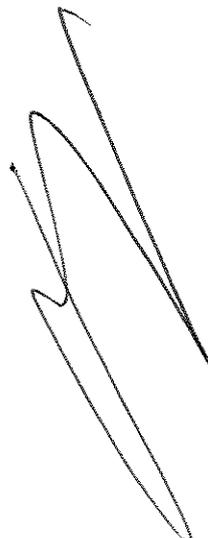
IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan las competencias y el fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del Art. 64.5 del TRLOTAU y del Art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico.

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

- Escrito del Ayuntamiento de 13 de marzo 2014 y nº de registro de entrada en estos Servicios Provinciales 623537 en el que se remite la siguiente documentación:

- 
1. **Solicitud** de Telefónica de España de fecha 05//07/2013 de permiso para instalaciones telefónicas de referencia, dirigido al Ayuntamiento de Madayona, y registrado de entrada en la Delegación Provincial de Guadalajara de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con fecha 5 de julio de 2013 y nº 1627443.
 2. Informe Técnico de Telefónica España de 2 de julio de 2013 sobre necesidad de instalación de nueva línea de postes en terrenos dependientes del Ayuntamiento de Mandayona, así como proyecto nº 01584470 titulado: Mandayona-Aragosa EB. F.O. CON MDYN y Planos 4, hj 5 y 6.
 3. Oficio de la Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías de 4 de julio de 2013 y nº de registro 529209, dirigido al Ayuntamiento de Mandayona, comunicando la **aprobación por la Comisión de Redes** de la previsión de la nueva instalación: Estación de telefonía móvil situada en el paraje "El Yesar" (Aragosa) en SRNUEP, con **Afecciones/Condicionantes**.
 4. Informe de Marco Aurelio Salvador Ortego (Arquitecto colegiado nº 2871 del COACM) de fecha 4 de noviembre de 2013.
 5. Anuncio de 30/01/2014, del Ayuntamiento de Mandayona, sobre información pública de calificación y licencia urbanística para la instalación de referencia (publicado en el **DOCM nº 32 de 17 de febrero de 2014**), anuncio en el periódico Nueva Alcarria de **03/02/2014**, y certificado de Secretaría sobre ausencia de alegaciones de 13 de marzo de 2014.
 6. **Autorización** de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara, de 7 de agosto de 2013, para obra de instalación de cable de fibra óptica en Aragosa, dentro del Parque Natural Barranco del río Dulce (Guadalajara), visto el informe favorable del **Director del Parque Natural**, de acuerdo a la memoria técnica presentada y cumpliendo los condicionantes técnicos de dicha autorización.
 7. Oficio del Ayuntamiento de Mandayona de 25 de febrero de 2014, dirigido a los Servicios Provinciales de Guadalajara de la **Consejería de Educación, Cultura y Deportes**, solicitando informe sobre las posibles afecciones al Patrimonio Histórico de la zona de ejecución de la citada instalación.

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



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

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



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

En el expediente constan:

- **Aprobación por la Comisión de Redes** de la previsión de la nueva instalación: Estación de telefonía móvil situada en el paraje "El Yesar" (Aragosa) en SRNUEP, con **Afecciones/Condicionantes**.
- **Autorización** de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara, de 7 de agosto de 2013, para obra de instalación de cable de fibra óptica en Aragosa, dentro del Parque Natural Barranco del río Dulce (Guadalajara), visto el informe favorable del **Director del Parque Natural**, de acuerdo a la memoria técnica presentada y cumpliendo los condicionantes técnicos de dicha autorización siguientes:
 - o Se deberá proceder al desmantelamiento y recogida de toda la infraestructura que queda en desuso y que se sustituye con esta instalación así como la retirada de los restos de las obras y el acondicionamiento de los terrenos para su restitución al estado inicial.
 - o Se comunicará con antelación de 10 días la fecha concreta en que se ejecutarán las obras con el fin de realizar un control de actividad.
- Solicitud dirigida a los Servicios Provinciales de Guadalajara de la **Consejería de Educación, Cultura y Deportes**, solicitando informe sobre las posibles afecciones al Patrimonio Histórico de la zona de ejecución de la citada instalación.

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

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

El Art. 29 del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada,

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

Así mismo, el artículo 12 del RSR indica que el uso debe estar expresamente permitido por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

Conforme al Reglamento de Suelo Rústico artículo 5, los Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras administrativas que conforman la Red regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha deben adscribirse a la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección natural.

Las NNSS municipales en relación al suelo no urbanizable protegido artículo 3.2.4, en la actualidad rústico no urbanizable protegido, prohíbe los actos de edificación en esta clase de suelo, no prohibiendo el resto de actos no edificatorios.

Deberá tener en cuenta lo establecido en el nuevo planeamiento de ordenación municipal en tramitación por estar considerando, la clasificación del suelo dónde se ubica la instalación como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural Río Dulce a fin de tener coherencia con los usos pretendidos y de interés general.

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, señala en su artículo 2 la naturaleza de las telecomunicaciones como servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia, desarrollando en el Título III de la misma las obligaciones de servicio público, los derechos y obligaciones de carácter público en la explotación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.

El informe Técnico realizado por el Arquitecto Marco Aurelio Salvador Ortego, establece la no prohibición de esta actuación en las Normas Subsidiarias del municipio de Mandayona, debiendo obtener calificación urbanística previa a la concesión de licencia urbanística.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

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

Dado el carácter dotacional de la actividad cuya calificación se informa no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38 del RSR, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia, en especial en relación a las prescripciones impuestas en la Autorización de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara, de 7 de agosto de 2013, para



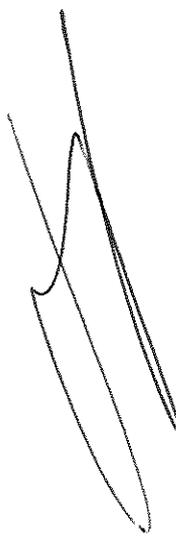
Obra de instalación de cable de fibra óptica en Aragosa, dentro del Parque Natural Barranco del río Dulce (Guadalajara)

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en el Informe de la Comisión de Redes de 28 de junio de 2013, así como a las condiciones técnicas incluidas en la Autorización de los Servicios Provinciales de la Consejería de Agricultura de fecha 7 de agosto de 2013 y a la obtención de informe favorable del servicio de Patrimonio Histórico.

Pidiendo la palabra el representante de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en concreto en materia de cultura, indica que se ha emitido informe favorable (exp./CUL: 14.0194) por el Servicio de Cultura el 19 de marzo de 2014, habiendo tenido salida el 25 de marzo e 2014, dirigido a Telefónica de España, SAU.

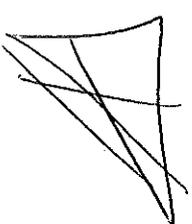
Aporta una copia al expediente de urbanismo en este acto.



Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida, condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en el Informe de la Comisión de Redes de 28 de junio de 2013, así como a las condiciones técnicas incluidas en la Autorización de los Servicios Provinciales de la Consejería de Agricultura de fecha 7 de agosto de 2013.

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

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 29.6 RSR la totalidad de la superficie de la fincas queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado citado.



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

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

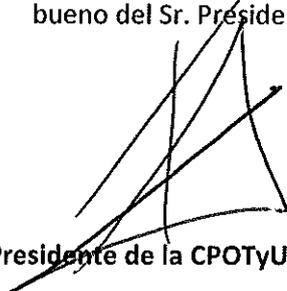
por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

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

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

8º.- Ruegos y preguntas.-

No se producen. Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 11:40 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.


El Presidente de la CPOTyU



