

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 9 DE ENERO DE 2013.**

En Guadalajara, siendo las 10'40 horas del día 9 de enero de 2013, 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:

D. Isidro Javier Zapata Romero (Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial).

Vicepresidente:

Fidel Ángel de Luz de la Fuente (Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Vocales:

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).

Dña. Raquel Fortes Carazo (En representación de la Consejería competente en materia de Accesibilidad en Guadalajara).

D. Miguel Ángel García Valero. (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).

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

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

D. Luis Sánchez Lorenzo (Representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha).

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

D. Francisco Javier Alonso Hernanz (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 3 de julio de 2012, a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM)

D. 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. 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. 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. Manuel Martín Pantoja (Representante de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara).

D. Lorenzo Robisco Pascual. (Representante de la Diputación Provincial).

Asiste:

D. Jose Luis Condado Ayuso, Delegado de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha en Guadalajara (También representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

Ponentes:

Dña. Marina Alba Pardo (Jefa de Sección Técnica del Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Dña. Antonina Arcas Alarcón (Técnica del Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Dña. Esther Santamaría Santamaría. (Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Secretario:

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

Por parte de los Servicios con competencia en materia urbanística del Servicio Periférico de Fomento asisten:

D. Alfredo Rincón Padrino ( Jefe de Sección Jurídica del Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística)

Dña. Esperanza Quintanilla González (Jefa de sección del Servicio de Planeamiento) Asiste a partir del punto 6º del orden del día.

No asisten:

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

El representante de la Consejería con competencia en materia de salud.

---

## ORDEN DEL DÍA

**1º.-** Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 30 de julio de 2012.

1. PLANEAMIENTO
-----------------

**2º.-** Toma de conocimiento de la Ordenanza Municipal de Edificación en **Las Navas de Jadraque** (art. 16 TRLOTAU).

**3º.-** Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de **Fuenteviejo** (art. 37 del TRLOTAU y 136 de R.P.).

**4º.-** Plan de Ordenación Municipal de **Casa de Uceda**.(art. 36 de TRLOTAU y 134 R.P.)

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
--

**5º.-** Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial SI-20, del P.O.M. de **Cabanillas del Campo**. (Según art. 38.3 TRLOTAU y 139 R.P.).

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
------------------------------

4. ESTUDIOS DE DETALLE
------------------------

5. OBRAS PROVISIONALES
------------------------

**6º.-** Informe sobre solicitud de autorización provisional presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara para la licencia de actividad provisional de “planta de reciclaje y fabricación de paletas de madera” en la parcela 86 del polígono 1 en el término municipal de **El Pozo de Guadalajara**, presentado por la empresa Regapal, S.L. informe según el Art. 172.1 TRLOTAU y Artículo 10.1 H) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

**7º.-** Informe sobre solicitud de autorización provisional presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre para la instalación de un centro de enseñanza ecuestre sito en Senda Blanca s/n (Camino de Camarma polígono 1, parcela 5041) en el término municipal de **Villanueva de la Torre**, presentada por Dña. Jennifer Martínez Barriga. Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y Artículo 10.1 h) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO
------------------------------------

**8º.-** Calificación urbanística en suelo rústico para proyecto de construcción de caseta de aperos en la parcela 28 del polígono 10 del término municipal de **Molina de Aragón**, solicitado por D. Angel Hurtado Cámara.

**9º.-** Calificación urbanística para proyecto básico, ejecución y actividad de centro hípico en el polígono 2, parcelas 951 y 953, de suelo rústico paraje “El Chorrón” en el municipio de **Yunquera de Henares**, solicitado por D. Jesús Andrés Pérez.

**10º.-** Calificación urbanística para instalación de dos naves almacén agrícola en el polígono 2, parcela 610 y 841, de suelo rústico en el municipio de **Yunquera de Henares**, solicitado por D. Antonio Zahonero Celada en representación de SAT. 6061 Comercial Agropecuaria Alcarreña.

- 11º.-** Calificación urbanística para reconstrucción de nave de cuadras en parcelas número 466, 467, 468, 357 y 358 del polígono 10 de suelo rústico de especial protección en el municipio de **Olmeda de Cobeta** , solicitado por D. Juan Antonio Calvo Padin en representación de Natura Promociones Turísticas.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS
-----------------------

- 12º.-** Ruegos y preguntas.

-----  
Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado, el Presidente de la Comisión, D. Isidro Javier Zapata Romero , 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 30 de julio de 2012.**

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de 30 de julio de 2012 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.

- 
- 2º.- Toma de conocimiento de la Ordenanza Municipal de Edificación en Las Navas de Jadraque (art. 16 TRLOTAU).**

Pasa a exponer este punto del orden del día Dña. Marina Alba Pardo, de acuerdo con el informe realizado por el Servicio de planeamiento

Con fecha de entrada 19 de septiembre de 2012, se recibe en este Servicio Periférico Certificado del Secretario de la Corporación Municipal, con acuerdo adoptado en el Ayuntamiento del día 24 de julio de 2012, mediante el cual se aprueba la Ordenanza Municipal de Edificación, cuyo texto es el siguiente:

***“4º.- APROBACIÓN ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN.***

*Por la Presidencia se informa , siendo conscientes de la peculiaridad de la arquitectura de este municipio y del valor que ello tienen, se ha visto la necesidad de una propuesta de normativa sobre determinadas condiciones estéticas de las edificaciones que permitan la protección, conservación y gestión de dichas arquitectura singular.*

*Dicha normativa ha sido realizada contando con el asesoramiento de los técnicos de Patrimonio y basada en la aprobada por la Comisión de Patrimonio Histórico de Guadalajara en zonas de protección de arquitectura negra.*

*Para que esta normativa pudiera aplicarse, es precisa que sea aprobada como Ordenanza municipal de la Edificación.*

*Enterados del asunto, el Ayuntamiento en Pleno, por unanimidad de los asistentes, aprueba:*

*Primero: Aprobar provisionalmente la Ordenanza Municipal de la Edificación en los términos propuestos.*

*Segundo: Someter dicha Ordenanza a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.*

*Tercero: Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.”*

**Antecedentes**

Planeamiento vigente: El municipio no cuenta con planeamiento específico, por lo que le son de aplicación las NN SS provinciales.

Nº de habitantes: 30 (INE 2011)

### **Objeto de las normas**

Aprobación Ordenanza Municipal de la Edificación, sobre determinadas condiciones estéticas de las edificaciones que permitan la protección, conservación y gestión de dicha arquitectura singular.

### **Carácter de este informe**

Comprobar el ajuste de la modificación de la ordenanza presentada a las condiciones y objeto fijados en la Ley.

En concreto, el Art. 16 del TRLOTAU establece como un Instrumento de la Ordenación Territorial y Urbanística **Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización** con el siguiente contenido:

*“Artículo 16. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización.*

*1. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación:*

*a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.*

*b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.*

*2. [...]*

*3. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de régimen local y se adecuarán a lo establecido en la presente Ley.*

*El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, debe comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con carácter previo a su publicación”*

### **Análisis de la propuesta**

El texto contiene el siguiente índice:

OBJETO

ANTECEDENTES.

JUSTIFICACIÓN.

CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS.

CERRAMIENTOS DE PARCELAS Y SOLARES.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y CUBIERTAS.

Morfología.

Chimeneas.

Aleros.

Canalones.

Materiales: Textura y color.

FACHADAS.

Composición.

Materiales textura y color.

HUECOS.

Huecos en cubierta.

Huecos en fachada.

Ventanas y balcones.

Puertas y puertas de garaje.

Carpinterías.

Protecciones y rejas.

Materiales, texturas y color de huecos, carpinterías, protecciones y rejas.

ELEMENTOS SALIENTES: MARQUESINAS, ANUNCIOS.

Marquesinas.

Placas.

Elementos sobre cubiertas.

### **Conclusiones**

Examinando el texto, su contenido se corresponde con lo previsto en el art. 16 del TRLOTAU, por lo que según lo dispuesto en el art. 16.3 citado **su tramitación se considera conforme a esta disposición**, sirviendo el presente informe para toma de conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Añade la ponente al informe la importancia de que el municipio haya tomado esta iniciativa en aras a la protección de las características arquitectónicas.

Toma por último la palabra el representante de Patrimonio Histórico indicando que tal Ordenanza debería contar con la aprobación de la Comisión de Patrimonio dada la declaración de incoación legal de los edificios de arquitectura negra que tengan más de 100 años así como la posibilidad de ofrecer al municipio la realización de un Catálogo de bienes protegidos.

**Tras la exposición, la CPOTyU, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del TRLOTAU, toma conocimiento de la ordenanza remitida por el Ayuntamiento de Las Navas de Jadraque, con las indicaciones realizadas a efecto de Patrimonio Histórico, por el representante de esta materia.**

-----

### **3º.- Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Fuentelviejo (art. 37 del TRLOTAU y 136 de R.P).**

Pasa a exponer este punto del orden del día Dña. Marina Alba Pardo, de acuerdo con el informe realizado por los Servicios con competencia en materia de Urbanismo.

**Población:** El INE indica en sus datos de población que el municipio de Fuentelviejo contaba en el año 68 con 68 habitantes y con 50 en el año 2011. (La población estacional entre los años 2000 y 2004 se fija en 120 habitantes y el Nº de Viviendas en 111 en ese mismo periodo).

**Promotor:** Ayuntamiento de Fuentelviejo.

**Planeamiento vigente:** Fuentelviejo cuenta en la actualidad con NN SS MM, que fueron aprobadas definitivamente por la CPU el 18 de julio de 1984.

Dicho planeamiento establecía la clasificación de tres sectores de Suelo Urbanizable, sin que a fecha de hoy se haya desarrollado ninguno de ellos.

### **OBJETO**

La modificación tiene por objeto exclusivo la clasificación, en su totalidad, como Suelo Rústico de Reserva del S-3 de Suelo Urbanizable de las NN SS MM, que tiene en el planeamiento una extensión superficial de 38,5 Ha. y una densidad de 10 Viv./Ha.

### **TRAMITACIÓN**

El expediente se remite para informe según el artículo 37 TRLOTAU y art. 136) RP para su APROBACIÓN DEFINITIVA.

Ha sido aportado por el Ayuntamiento en el Expediente Administrativo la Documentación que de forma sucinta se indica:

- Providencia de Alcaldía e Informe de Secretaria sobre procedencia y procedimiento de llevar adelante la modificación puntual del Planeamiento, de fecha 16 de enero de 2012.
- Providencia de Alcaldía para llevar adelante la Información Pública del documento, consulta a las Administraciones correspondientes y Suspensión del otorgamiento de licencias en las Zonas afectadas de fecha 26 de enero de 2012. Junto a ello se aportan los correspondientes justificantes

- de remisión de anuncios en un Periódico local y Diario Oficial y notificación a los ayuntamientos colindantes.
- Certificado de Secretaría de la realización de dicha información pública y de la no presentación de alegaciones en el plazo señalado, de fecha 10 de abril de 2012.
  - Escrito del Servicio Periférico de Fomento indicando al Ayuntamiento el Procedimiento a seguir y la documentación a aportar para la tramitación de la modificación pretendida, de fecha 29 de febrero de 2012.
  - Escritos de remisión a las Consejerías de Medio Ambiente y Fomento solicitando el correspondiente informe, de fecha 8 de marzo de 2012.
  - Contestación al escrito enviado por la Consejería de Fomento en fecha 27 de febrero de 2012, de fecha 23 de abril de 2012.
  - Informe de la Consejería de Agricultura de consideración de NO NECESARIEDAD de sometimiento al procedimiento de EIA de fecha 23 de mayo de 2012.
  - Escrito de 9 de octubre de 2012 del Ayuntamiento aportando certificado de pleno de la Aprobación Inicial del documento en fecha 3 de Septiembre de 2012 e informe de no necesidad de Informe de Bienestar Social, CHT y Carreteras.
  - Se hace constar que dado que la Administración municipal había remitido el acta fragmentada, se recibió completa por la Delegación de la Junta, Servicio de Administración Local, vía correo electrónico, el 10 de diciembre de 2012, habiendo sido recibida por el remitente el 29 de noviembre de 2012.

**En el Informe único de la Comisión de Concertación Interadministrativa de fecha 18 de Junio de 2012 se hicieron las siguientes CONSIDERACIONES :**

- Una vez concluida su tramitación y subsanado el expediente de acuerdo a los diferentes informes sectoriales y completado el mismo se procederá a su aprobación inicial y a su remisión a la Consejería para su aprobación definitiva. Adjuntando copia convenientemente diligenciada en formato papel y digital.

En el expediente figurarán los informes sectoriales preceptivos o la justificación de su no necesidad así como la justificación de la realización del trámite de información pública.

**CONCLUSIONES**

Se propone a la Comisión de Concertación la estimación de la modificación en los términos y con las consideraciones del Informe y que se resumen en:

En los archivos de la delegación no figura ninguna modificación anterior sobre este planeamiento, por lo que se entiende se trata de la 1ª Modificación Puntual.

La modificación puntual deberá adaptar el contenido y sus determinaciones al TRLOTAU así como su tramitación y procedimiento. **Se completará y aportará para su aprobación definitiva el expediente administrativo justificativo de su Tramitación.**

Parece razonable y justificado por tanto, la modificación puntual pretendida en cuanto a que la misma supone la eliminación de los sectores urbanizables que agotaron su plazo de ejecución, entendiéndose que además al tratarse de la eliminación de suelo urbanizable dicha modificación no contradice el Art. 40.2 del TRLOTAU. Por otro lado en base a lo indicado por el propio planeamiento municipal, dicha modificación debería de venir acompañada del compromiso municipal de proceder a la modificación de su planeamiento en el conjunto del suelo urbanizable, para el cumplimiento de las consideraciones que las NN SS MM contienen, y de la misma forma en el compromiso de su revisión, ya que el conjunto de las modificaciones suponen una reconsideración del modelo propuesto por el plan, y de acuerdo con el Art. 41.3.b) del TRLOTAU, se debería asumir dicho compromiso por el Ayuntamiento. **Se aportará por el Ayuntamiento el compromiso de iniciar la Revisión del Planeamiento en los términos del Art. 41.3.b) del TRLOTAU.**

**Se completará el documento de planeamiento incorporando de forma expresa la aplicación del**

**Reglamento del Suelo Rústico, así como la vigencia y aplicación de las ordenanzas contenidas en las NN SS en aquellos aspectos que sean más restrictivos, todo ello en desarrollo de la disposición transitoria segunda del RSR.”**

### **CONSIDERACIONES A LA TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN**

Se deberá aportar el documento definitivo de planeamiento debidamente diligenciado en formato papel y digital.

### **DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación Nº 1 de las NN SS vigentes tiene como objetivo “*la desclasificación del sector-3 como suelo urbanizable y su paso a suelo rústico de reserva.*”

### **JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

En la memoria justificativa del documento técnico se recoge que:

*La actual clasificación es, en tiempos actuales, completamente irreal y no permite prácticamente ningún tipo de actuación en este tipo de suelo.*

*La clasificación comporta un incremento del valor del impuesto, que no se justifica con las posibilidades urbanísticas...*

*Podrían darse actividades de las recogidas en el D. 242/2004 RSR.*

### **VIGENCIA, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN**

*Disposición transitoria quinta.(TRLOTAU). Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.*

*1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, excepto en lo referido a la participación pública en las plusvalías y a su ejecución que se realizarán conforme a lo dispuesto en esta Ley.*

*2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.*

(...)

La modificación puntual deberá por tanto adaptar el contenido y sus determinaciones al TRLOTAU así como su tramitación y procedimiento.

### **SOBRE LA VIGENCIA DEL PLAN (NN SS MM)**

*ART. 119.3.b) del RP” No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal (POM) una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión”.*

En este sentido la Memoria Urbanística de las NN SS MM establece en su punto 2.2, 7.3.7 y 7.4 lo siguiente:

## 2.2.- VIGENCIA Y REVISION DE LAS NORMAS.

El período de vigencia de las Normas Subsidiarias será indefinido de -- acuerdo con lo señalado en el artículo 160.1 del Reglamento de Planea-- miento, si bien se considera conveniente establecer de aplicación el ar-- tículo 46 de dicho Reglamento, fijándose como plazo máximo para su reví-- sión 6 años a partir de la fecha de Aprobación Definitiva.

En cualquier caso, las Normas Subsidiarias se deberán modificar puntual-- mente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan los -- programas de actuación para el desarrollo concreto de cada zona o sec-- tor regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha modificación en los plazos que se fijan para ello en di-- chas Normas, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas.

También será procedente la revisión de las Normas si se dan los supues-- tos a que se refiere el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento o -- si en cualquier Planeamiento, bien sea de ámbito provincial o comarcal de rango superior, quedase establecido.

### 7.3.7.- Programa de Actuación.

Los sectores de suelo urbanizable deberán presentar el Plan Parcial de Ordenación antes del plazo máximo de 3 años a partir de la publicación de la aprobación defini-- tiva de estas Normas, y se urbanizarán en los plazos -- que señale el propio Plan Parcial.

### 7.4.- REVISION DE LA CLASIFICACION DEL SUELO.

El incumplimiento del programa de actuación de los sectores de suelo urbanizable señalado en el apartado anterior, determinará la obligación de revisión de las Normas Subsidiarias, revisión que se realizará en el plazo máximo de un año y conllevará la -- descalificación del sector, salvo que se consideren circunstan-- cias especiales de interés para la ordenación en cuyo supuesto se podrá ampliar el plazo de actuación o cambiar el sistema de actuación.

Nos encontramos por tanto ante la determinación clara del planeamiento de descalificar el suelo urbanizable de los sectores que no se hayan desarrollado en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de las Normas, plazo mas que espirado en este caso.

Por lo tanto es exigencia del propio planeamiento la desclasificación de la totalidad del suelo urbanizable que no se haya iniciado en el periodo de tres años. En cumplimiento de lo cual debería de ampliarse el ámbito de desclasificación de suelo al conjunto de los sectores urbanizables

## EN CUANTO A LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La utilización de la herramienta urbanística de modificación para la desclasificación de suelo supone una simplificación en el procedimiento y una agilidad en la tramitación, si bien no podemos obviar el carácter estructural y la modificación del modelo que esto supone, sin olvidar en este caso lo establecido por el Art. 118 del RP.

*Artículo 118(RP). Revisión de la ordenación urbanística (OU).*

*1. La reconsideración total de la ordenación urbanística (OU) o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal (POM), da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.*

*2. Los Planes de ordenación urbanística (OU) se revisarán en los plazos y condiciones que ellos establezcan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística,*

Parece razonable y justificado por tanto, la modificación puntual pretendida en cuanto a que la misma supone la eliminación de los sectores urbanizables que agotaron su plazo de ejecución, entendiéndose que además al tratarse de la eliminación de suelo urbanizable dicha modificación no contradice el Art. 40.2 del TRLOTAU. Por otro lado en base a lo indicado por el propio planeamiento municipal, dicha modificación debería de venir acompañada del compromiso municipal de proceder a la modificación de su planeamiento, en el conjunto del suelo urbanizable, para el cumplimiento de las consideraciones que las NN SS MM contienen, y de la misma forma en el compromiso de su revisión, ya que el conjunto de las modificaciones suponen una reconsideración del modelo propuesto por el plan, y de acuerdo con el Art. 41.3.b) del TRLOTAU, se debería asumir dicho compromiso por el Ayuntamiento.

*b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.*

## EN CUANTO AL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN

La modificación tiene por objeto exclusivo la desclasificación del S-3 de Suelo Urbanizable de las NN SS MM, con una extensión superficial de 38,5 Ha y una densidad de 10 viv/Ha, y su nueva clasificación como Suelo Rústico de Reserva en su totalidad.

Por la Consejería de Agricultura se ha aportado informe de **NO NECESARIEDAD DE SOMETIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL** y de adecuación de la calificación del mismo como Suelo Rústico de Reserva en toda su extensión, si bien indica en el punto último del informe que deberá de tenerse en cuenta para estos suelos lo determinado en el Art. 11 del Decreto 242/2004 RSR.

Las NN SS MM establecen en los puntos 8.6 y 8.7 la normativa de aplicación y desarrollo del Suelo Rústico (No Urbanizable) en sus distintas categorías; esta normativa es anterior al Decreto 242/2004 y al TRLOTAU. (En la resolución de la Consejería de Agricultura no se hace ninguna mención a la existencia y protección de la Colada del Vadillo, localizada en los suelos a desclasificar, si bien por otro lado dicha Colada aparece grafiada de forma genérica en el documento de las NN SS vigentes.)

En el documento de modificación presentado para aprobación definitiva se han incorporado como Ordenanzas y condiciones genéricas de aplicación a la totalidad del Suelo Rústico las contenidas en el Decreto 242/2004 de 27 de julio Reglamento de Suelo Rústico, si bien se indica en el documento que se trata de suelo Rústico de Reserva en su totalidad, a excepción de las Coladas.

Se considera por tanto necesario que de forma expresa figure en el documento de Modificación la aplicación del mencionado reglamento del Suelo Rústico, así como la vigencia y aplicación de las ordenanzas contenidas en las NN SS en aquellos aspectos que sean mas restrictivos, todo ello en desarrollo de la disposición transitoria segunda del RSR.

Dado que el suelo rústico actual del municipio tiene en realidad distintas categorías, se considera necesario que el documento de modificación se refiera expresa o genéricamente a ellas, por lo que deberá corregirse

el texto en el punto 1.3 expresando claramente la aplicación del Reglamento de Suelo Rústico a cada una de ellas, así como la vigencia o no de los puntos 8.6 y 8.7 de las NN SS vigentes

#### **EN CUANTO A LA ADAPTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA NTP**

Desde la consideración del carácter estrictamente desclasificadorio de los sectores urbanizables para el cumplimiento de lo ordenado por las NN SS MM y en base a la necesaria revisión del mismo se considera justificada la innecesaria adecuación de la modificación a la NTP.

#### **CONCLUSIONES**

Parece razonable y justificado por tanto, la modificación puntual pretendida en cuanto a que la misma supone la eliminación de los sectores urbanizables que agotaron su plazo de ejecución, entendiéndose que además al tratarse de la eliminación de suelo urbanizable dicha modificación no contradice el Art. 40.2 del TRLOTAU. Por otro lado en base a lo indicado por el propio planeamiento municipal, dicha modificación debería de venir acompañada del compromiso municipal de proceder a la modificación de su planeamiento en el conjunto del suelo urbanizable, para el cumplimiento de las consideraciones que las NN SS MM contienen, y de la misma forma en el compromiso de su revisión, ya que el conjunto de las modificaciones suponen una reconsideración del modelo propuesto por el plan, y de acuerdo con el Art. 41.3.b) del TRLOTAU, se debería asumir dicho compromiso por el Ayuntamiento. **Se aporta por el Ayuntamiento el compromiso de iniciar la Revisión del Planeamiento en los términos del Art. 41.3.b) del TRLOTAU. Se completará el documento de planeamiento incorporando de forma expresa la aplicación del Reglamento del Suelo Rústico, así como la vigencia y aplicación de las ordenanzas contenidas en las NN SS en aquellos aspectos que sean más restrictivos, todo ello en desarrollo de la disposición transitoria segunda del RSR.**

#### **CONCLUSIÓN:**

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerde **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerar que se ajusta a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable, en los términos y con las consideraciones del Informe y que se resumen en:

**Se deberá aportar el documento definitivo de planeamiento debidamente diligenciado en formato papel y digital.**

**Dado que el suelo rústico actual del municipio tiene en realidad distintas categorías, se considera necesario que el documento de modificación se refiera expresa o genéricamente a ellas, por lo que deberá corregirse el texto en el punto 1.3 expresando claramente la aplicación del Reglamento de Suelo Rústico a cada una de ellas, así como la vigencia o no de los puntos 8.6 y 8.7 de las NN SS vigentes.**

**Se aportará el documento gráfico que refleje la situación de la vía pecuaria conforme a lo indicado en la comisión de concertación.**

En segundo lugar, se propone, una vez resueltas las observaciones técnicas planteadas, acordar la delegación en el Coordinador Provincial en relación a la resolución aprobatoria y su publicación definitiva, de conformidad con el artículo 37.5 segundo párrafo del TrLOTAU.

La Comisión, a la vista del informe y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Fuenteviejo con las consideraciones del informe que se reproducen en acta sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

**Se acuerda igualmente, de conformidad con el artículo 37.5 delegar en el Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de Fomento que, una vez solventadas lleve a término la aprobación acordada, y ordene la diligencia de la aprobación y publique en el D.O.C.M. el documento definitivo**

En cumplimiento del Acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar las rectificaciones del documento de la Modificación Puntual que recojan lo acordado por la Comisión, para proceder a la diligencia de aprobación definitiva de la Modificación.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de Fuentelviejo, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, tras la observancia de las consideraciones anteriores, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carecerá de eficacia alguna.

-----

**4º.- Plan de Ordenación Municipal de Casa de Uceda.(art. 36 de TRLOTAU y 134 R.P.)**

Pasa a exponer este punto del orden del día Dña. Marina Alba Pardo, de acuerdo con el informe realizado por el Servicio de planeamiento

**ANTECEDENTES**

**NÚCLEOS DE POBLACIÓN:** Casa de Uceda

**DOCUMENTACIÓN QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE:**

Informe concertación CPOTU de 28 de Mayo de 2008 en la que **se entiende no superada la fase de concierto**

Escrito de 18 de abril de 2011 de Caducidad del Expediente de Evaluación Ambiental, y contestación del mismo día al servicio correspondiente de la Consejería de Agricultura, informando de la entrada en registro de Nueva Documentación del POM.

Escrito de 20- de julio de 2011 remitiendo informe de los servicios de urbanismo sobre nueva documentación e informando sobre el momento procedimental en el que se encuentra el POM y su esquema de tramitación, como continuación del Informe emitido en su día por la Comisión.

Escrito de 2 de febrero de 2012 a la DGU en relación a la Densidad Poblacional del POM.**(Por borrador de circular emitida por la DG se entiende que el Órgano competente para la Emisión de Informe en relación a la Densidad Poblacional en Municipios de menos de 20000 habitantes de derecho corresponderá a la Comisión Provincial.)**

Escrito de 6 de junio de 2012 con nueva documentación del POM para Informe del Modelo, en soporte digital exclusivamente; se adjuntan posteriormente planos de ordenación estructural en modelo papel. **(El escrito no acompaña otra documentación de la concertación interadministrativa que se viene realizando por el ayuntamiento en la tramitación del POM).**

Escrito de 20 de junio de 2012 con remisión de nueva cartografía de acuerdo a Convenio de Planeamiento y a NTP.

Escrito de 30 de junio de 2011 remitido por el Ayuntamiento de Casa de Uceda en el que se Indica un resumen de las actuaciones realizadas en la tramitación del documento desde su inicio en 2006, y de las administraciones consultadas en el proceso, así como de las alegaciones recibidas y su valoración. **(Deberá completarse en fase de concertación con los Informes de la Dirección General del Agua de JCCM, DG de Minas, Mancomunidad, y resto de organismos que puedan tener afecciones.)**

**PLANEAMIENTO VIGENTE:**

Delimitación de Suelo Urbano de fecha 17-03-1999 (No hay ninguna modificación). **(En el texto del documento presentado se corregirá la mención a la existencia de Normas Subsidiarias.)**

**DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO-**

(Datos obtenidos del IE-CLM y del propio documento de planeamiento actual)

**Superficies adscritas a cada categoría de suelo**

**Suelo Urbano 12,6 Ha.**

Consolidado 9,7 Ha

Ensanche 2,9 Ha

**Suelo Urbanizable** no se contempla

Suelo Rústico No Urbanizable no se refleja el dato

**Superficie del Término Municipal 2.118,27 Ha**

**Altitud Media 914 metros**

**Municipios Colindantes:** Valdepeñas de la Sierra, Villaseca de Uceda, Uceda y El Cubillo.

**Carreteras de acceso:** CM-1001, CM-1002 y GU-1059

**Población de Derecho TOTAL 117 habitantes en 2010**

<b>TOTALES POBLACIÓN DE HECHO</b>			
<b>ANO</b>	<b>VARONES</b>	<b>MUJERES</b>	<b>TOTAL</b>
1960	188	186	374
1970	121	120	241
1981	87	84	171
1986	77	79	156
1990	77	74	151
1995	59	58	117
1996	63	56	119
1998	61	55	116
1999	57	50	109
2005	59	50	109
2010	61	56	117

**Presupuesto Municipal (datos de 2009): 158.150 €**

**DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL NUEVO POM**

**Datos generales recogidos del Documento de Concertación**

De acuerdo con este último escenario se determina el horizonte poblacional del POM que se estima en un crecimiento de 1294 (\*) habitantes que sumados a los potenciales 638 (\*\*) habitantes del casco hacen un total de 1.932 habitantes.

(\*) El cálculo de ocupación de los distintos sectores residenciales (SUNC y SUB) se ha realizado basándonos en las tipologías existentes en el SUC, donde se mezclan usos residenciales y terciarios (pequeños talleres artesanales y o almacenes). Tomando como base dicha casuística se ha calculado como superficie residencial el número de viviendas por la edificabilidad asignada a la parcela mínima y con una ocupación según TRLotau (3 habitantes por cada 100m<sup>2</sup>).

(\*\*) Dicha estimación se ha realizado teniendo en cuenta que en la actualidad hay un total de 194 viviendas y un potencial de 124 nuevas viviendas en solares vacantes, estando realmente ocupadas 88 viviendas por una población fija de 139 personas (1.58 Hab./Viv.). Suponiendo que en un futuro se colmate el casco nos daría un total de 319 viviendas que con una ocupación de como máximo 2 Hab./viv. Se produciría una ocupación máxima del SUC de 638 Habitantes dentro del actual Suelo Urbano Consolidado.

Aclaración: El cálculo anterior se ha realizado suponiendo que el 100% de las viviendas serían de ocupación permanente, no habiéndose tenido en cuenta la estacionalidad de las segundas residencias que potencialmente pudieran existir, por lo cual la real ocupación del núcleo urbano podría reducirse a menos de la mitad en la mayor parte del año.

Los datos tenidos en cuenta para los cálculos del planeamiento tendrán que corregirse de acuerdo al criterio de Densidad Poblacional que se apruebe por la CPOTU, y deberán de homogeneizarse en el documento.

#### VIVIENDAS Y OTROS USOS (datos obtenidos del IE-CLM en el año 2001)

##### Viviendas según clase

Total	152
Viviendas Familiares	152
Principales	48
Convencionales	48
Alojamientos	0
No Principales	104
Secundarias	104
Vacías	0
Otro Tipo	0
Viviendas Colectivas	0

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001. INE

## 5. BIENES INMUEBLES POR USOS - 2010

Almacén y Estacionamiento	25	Oficinas	1
Comercial	1	Edificio Singular	1
Cultural	1	Religioso	3
Ocio, Hostelería	2	Espectáculos	0
Industrial	74	Residencial	166
Deportivo	0	Sanidad, Beneficencia	0
Suelo vacante	190	<b>Total</b>	<b>464</b>

Fuente: Dirección General del Catastro

Según estudio general del POM en el horizonte poblacional mas desfavorable

Caudal estimado en el POM

$$Q_{\text{med}} = 624 \times 1000 / 86.400 = 7,22 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{punta}} = 2,4 \times 7,22 \text{ l/s} = 17,32 \text{ l/s}$$

- Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Se prevé la ejecución de una estación depuradora en la zona norte del municipio, la cual se situará en la Parcela 5109 Polígono 505 de propiedad municipal. La misma se deberá diseñar con un 68,4% para no sobredimensionarla con previsión de picos del 100%.

---

## ESTADO DEL DESARROLLO GLOBAL PROPUESTO POR EL POM (tabla obtenida del documento presentado)

En cuanto a las previsiones de evolución poblacional del presente Plan se ajustan al horizonte temporal de 12 años. Este periodo resulta sobrado a los efectos del desarrollo urbanístico previsto para la gestión y urbanización efectiva de los sectores urbanizables, así como para la puesta en el mercado de la mayor parte de las viviendas.

La capacidad final del Plan llegaría aproximadamente a las 486 viviendas en términos generales, con la distribución espacial que se expresa a continuación:

- Capacidad del Suelo Urbano Consolidado actual 157 viviendas con un techo posible de 314 habitantes más 76 viviendas en la zona de las eras (ensanche) que no se desarrolló desarrollándose parcialmente en el Sector AR-1-S1. (Es de reseñar que el plan propuesto no prevé el crecimiento del SUC para lo cual se disminuirán los índices de edificabilidad y ocupación actual de las parcelas existentes con el objetivo de mantener la tipología y morfología urbana actual de dos plantas e intentando liberar los centros de manzana de edificaciones para responder a soluciones más higienistas).
- Capacidad de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) en AR-1: 120 viviendas. Población: 240 habitantes. (Ratio medio de ocupación previsto con base a: 2 hab./viv.)
- Capacidad de Suelo Urbanizable (SUB) en AR-2: 301 viviendas. Población: 602 habitantes. (Ratio medio de ocupación previsto con base a: 2 hab./viv.).
- Capacidad total del POM tomando SUNC. y SUB. en el horizonte de 12 años: 421 viviendas y 842 habitantes y sumando el SUC. 157viv. ,daría un total de 578 viviendas y 1156 habitantes.

Desde el punto de vista del abastecimiento de agua, para el núcleo urbano de Casa de Uceda se cuenta con un escrito de la Mancomunidad de aguas de la Muela en la cual se expresa que "las necesidades de su municipio están enmarcadas dentro de la reserva general de la cuenca y podrán ser satisfechas siempre que exista suficiente capacidad de transporte", por lo cual se entiende que hay suficiente volumen para abastecer al futuro crecimiento del casco urbano.

La red de saneamiento que es unitaria en todo el casco urbano de Casa de Uceda debe ser separativa para todos los ámbitos de actuación planteados así como la renovación de la red existente debe tender en ese sentido.

Una vez diferenciadas las aguas pluviales y fecales la conexión de las redes locales de fecales a la red existente no plantea graves problemas para los ámbitos propuestos.

---

### Coste medio de repercusión por m<sup>2</sup> de suelo, estimado en el POM

Se llega a la cantidad de 7.051.597 € a repercutir entre 275.405 m<sup>2</sup> , lo que supondría una repercusión de 25,60€/m<sup>2</sup> de suelo bruto.

**Cuadro Resumen. Ordenación Detallada.**

<b>Suelo Urbano Consolidado. SUC.</b>																						
Clasificación del suelo.	Sectores Propuestos	Sup. del Sector	Sup. SSGG. Adscritos Reales m2	Sup. Total del Sector	Uso Ppal.	Coef. Edif. Bruta	Coef. Edif. Neta	Edificabilidad	Edif. Uso Residencial	Edif. Otros Usos (*)	Parcela Mínima	Densidad Viv./Ha.	Nº de Viviendas	Nº de Hab. 2 c/Viv. Potencial	Suelo Res.	Suelo Ind.	Inf. Red Vial	Zona Verde	Equipam iento Público			
<b>SUEL URBANO</b>																						
SUC		97.941	-	97.941	Res Unif.-Multif.	0,360	1,500				100	32,58	319	638	70.127		19.250	7.403	1.162			
Clasificación del suelo.	Sectores Propuestos	Sup. del Sector	Sup. SSGG. Adscritos Reales m2	Sup. Total del Sector	Uso Ppal.	Coef. Edif. Bruta	Coef. Edif. Neta	Edificabilidad	Edif. Uso Residencial	Edif. Otros Usos (*)	Parcela Mínima	Densidad Viv./Ha.	Nº de Viviendas	Nº de Hab. 3 c/100m2 edif.	Suelo Res.	Suelo Ind.	Inf. Red Vial	Zona Verde	Equipam iento Público			
								Edif. Lucrativa Total.							POM	POM	S/POM	S/ LOTAU 10% de Sup. Sector	S/ POM	S/ LOTAU 20m2 CH100m2 Edif Luc	S/ POM	
<b>Suelo Urbano No Consolidado. ORDENACIÓN DETALLADA. ZONIFICACIÓN LOTAU.</b>																						
SUNC	SUNC 1	13.399		13.399	Res Unif.-Multif.	0,390	0,741		5.228	2.484	2.742	100	25	33	75	7.048		3.393	1.340	1.913	1.045	1.045
SUNC	SUNC 2	17.778		17.778	Res Unif.	0,390	0,752		8.833	5.015	1.918	150	25	44	150	9.217		5.398	1.778	1.778	1.387	1.387
<b>Sub Totales</b>		31.177		31.177					12.159					78	226	16.265		8.789	3.118	3.691	2.432	2.432
<b>Suelo Urbanizable. ORDENACIÓN DETALLADA. ZONIFICACIÓN LOTAU.</b>																						
<b>SUB</b>																						
AR1	S1	15.138	1.452	16.589	Res Unif.-Multif.	0,390	0,974		6.469	5.574	895	150	23	38	167	6.642		5.687	1.514	1.514	1.294	1.294
AR2	S2	18.732	1.797	20.529	Res Unif.	0,390	0,870		8.005	6.160	1.846	150	23	47	185	9.205		5.262	1.873	2.264	1.601	2.001
	S3	43.252	4.149	47.401	Res Unif.	0,390	0,900		18.486	14.719	3.768	150	23	109	442	20.540		14.690	4.325	4.325	3.697	3.697
	S4	24.902	2.389	27.291	Res Unif.	0,390	0,974		10.643	9.174	1.469	150	23	63	275	10.923		9.360	2.490	2.490	2.129	2.129
AR3	S6	128.628	3.791	132.419	Industrial.	0,390	0,559		51.643			300				92.309	17.025	12.863	12.863	6.431	6.431	
<b>Sub Totales</b>		128.628	13.578	244.229					85.249					267	1.069	47.309	92.309	52.024	23.065	29.466	15.153	15.562
<b>Totales</b>				373.346										654	1.932							

## **COMENTARIOS**

Como conclusión del análisis de los datos que se recogen en el documento de información presentado, cabe indicar que a lo largo del tiempo de vigencia del Plan actual no se han puesto en marcha los desarrollos del Suelo propuestos, siendo suficiente la Ejecución de Unidades Edificatorias aisladas para la demanda existente, si bien se apunta como causa principal de no existir una mayor actividad en los últimos años la dificultad de gestión de los suelos de Ensanche propuestos en el planeamiento y la no posibilidad de actuar directamente por la iniciativa privada.

Esta carencia en la capacidad de gestión se propone compensarla a través de la incorporación directa de la Iniciativa Privada para la puesta en marcha y ejecución de las pequeñas unidades de Gestión.

Se pone de manifiesto en la tabla de evolución poblacional un aumento progresivo en los últimos años, tanto en número de habitantes como de viviendas, sin llegar a los 374 habitantes censados en 1960., en todo caso se aprecia de los datos aportados que de los 166 inmuebles de uso residencial, solo 48 constituyen vivienda permanente, por lo que la población estacional del municipio representa un factor importante.

Los datos aportados en el documento recogen conclusiones en cuanto a disponibilidades de agua, proyecciones de aprovechamientos, etc..., que tendrán que corregirse y justificarse de acuerdo a los parámetros que resulten en el documento definitivo.

Estos hechos junto a la necesidad de contar con un suelo industrial donde se pueda dar respuesta a una demanda de este tipo de usos justifican por parte del ayuntamiento la realización del POM.

## **ESTUDIO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 24.1 DEL TRLOTAU, 19 DEL RP Y DEMAS NORMATIVA BÁSICA DEL DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL NUEVO POM.** **DATOS GENERALES DEL NUEVO MODELO**

### **PLANEAMIENTO PROPUESTO EN EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL POM**

El documento propone la clasificación del suelo en tres categorías, Urbano, Urbanizable y Rústico, con sus correspondientes calificaciones, usos y densidades.

Se adjunta una tabla resumen comparativa entre la situación del planeamiento vigente y del planeamiento propuesto

		<b>PDSU(*)</b>	<b>POM</b>
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	9,7 Ha.	97.941 m <sup>2</sup>
	NO CONSOLIDADO	2,9 Ha	31.177 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SU</b>		<b>12,6 Ha</b>	<b>129.118 m<sup>2</sup></b>
SUELO URBANIZ. RES.			111.809 m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZ. IND.			132.419 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUB</b>			<b>244.228 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>			<b>373.346 m<sup>2</sup></b>
SUELO RUSTICO	<b>ESPECIAL PROTECCION</b>		- m <sup>2</sup>
	<b>DE RESERVA</b>		- m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>- m<sup>2</sup></b>

(\*) Los datos relativos a las superficies del PDSU vigentes se toman de los aportados en el documento de concertación.

**a) No se aportan en el documento los datos de las Superficies Totales de las distintas categorías de Suelo Rústico.**

#### **EN CUANTO A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO (puntos a), b) y c) del art.24 del TRLOTAU)**

El POM propone un desarrollo alrededor del actual núcleo de población, cerrando los espacios intersticiales existentes, dejando como suelo rústico protegido la zona ocupada por las eras, que estaba calificada como ensanche por el planeamiento actual y cuyo desarrollo se considera inviable. Por otro lado y a una distancia del núcleo urbano se propone la clasificación de un sector de suelo industrial, que pueda dar respuesta a las necesidades del municipio, en base a posibles oportunidades de futuro.

Se mantiene como suelo urbano consolidado la delimitación de suelo procedente del planeamiento actual, si bien se propone la desclasificación del suelo delimitado como Ensanche, dada la imposibilidad de gestión del mismo.

En el Suelo Urbanizable, se propone la creación de 5 sectores nuevos, de los cuales los sectores 1, 2 3 y 4 son de uso "Residencial" con una superficie total de 111.809 m<sup>2</sup> y el Sector 5 uso "industrial" con una superficie de 132. 419 m<sup>2</sup>., La superficie total ocupada por el Suelo Urbanizable es de 244.228 m<sup>2</sup>

La Evaluación Ambiental del POM en el conjunto del término municipal supone la clasificación de la casi totalidad del suelo rústico como protegido, al darse en él distintas categorías de protección, el documento de ISA se encuentra actualmente en fase de Informe.

**La clasificación de suelo Residencial propuesta por el planeamiento supone un incremento de 114.927m<sup>2</sup>, lo que equivale a duplicar la superficie de suelo urbano existente.**

El POM analiza los costes y viabilidad de los Sistemas Generales propuestos y programa su ejecución.

**Deberá completarse el estudio de Sostenibilidad Económica y Programación del POM, a fin de garantizar la viabilidad del Planeamiento en las distintas etapas, programando la ejecución de los nuevos Sistemas Generales.**

**b) El POM deberá de justificar las clasificaciones y calificaciones del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico en sus distintas categorías de acuerdo a lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 del TRLOTAU. Su delimitación definitiva deberá ajustarse y justificarse de acuerdo a estos artículos y a las determinaciones e informes de las administraciones afectadas, y fundamentalmente a las reflejadas en ISA, Carta Arqueológica, DG de Minas, CHT, DG. Carreteras, Infraestructuras del Estado, Compañías de Servicios,...**

#### **EN CUANTO A LA DENSIDAD POBLACIONAL (punto d) del art. 24 del TRLOTAU)**

A los efectos de los cálculos previstos por el Artículo 13 del TRLOTAU, se ha enviado por el Ayuntamiento solicitud de modificación del índice de cálculo de la Densidad Poblacional, justificando su modificación de dicho parámetro a **2 habitantes por vivienda**.

Analizados los datos aportados en el documento de Información y los obtenidos del IE-CLM , en función del nº de viviendas destinadas a primera residencia (48) y el nº de habitantes empadronados en el año 2001(101), se deduce que aproximadamente un 66 % de las viviendas existentes en el municipio se destinan a segunda residencia, o son ocupadas de forma temporal; en base a esta circunstancia y de acuerdo a la justificación del cálculo de la densidad poblacional propuesta por los servicios centrales de la Consejería se llega a conclusión de que la estimación media de habitantes por vivienda propuesta por el

Ayuntamiento en documento presentado es conforme y coherente a la realidad actual del municipio, si bien deberá ajustarse dicho parámetro al establecido por el TRLOTAU en cuanto a fijar la densidad poblacional como nº de Hab. Por cada 100 m<sup>2</sup> edificables residenciales; **por lo que se propone a la CPOTU la aprobación de la propuesta del índice de Densidad Poblacional en el municipio en 2 Hab/100 m<sup>2</sup> edificables, a efectos de establecer correctamente la densidad poblacional.**

Por otro lado la aplicación de este parámetro al POM propuesto supondría la estimación de una población total inferior a 2000 habitantes. (1753 hab. Según cálculos aportados)

**c) Deberán corregirse los datos del Cuadro Resumen Ordenación Detallada y resto de fichas de los sectores de SUNC y SUB de acuerdo a estos parámetros y los que resulten del cómputo real de la edificabilidad en el suelo urbano consolidado, de acuerdo a los criterios establecidos por la ley.**

Igualmente en el documento de Información deberá completarse el estudio de los diferentes usos y actividades que se dan en el actual núcleo urbano, que permitirían un mayor ajuste en el horizonte poblacional estimado, así como en el cálculo de las demandas de abastecimiento, y otros servicios a justificar, toda vez que se ha considerado una situación de total ocupación por el uso residencial del mismo, en contradicción con los datos que proporciona el IE-CLM y el Catastro.

#### **EN CUANTO A LA ORDENACIÓN DE LOS SECTORES PROPUESTOS**

El documento definitivo de POM deberá completar la ordenación detallada de los sectores colindantes con el suelo urbano que esté programado desarrollar a corto y medio plazo, siendo obligatorio, en estos casos su estudio y concreción de acuerdo a lo contemplado en el apartado b) del punto 2 del Art. 38 del RP. (dado la clara proyección del horizonte del POM a más de 12 años, la programación y ordenación del desarrollo del planeamiento será garantía del equilibrio en sus distintas etapas.)

#### **EN CUANTO A LA DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES (punto e) del art. 24 del TRLOTAU)**

Se proponen como Sistemas Generales la realización de un nuevo depósito regulador de abastecimiento y una EDAR, con sus redes correspondientes, así como la ampliación del Cementerio y la mejora de la Red Viaria.

El documento presentado para el estudio del modelo debe concretar y diferenciar la localización de los Sistemas Generales existentes y propuestos y concretar los de Viario, existentes dentro de la trama urbana, u otros de dotaciones o equipamientos que sean determinantes para la consecución del planeamiento propuesto y cuya existencia actual, o futura obtención sean necesarios para la gestión y objetivos pretendidos por el planeamiento, asegurando la racionalidad y coherencia del desarrollo urbano propuesto.

d) Deberá incorporarse en la Ordenación Estructural del POM los Sistemas Generales existentes y los que el planeamiento determine como necesarios para el correcto desarrollo del modelo propuesto, conforme se establece en el punto 11 de las Disposiciones Preliminares del TRLOTAU, en el apartado e) del punto 1 del Art. 24 del mismo Texto Legal y en el punto 5 del Art. 19 del RP.. en su designación se tendrá en cuenta lo regulado en el punto 2.4 del Anexo 1 del RP.

## **CONSIDERACIONES**

El documento presentado recoge un análisis de las causas de no ejecución del planeamiento actual y de las carencias de suelo industrial que el municipio tiene, programando a partir de las conclusiones que se plasman en el documento, el modelo de crecimiento y la nueva ordenación del POM.

Concreta los sectores de planeamiento y los ámbitos de reforma interior, fijando sus prioridades y programación, así como las intensidades y densidades correspondientes, con la fijación de su Aprovechamiento Tipo.

Se propone por el planeamiento la ampliación del suelo urbano y urbanizable en un total de 247.346m<sup>2</sup> de superficie, de los que 132.419 son de uso industrial, también se propone la desclasificación del actual Ensanche con una superficie de 2,9 Ha, justificando su modelo del nuevo crecimiento en el cierre de los espacios intersticiales de la actual trama urbana. Esta propuesta se considera que supera la previsible en el momento actual para el crecimiento del municipio en los próximos 12 años, si bien, dada la programación que incorpora se entiende justificada, de acuerdo a los datos aportados

De acuerdo al punto 11 de las Disposiciones Preliminares del TRLOTAU se adscribirán los Usos Dotacionales estructurantes y que den servicio al conjunto del municipio a la Ordenación Estructural y el resto a la Ordenación Detallada.

**e) Deberán de incluirse como Ordenación Estructural los Sistemas Generales de comunicaciones e infraestructuras, recogidos de acuerdo a lo establecido en las Disposición Preliminar nº11 del TRLOTAU.**

**f) Deberá ajustar la definición de Usos a la terminología que establece el Anexo I y siguientes del RP, en concordancia con establecido por el TITULO III, apartado 2.1.8 del punto 2 de las Normas Técnicas de Planeamiento.(Decreto 178/2010, de 01/07/2010)**

**g) El modelo propuesto sobrepasa ampliamente el plazo de 12 años requerido por la Ley, por ello dicho Modelo de Expansión deberá justificarse desde el criterio de sostenibilidad del crecimiento, garantizando el equilibrio y calidad del modelo de evolución urbana en las distintas fases de ocupación del territorio programadas, conforme se establece en el punto 1 de los artículos. 24 del TRLOTAU y 19 del RP.**

El POM propone un modelo de crecimiento ajustado a los criterios y condiciones que establecen los puntos b), c) y d) del Art. 24 del TRLOTAU, así como los puntos 3 y 4 del Art. 19 del RP., dichos criterios deberán de ajustarse y concretarse en el documento definitivo de ordenación a lo indicado en el punto anterior.

## **CONCLUSIONES**

En base al Informe realizado y a sus consideraciones se propone a la CPU la emisión de INFORME SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN EL POM, Y SE CONSIDERE SUPERADA LA FASE DE CONCIERTO con las consideraciones y conclusiones que en el Informe se contienen, y que se resumen en:

- a) No se aportan los datos de las Superficies Totales de las distintas categorías de Suelo Rústico.**
- b) El POM deberá de justificar las clasificaciones y calificaciones del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico en sus distintas categorías de acuerdo a lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 del TRLOTAU. Su delimitación definitiva deberá ajustarse y justificarse de acuerdo a estos artículos y a las determinaciones e informes de las administraciones afectadas, y fundamentalmente a las reflejadas en ISA, Carta Arqueológica, DG de Minas, CHT, DG. Carreteras, Infraestructuras del Estado, Compañías de Servicios**
- c) Deberán corregirse los datos del Cuadro Resumen Ordenación Detallada y resto de fichas de los sectores de SUNC y SUB de acuerdo a estos parámetros y los que resulten del cómputo real de la edificabilidad en el suelo urbano consolidado, de acuerdo a los criterios establecidos por la ley, en**

la definición de Densidad Poblacional establecida en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU

d) Deberá incorporarse en la Ordenación Estructural del POM los Sistemas Generales existentes y los que el planeamiento determine como necesarios para el correcto desarrollo del modelo propuesto, conforme se establece en el punto 11 de las Disposiciones Preliminares del TRLOTAU, en el apartado e) del punto 1 del Art. 24 del mismo Texto Legal y en el punto 5 del Art. 19 del RP.. en su designación se tendrá en cuenta lo regulado en el punto 2.4 del Anexo 1 del RP.

e) Deberá ajustar la definición de Usos a la terminología que establece el Anexo I y siguientes del RP, en concordancia con lo establecido por el TITULO III, apartado 2.1.8 del punto 2 de las Normas Técnicas de Planeamiento.(Decreto 178/2010, de 01/07/2010)

f) El modelo propuesto sobrepasa ampliamente el plazo de 12 años requerido por la Ley, por ello dicho Modelo de Expansión deberá justificarse desde el criterio de sostenibilidad del crecimiento, garantizando el equilibrio y calidad del modelo de evolución urbana en las distintas fases de ocupación del territorio programadas, conforme se establece en el punto 1 de los artículos. 24 del TRLOTAU y 19 del RP.

g) Deberá incorporarse en la Ordenación Estructural del POM los Sistemas Generales existentes y los que el planeamiento determine como necesarios para el correcto desarrollo del modelo propuesto, conforme se establece en el punto 11 de las Disposiciones Preliminares del TRLOTAU, en el apartado e) del punto 1 del Art. 24 del mismo Texto Legal y en el punto 5 del Art. 19 del RP.. en su designación se tendrá en cuenta lo regulado en el punto 2.4 del Anexo 1 del RP.

El documento de POM deberá de adaptarse formal y documentalmente al **Decreto 178/2020, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.(2010/11369)** y en especial en lo referente al formato de la cartografía, contenido documental y requisitos técnicos, por lo que se aconseja que la documentación previa se adapte a esta normativa en lo que le sea de aplicación.

Toma la palabra el vocal, D. Antonio Trallero para advertir que la desclasificación de suelo urbano, dado el carácter reglado de este tipo de suelo puede no entenderse respondiendo el Presidente que en la actualidad los requisitos exigidos para este tipo de suelo son mayores.

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

-----

**5º.- Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial SI-20, del P.O.M. de Cabanillas del Campo. (Según art. 38.3 TRLOTAU y 139 R.P.).**

Pasa a exponer este punto del orden del día Dña. Mª Antonina Arcas Alarcon, Arquitecta del Servicio de Planeamiento, de acuerdo con el informe realizado por los servicios con competencia en materia de urbanismo

**OBJETO DEL INFORME**

Es objeto de este informe el análisis y valoración de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SI-20 de Cabanillas del Campo (Guadalajara) para dar cumplimiento a la tramitación establecida por la legislación

vigente y aportarlo como informe de ponencia para la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El detalle de la nueva ordenación se recoge en el apartado de “Justificación de la modificación del Plan Parcial” de este informe.

## OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-20

*“La Modificación principalmente consiste en variar el trazado del viario denominado Eje Industrial del Sector SI-20, Avenida La Veguilla, en su recorrido al Sur del Arroyo de Cabanillas, desplazando su eje hacia el Polígono 1 de Cabanillas, y eliminar los viarios de sistema local situados al Norte de esta vía con el fin de poder generar una parcela industrial de gran tamaño conforme a la demanda del mercado industrial y de los operadores logísticos. Dado que este viario principal está definido desde el POM de Cabanillas como Sistema General de Comunicaciones, la Modificación implica la mejora de la ordenación estructural conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 17.1 B) b) a. del TR LOTAU.”*

Descripción de la Modificación Puntual del Plan Parcial  
(M-PP, pág 4/19) con AI de 26/10/2012

Así pues, y al tratarse de una modificación de Plan Parcial que afecta a la Ordenación Estructural, se entiende que el documento presentado es un Plan Parcial de Mejora, y como tal este informe lo **analiza**.

## ANTECEDENTES

Nº de habitantes de Cabanillas del Campo en 2011: 9.477 habitantes (inferior a 10.000)

El 6 de septiembre de 2012, tiene su entrada en el Registro de este Servicio Periférico de Fomento la Modificación del Plan Parcial del Sector SI-20 de Cabanillas del Campo (Guadalajara).

En su Memoria informativa se explica:

*“El Plan Parcial al que modifica este documento constituía la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del sector SI-20, promovida por la empresa HERCESA INMOBILIARIA, S.A., que resultó ser adjudicataria de la ejecución del desarrollo del Sector SI-20 según dicho Programa por Acuerdo de Pleno de fecha 19 de octubre de 2006.*

*El Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (en adelante POM) fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en fecha 26 de abril de 2005.”*

Sobre dicho documento se emite Informe Único de Concertación por la Comisión de Concertación Interadministrativa celebrada el día 1 de octubre de 2012, cuyo contenido referido al urbanismo es el siguiente, (se hace notar que en todo caso, con respecto a las observaciones y consideraciones del resto de Administraciones y organismos que participaron en el IUC, no es valorado el cumplimiento de las mismas en este informe):

### CONSIDERACIONES

- *Tras el estudio de la justificación de la Memoria de la Modificación del Plan Parcial, en la que se argumenta la procedencia de la misma, se considera que debe aludir de manera explícita al cumplimiento del Art. 57.1 a) y b) del RP.*
- *Con referencia a la ficha resumen del sector, la Modificación del Plan Parcial aporta una copia de la original contenida en el POM. Se considera preciso elaborar una ficha propia del sector SI-20 actualizada que contenga las modificaciones planteadas por la Modificación de Plan Parcial.*
- *Se considera necesario aportar un plano de información de usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes*
- *Se considera necesario aportar un plano de información de afecciones físicas y jurídicas.*

- *Los coeficientes de edificabilidad no están definidos. Se considera necesaria su determinación para cada ordenanza y sus grados.*
- *El fondo edificable no se define de forma explícita aunque se desprenda de la aplicación de los retranqueos. Se considera necesario realizar alusión expresa al mismo.*
- *Se considera que los usos han de clasificarse según los la nomenclatura empleada en el Anexo 1 del RP (uso, global o pormenorizado y uso mayoritario o compatible)*
- *“Regulación de usos” punto 1 del RP.*  
*(TR pág. 82bis). En el Grado 2º, no se comprende la expresión: “El uso predominante será el industrial y compatible con el industrial”.*  
*(TR pág. 84). En relación con los usos compatibles industriales y en concreto con el Terciario-Oficinas letra b), no se entiende la referencia a las “categoría 20 y 30.*
- *Se considera necesario que sean aportados los planos de ordenación necesarios para señalar las redes de servicios previstas.*
- *Se considera necesario que sea aportado un plano de ordenación en el que se señale la parcelación orientativa de los terrenos.*
- *Se considera necesario que sea aportado un plano de ordenación en el que se señalen las afecciones.*
- *Tras el estudio de la justificación de la Memoria de la Modificación Puntual del Plan Parcial, en la que se que argumenta la procedencia de la misma, se considera necesaria la alusión explícita al cumplimiento del Art. 64 RP, además, de ser necesaria una justificación expresa sobre el contenido del Art. 120.6 del RP.*
- *Tras la comprobación del los Estándares Mínimos Dotacionales, se observa una clara discrepancia entre los valores reflejados en el cuadro de “Justificación cumplimiento estándares mínimos TRLOTAU” (J-M-PP, pág 11/18) y el TR del PP (pág 41 y 41bis). Se considera imprescindible la coincidencia de los valores en ellas expresados.*
- *En relación a los centros de transformación (CT), se considera necesario especificar el criterio de localización del los 3 CT sin ubicar y aclarar la superficie total de los 6 CT.*

#### **OBSERVACIONES**

- *El Ayuntamiento de Cabanillas del Campo ha solicitado la renovación la autorización descrita en el Art. 38.1 TrLOTAU. Se debe comprobar su nuevo otorgamiento.*
- *Se debe garantizar el abono de la asignación económica de 600.000 euros en concepto del paso elevado sobre el FF.CC. al Ayuntamiento, previamente a la recepción de las obras por éste.*
- *La conexión del Sector SI-20 con la carretera N-320 debe quedar reflejada en la documentación del Plan Parcial, planos de información y de ordenación, como un fiel reflejo de la realidad*

#### **OBSERVACIONES a la TRAMITACIÓN**

*Se considera que antes de la aprobación inicial del Plan Parcial por el Ayuntamiento se debe dar respuesta a lo manifestado por el informe jurídico del funcionario municipal que en su punto de conclusiones manifiesta: 11ª.-Se reitera lo expuesto en el punto B.I. del presente informe sobre la necesidad previa a todo lo anterior,*

*de pronunciarse el Ayuntamiento sobre la solicitud de resolución de la condición de agente urbanizador de Hercesa Inmobiliaria, S.A. en el presente sector o la prórroga del plazo de ejecución instada por esta misma.”*  
**ERRATAS o errores materiales del documento**

- *(TR PP, pág 93) Con referencia al suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento de cesión a la Administración, se dice que su “localización preferente” será entre otras manzanas la IG2-04. Dicha manzana no se encuentra en el plano de zonificación*
- *(J-M-PP, pág 7/18) En el cuadro comparativo del PP aprobado y de la Modf. Punt. del PP al contabilizar en 0,00 el aprovechamiento del PP aprobado.*
- *(TR PP, pág 66) En el punto 5.3.1. se afirma “A los efectos de la aplicación de la ordenanza se contemplan cuatro gados” y a continuación enumera sólo tres.*
- *(TR PP, pág 67) En el párrafo e), existe nuevamente una descoordinación con el número de grados de ordenanza.*

Cabe decir, que en el informe del Servicio de Planeamiento, se diferencia entre “consideraciones” (aquellas referidas a la OD, que en este caso no son de obligado cumplimiento) y “observaciones” (referidas a la ordenación estructural y que sí son de obligado cumplimiento).

Tras la modificación del documento, el Ayuntamiento de Cabanillas lo aprueba inicialmente el 26 de octubre de 2012.

El 12 de diciembre de 2012 tiene su entrada en el registro de la JCCM dicho documento ya aprobado inicialmente (en formato papel y digital) junto con el expediente, y la solicitud de emisión del Informe Técnico-Jurídico Preceptivo y Vinculante por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPU).

## **TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE**

### **INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA TRAMITACIÓN:**

En el DOCM: 7 de Septiembre de 2012

En un periódico de difusión local: Nueva Alcarria, 7 de septiembre de 2012.

### **TRAMITACIÓN CON LA CONSEJERÍA DE FOMENTO:**

06/09/2012: Ayto al SP de Fomento (Gu). El Ayto remite documento de la M-PP para que sea informado, según lo previsto en el artículo 10 del TrLOTAU en el trámite de concertación interadministrativa.

21/09/2012: Con fecha 21 de Septiembre de 2012 tiene entrada en el Registro de este Servicio Periférico de Fomento escrito del Alcalde de Cabanillas del Campo, por el que solicita:

Se emita informe Único de Concertación Interadministrativa establecido en el artículo 10.6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística de Castilla La Mancha, D.L: 1/2010 de 18 de Mayo, sobre la Modificación del Plan Parcial del Sector SI-20 de Cabanillas del Campo (Guadalajara).

Remite documentación compulsada del expediente de la M-PP.

17/09/12: SP de Fomento (Gu) a la Conj. Fomento (To). Reenvía la documentación referida a la solicitud del Ayto de renovación de autorización a la que se refiere el art.38 del TrLOTAU.

05/09/2012: SP de Educación, Cultura y Deportes (Servicio de Patrimonio Histórico) (Gu) al SP de Fomento (Gu). Remite informe sectorial en el que resuelve que *"...deberá realizarse un control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos de carácter cuaternario (extracción o aporte) generados por la obra civil ..."*. También se envía copia al Ayto.

25/09/2012: SP de Sanidad y Asuntos Sociales (Gu) al SP de Fomento (GU). Remite informe sectorial en cuyo "Análisis final: Conclusiones y propuestas" manifiesta que *"...no cumple con las especificaciones determinadas la Normativa de Castilla-La Mancha, en materia de accesibilidad..."*. También se envía copia al Ayto.

25/09/2012: Conj. de Fomento al Ayto. Autorización de la renovación al municipio de Cabanillas de Campo (Guadalajara) para la emisión del informe técnico-jurídico a que se refieren los artículos 38 y 122 del TrLOTAU.

27/09/2012: Informe interno del Servicio de Planeamiento del SP de Fomento (Gu) en relación al expediente en el que se hacen observaciones y consideraciones al documento M-PP del SI-20.

04/10/2012: SP de Fomento: Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa que contiene el Informe Único de Concertación.

22/11/2012: SP de Fomento al Ayto. Remisión de los informes sectoriales de ADIF

12/12/2012: Ayto al SP de Fomento (Gu). Solicitud de Informe Preceptivo y Vinculante Modificación Plan Parcial SI-20.

#### **TRAMITACIÓN DE OTRAS CONSEJERÍAS:**

04/10/2012: DOCM. 04/10/2012. Resolución de 26/09/2012 de SP de Agricultura (Gu) sobre la M-PP. Así pues *"...resuelve que no es necesario someter este expediente a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental"* y establece unas *"Medidas vinculantes para la integración ambiental del Plan."*

14/11/12: ADIF (Ciudad Real) al SP de Agricultura (Servicio de Calidad e Impacto Ambiental). Envía informe en el que se expone lo siguiente entre otras cuestiones *"...se considera necesario mantener una franja adicional de 14m. de ancho, medida a partir del límite de la plataforma existente, en paralelo a la línea actual como reserva para una posible cuadruplicación de la vía."*

14/11/12: ADIF (Madrid-) al SP de Agricultura (Servicio de Calidad e Impacto Ambiental). Envía informe en el que se expone lo siguiente entre otras cuestiones, *"...Comprobados los límites del Sector que nos ocupa con los límites de la propiedad del ferrocarril, tal como está diseñada la actuación, existía una ocupación de 685 m<sup>2</sup> de superficie de suelos de titularidad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, indicándoles la necesidad de realizar un retranqueo a lo largo del sector en la zona colindante..."* (es un remisión a otro informe previo de 13 de noviembre de 2006)

15/11/2012: CHT al Ayto. Remite informe en el que entre otras cuestiones expone lo siguiente: *"...Por tanto, teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en los párrafos precedentes, independientemente de que el sector se encuentre fuera del ARPSI, se deberá adjuntar un estudio hidrológico e hidráulico del arroyo de Cabanillas, tal como se requirió en anteriores informes sobre el POM, que incluya una estimación de la delimitación de la zona de dominio público hidráulico y sus zonas anexas, así como la delimitación de las zonas inundables para la avenida extraordinaria de 500 años, tanto en situación preoperacional como postoperacional, en relación a las edificaciones e infraestructuras previstas en el desarrollo del sector, que permita comprobar si existe riesgo de inundación..."*

#### **TRAMITACIÓN DE OTROS ORGANISMOS:**

21/09/2012: Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) al Ayto. Informa de las ARPSI's en el arroyo de Cabanillas y en el arroyo de Valbuena, ambos en el término municipal de Cabanillas del Campo. Sobre dichos tramos la CHT elaborará los mapas de peligrosidad y dispone que hasta que no estén elaborados no se emprenda ninguna actuación en las zonas próximas.

27/09/2012: CHT al Ayto. Escrito en el que la CHT solicita "...remisión de copia de la documentación correspondiente a la Modificación Puntual señalada para ser estudiada,...".

## TRAMITACIÓN INTERNA DEL AYUNTAMIENTO

22/06/2012: BOP de Guadalajara: Notificación Edictal del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo sobre:

Inicio del procedimiento para, en su caso, resolver la adjudicación a Hercesa Inmobiliaria S.A. del PAU del Sector SI-20.

Solicitud de prórroga, en su caso, para la ejecución del PAU SI-20

16/08/2012: Informe Técnico Municipal (arquitecto municipal) en relación con el documento ambiental de la M-PP y M-PU

17/08/2012: Ayto al SP de la Conj Agricultura. Solicitud de innecesariedad de DIA.

27/08/2012: El agente urbanizador (Hercesa, S.A.) presenta Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SI-20 de Cabanillas del Campo y Solicita su tramitación y acuerdo de aprobación deficitiva.

30/08/2012: Informe Técnico Municipal interno (arquitecto municipal). En relación con la M-PP directamente. Informa Favorablemente su tramitación

04/09/2012: Informe Jurídico Municipal interno (oficial mayor).

06/09/2012: Ayto a la Conj. de Sanidad y Asuntos Sociales. Trámite de consulta de la Concertación Interadministrativa.

03/10/2012: Ayto a la CHT. Contestación al escrito de la CHT de 27/09/2012 y remisión de la documentación solicitada por esta.

04/10/2012: Ayto al Agente Urbanizador: se envía "*Audiencia sobre alegaciones a la propuesta de modificación del PP del SI-20*". En la que se realiza una enumeración de las mismas. (5)

05/10/2012: Ayto al Agente Urbanizador: se envía "*Audiencia sobre alegaciones a la propuesta de modificación del PP del SI-20*". En la que se nombra al alegante. (1)

05/10/2012: Ayto al Agente Urbanizador: "*Traslado del Informe de Concertación sobre la propuesta de modificación del PP del SI-20*".

09/10/2012: Ayto al Agente Urbanizador: se envía "*Audiencia sobre alegaciones a la propuesta de modificación del PP del SI-20*". En la que se realiza una enumeración de las mismas.(5)

17/10/2012: Ayto al Agente Urbanizador: se envía "*Audiencia sobre alegaciones a la propuesta de modificación del PP del SI-20*". En la que se realiza una enumeración de las mismas.(2)

22/10/2012: Agente Urbanizador al Ayto. Presenta documento completo de la Modificación Puntual del Plan Parcial del SI-20 subsanado para su aprobación.

26/10/2012: Informe Técnico Municipal interno (arquitecto municipal). Informe Favorable, para continuar su tramitación.

26/10/2012: Informe Jurídico Municipal interno (oficial mayor). Se emite informe favorable a la aprobación inicial.

26/10/2012: Informe de la Secretaría del Ayuntamiento favorable a la propuesta de acuerdo de la Alcaldía para la aprobación inicial de la propuesta formulada por el agente urbanizador.

26/10/2012: El Pleno del Ayuntamiento Acuerda la aprobación inicial de la M-PP del SI-20.

06/11/2012: "Desarrollos Intermodales Gran Europa 21, S.L." al Ayto. Solicita la retirada de las alegaciones que en su día presentó.

06/11/2012: "Norcentro 2000, S.L." al Ayto. Solicita la retirada de las alegaciones que en su día presentó.

06/11/2012: "Parques Industriales Nuevas Áreas de Actividad Gran Europa S.A." al Ayto. Solicita la retirada de las alegaciones que en su día presentó.

15/11/2012: Ayto al Agente Urbanizador: Remisión de los informes sectoriales dando un plazo de 10 hábiles para alegaciones sobre los mismos.

21/12/2012: Ayto al SP de Fomento. Remisión de acuerdo relativo al PAU del Sector SI-20 por el que:

*“...Segundo.-Se acepta de plano el desestimiento presentado el 29 de noviembre de 2012 por Luis-Marcial López Olalla de su solicitud de incoación de procedimiento para la resolución de la condición de agente urbanizador del Sector SI-20 del POM de Cabanillas del Campo de Hercesa Inmobiliaria, S.A....”*

*“...Tercero.-Se acepta de plano el desestimiento presentado el 3 de diciembre de 2012 por Hercesa Inmobiliaria, S.A., en su condición de agente urbanizador del precitado sector de su solicitud presentada el 15 de febrero de 2012 por la que se interesaba la concesión de una prórroga de 5 años para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del sector SI-20 del POM...”*

## **OBSERVACIÓN A LA TRAMITACIÓN MUNICIPAL**

En la Comisión de concertación, como ya se ha señalado, respecto a la tramitación se advirtió:

*Se considera que antes de la aprobación inicial del Plan Parcial por el Ayuntamiento se debe dar respuesta a lo manifestado por el informe jurídico del funcionario municipal que en su punto de conclusiones manifiesta:*

*11ª.-Se reitera lo expuesto en el punto B.I. del presente informe sobre la necesidad previa a todo lo anterior, de pronunciarse el Ayuntamiento sobre la solicitud de resolución de la condición de agente urbanizador de Hercesa Inmobiliaria, S.A. en el presente sector o la prórroga del plazo de ejecución instada por esta misma.”*

Reitera tal pronunciamiento el Oficial Mayor en su informe de 26 de octubre de 2012 empero de la tramitación municipal presentada se traslada claramente que la determinación atinente a la solicitud de resolución de la adjudicación del PAU y de la solicitud de prórroga acumulada se ha efectuado después de la aprobación inicial de la modificación del Plan Parcial que aquí se examina y no con carácter previo como se indicaba al efecto de resolver sobre la vigencia de la adjudicación y su duración de forma lógicamente previa a la de estimar una modificación presentada por el agente urbanizador en dichas circunstancias. Tal proceder enerva la decisión del Consistorio del Pleno de 19 de diciembre de 2012.

## **LEGISLACIÓN**

Legislación urbanística de aplicación (listado no exhaustivo):

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha TRLOTAU. Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo. (TrLOTAU)
- Reglamento de Planeamiento RP. Decreto 248/2004. (RP)
- Decreto de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística DRC. Decreto 235/2010

## **TRAMITACION COMPLETA (para un PP de Mejora que afecte a la OE)**

Según se recoge en esta legislación la tramitación de la Modificación de los Planes Parciales, tiene los siguientes pasos:

1. Información pública (IP).
2. Informe único de concertación de la Comisión de Concertación Interadministrativa (IUC)
3. Aprobación Inicial por el Ayuntamiento-Pleno (AI)
4. Informe técnico jurídico (ITJ-PV) preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de OT y Urbanismo

## 5. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento-Pleno (AD)

IP.	Regulado en el art. 38.4 de TRLOTAU, art.138 RP
IUC.	Regulado en art. 10.1ª) TRLOTAU, art.138.2.3º RP
AI.	Regulado en art.139.3.a) RP
ITJ-PV.	Regulado en arts.38.3 y 122.1TRLOTAU, art.139.2 RP y art.10.1.e) DRC
AD	Regulado en art. 38.4 TRLOTAU y 139.3.B) RP

Según estos artículos el Ayuntamiento una vez presentado el Documento lo somete a información pública durante 20 días, a la vez que da cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa.

Posteriormente el Ayuntamiento procede a su aprobación inicial.

Tras la aprobación inicial el Ayuntamiento requiere el informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que en el presente caso tiene el carácter de preceptivo y vinculante por tratarse de una Modificación de la ordenación estructural.

Finalmente, y solucionadas todas las observaciones, se otorgará la aprobación definitiva por el Ayuntamiento-Pleno.

### **OPORTUNIDAD DEL INFORME**

Se han realizado los siguientes pasos de la tramitación:

- IP. Información Pública de la Modificación Puntual del Plan Parcial del SI-20.
- IUC. Emisión del Informe Único de Concertación por la Comisión de Concertación Interadministrativa.
- AI. Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno

Así pues, con respecto al ITJ-PV de la CPU:

El presente informe de ponencia, emitido por el Servicio de Planeamiento y el Servicio de Disciplina del Servicio Periférico de Fomento en Guadalajara se corresponde con el momento de la tramitación referido al Informe Técnico Jurídico Preceptivo y Vinculante que debe emitir la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Dicho informe queda regulado en los artículos:

38.3 TrLOTAU: “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...”

122.1 TrLOTAU: “...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...”

139.2 RP: “...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...”

10.1.e) DRC (Decreto de Regulación de Competencias...): “Será atribución de la Comisiones Provinciales de Urbanismo: “Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación

definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho.”

## **FONDO DEL PRESENTE INFORME**

En lo que respecta al contenido del instrumento objeto del análisis de este informe cabe decir que:

- El Art. 38.1.a) tercer párrafo, establece que para *“municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan o Estudio de Detalle a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural (OE)”*.
- El Art. 38.3 del TrLOTAU, establece para PPM que modifiquen la OE, el informe previo (técnico-jurídico) preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y que tendrá lugar para valorar la adecuación del instrumento a la OE, y por tanto, la OD no es objeto de ese informe.
- Además, el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo tiene otorgada la autorización descrita en el Art. 38.1 TrLOTAU (fecha del 25 de septiembre de 2012), y que se entiende válida para valorar la OD de los Planes Parciales

Por todo lo anterior, se concluye que, el objeto de este informe es el análisis y valoración de la Ordenación Estructural (OE) propuesta en esta Modificación de Plan Parcial, sobre la que, se hacen las correspondientes observaciones.

Así pues, se estima que a quien corresponde la revisión de la Ordenación Detallada (OD) es al Ayuntamiento de Cabanillas del Campo. No obstante, para el IUC se realizó una valoración de sus puntos fundamentales, sobre los que se hicieron las consideraciones oportunas.

## **ANÁLISIS FORMAL DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO**

(Art 57 al Art. 64 del RP)

Art. 57 Límites de la modificación de la OE por los PP.

Tras el estudio de la justificación de la Memoria de la Modificación del Plan Parcial, en la que se que argumenta la procedencia de la misma, se considera que explicita al cumplimiento del Art. 57.1 a) y b) del RP.

Art. 58 Documentación de los Planes Parciales

- Memoria informativa y justificativa: Sí
- Planos de información: Sí
- Normas Urbanísticas: Sí
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos: No procede.
- Planos de ordenación: Sí

Art. 59 Memoria Informativa y Justificativa

Memoria Informativa:

- Características geológicas, topográficas,...: Sí aportado
- Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad, edificaciones e infraestructuras existentes: (M-PP, pág 17/18) La Modificación Puntual no afecta a ninguna construcción existente.
- Aptitud de los terrenos para su utilización urbana:
- Condicionantes urbanísticos establecidos por el POM:

Se establece en la Red de Infraestructuras definida en el POM, el Eje Industrial ST-20 (pasos elevados sobre el ferrocarril y viario y conexiones)

- Obras programadas en su caso:  
La Modificación del Plan Parcial no nombra la existencia de obras programadas, más allá de las contenidas por la ordenación estructural definida en el POM.
- Afecciones de la legislación sectorial:  
Sí. Son enumeradas en el punto 2.8 del TR-PP.

#### **Memoria Justificativa:**

- Justificación de la adecuación a la OE: Sí aportado
- Integración y Conexión con las áreas colindantes:  
En referencia a las conexiones con las áreas colindantes, se considera representada en los planos la realidad de las conexiones existentes, y en concreto lo referido a la conexión del Sector SI-20 con la carretera N-320.
- Descripción de la OD: Sí
- Definición de los sistemas locales de dotaciones y cómputo de los EMD: Sí
- Delimitación en su caso de UA: No se realiza
- Ficha resumen del ámbito de ordenación:  
Con referencia a la ficha resumen del sector aportada en la Memoria de la Modificación del Plan Parcial, se debe explicitar en la misma (como ya lo hacía el POM vigente) la carga económica del sector en relación al paso elevado sobre la vía férrea pendiente de ejecución (Sistema General de Comunicaciones, plano de ordenación 3 del POM), contenido en el Plan de Ordenación Municipal (Anexo IV) y que es valorado por éste en 600.000 euros.

#### **Art. 60 Planos de Información**

##### **Contenidos, escala y soporte**

- Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística:  
TR Plano 01: Plano de Localización
- Estructura catastral de los terrenos:  
TR Plano 03 Estado actual de las propiedades
- Topografía de los terrenos:  
TR Plano 2: Delimitación y topográfico. Estado actual
- Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes:  
Se aporta un plano (plano 02. Delimitación, Topografía previa, Afecciones, Usos, Vegetación y Edificaciones Existentes) de información de usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes
- Ordenación Estructural definida en el POM:  
Planos de Superposición, Plano 02: Superposición POM vigente con la Modf. Punt. del PP de Mejora.
- Afecciones físicas y jurídicas:  
Se aporta un plano (plano 02. Delimitación, Topografía previa, Afecciones, Usos, Vegetación y Edificaciones Existentes) de información de usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes

#### **Art.61. Normas Urbanísticas.**

Deben contener como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º (SUC) y 6º (SUNC con UA)

##### **Art 46.1º:**

- Coeficientes de edificabilidad:  
Los coeficientes de edificabilidad están definidos.  
Desde la contestación al Informe Único de Concertación se entiende que: se determina la edificabilidad en el plano 4 *“Ordenación propuesta. Zonificación. Asignación de usos”* y *“... que la edificabilidad de cada zona de edificación sí queda perfectamente definida...”*
- Altura máxima: aporta
- Nº de plantas bajo y sobre rasante: aportada
- Fondo edificable:

El fondo edificable no se define de forma explícita aunque se desprende de la aplicación de los retranqueos.

- Parcela mínima edificable: aportada
- Porcentaje de ocupación de parcela: aportada
- Alineaciones y rasantes: aportada
- Retranqueos: aportada
- Usos mayoritarios, compatibles y prohibidos:

Los usos no se clasifican según los la nomenclatura empleada en el Anexo 1 del RP (uso, global o pormenorizado y uso mayoritario o compatible).

- Tipología y morfología edificatoria: aportada

Art. 62 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Parciales  
No procede en el Sector SI-20

Art 63 Planos de Ordenación:

Contenidos, escala y soporte:

- Calificación de los terrenos:  
TR Plano 04: Ordenación propuesta. Zonificación y asignación de usos
- Dotaciones de la OD y, en su caso, de la OE:  
TR Plano 04: Ordenación propuesta. Zonificación y asignación de usos
- Trazado y características de las redes de servicios previstas por el POM:  
Se aporta la Red de Distribución de Agua, dentro del SG de Infraestructuras (Planos del POM Modificados, Plano 4.1).  
Se considera aportados los planos de ordenación necesarios para señalar las redes de servicios previstas. (planos 6 a 12)
- Delimitación de UA en su caso:  
No procede
- Parcelación orientativa de los terrenos:  
Se considera aportados los planos de ordenación necesarios para señalar la parcelación orientativa de los terrenos. (plano 15)
- Señalamiento de las afecciones:  
Se considera aportados los plano. (plano 13)

Art. 64 Documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora (PPM)

En la Memoria de la Modificación del Plan Parcial, se alude al cumplimiento del Art. 64 RP (justificación de la modificación en relación con su entorno inmediato y el respeto a las directrices definitorias), y se justifica la Modificación en relación al contenido del Art. 120.6 del RP (cuando existe redelimitación del sector o cambio del uso global mayoritario o de la edificabilidad global atribuida).

## **JUSTIFICACIÓN de la MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL (J-M-PP)**

El documento recoge.

*“El principal objeto de la presente Modificación Puntual es dar respuesta a la demanda actual del mercado que ha variado ligeramente respecto a la prevista durante la tramitación del POM y del posterior Plan Parcial en los años 2005 y 2006.*

*En la actualidad los operadores logísticos demandan parcelas de gran tamaño para poder ampliar sus industrias con edificaciones y parcelas más acordes a los sistemas de transporte, manufactura y almacenamiento de mercancías. Existen relativamente pocos suelos con posibilidades de generar parcelas de gran tamaño, bien porque son polígonos consolidados, bien porque su grado de urbanización es elevado y su ordenación responde a parcelas de mediano y pequeño tamaño.*

*En la situación económica actual, el interés general es la implantación de actividades que, estando de acuerdo con la ordenación general del POM, puedan generar empleo y riqueza. Para ello es fundamental la agilidad de la administración en*

*la concesión de los permisos y autorizaciones oportunos, incluso con la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios, de forma que hagan más competitivos los suelos destinados a usos productivos.*

*Este es el caso que se ha planteado en el sector SI-20 con la posibilidad de implantación de una gran industria y, en todo caso, con la puesta en valor de unos suelos que ahora no se adaptan a la escasa demanda del mercado. El establecimiento de un importante centro logístico y de distribución en una parcela con una superficie mínima de 290.000m<sup>2</sup> y unas proporciones geométricas concretas en la excelente ubicación que constituye el sector SI-20 de Cabanillas del Campo, supondría la creación varios cientos de puestos de trabajo, contribuyendo de manera directa e indirecta a la disminución del paro en el municipio de Cabanillas del Campo y en los municipios cercanos.*

*La dinamización que supone en sí mismo el establecimiento de una gran industria desbloquearía la ejecución de las obras de urbanización, posibilitando la materialización de las parcelas finalistas mucho más interesantes para la implantación de nuevas empresas en el SI-20, que se convertiría en un nuevo foco de actividad para el municipio de Cabanillas del Campo y zonas colindantes.*

*Por lo tanto parece incuestionable el interés de la modificación del planeamiento de desarrollo con el fin de generar una parcela de gran tamaño, que convierta al sector en más competitivo en relación a la demanda existente, generando así la implantación de una gran industria con la creación de puestos de trabajo y foco de atracción para la implantación de otras empresas que ello conlleva.”*

(Justificación de la redacción de la Modificación Puntual del Plan Parcial.)  
(M-PP, pág 3/19) con AI de 26/10/2012

## **ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

### **(art. 24 TrLOTAU y art.19 RP)**

#### 19.1

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

No se modifican las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio definido por el POM.

Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio

No existe actualmente POT en vigor sobre la zona en estudio.

#### 19.2

Clasificación del suelo, división en categorías,..., ZOU's

La Modificación del Plan Parcial mantiene con respecto al POM la clasificación del Sector SI-20 como Suelo Urbanizable de uso global Industrial.

#### “3.1.- Introducción. Justificación de la Clasificación del Suelo

*La referencia al Plan de Ordenación Municipal, forma el cuerpo de la justificación legal que se pretende y sus especificaciones constituyen las bases para la redacción de este planeamiento parcial.*

*Además de lo anteriormente expuesto, el Sector se encuentra bien situado en el corredor Madrid-Guadalajara, eje industrial conformado con un carácter suprarregional y nacional, con buenas comunicaciones y próximo al aeropuerto de Madrid-Barajas”*

(3.- Memoria Justificativa.(TR-PP, pág 40/158)  
con AI de 26/10/2012

Determinaciones relativas a los bienes de dominio público, a la ordenación del uso terciario, a la ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico y a la ordenación de los establecimientos en los que se utilicen sustancias insalubres, nocivas y/o peligrosas.

#### 19.3

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9/01/13

#### Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior

Superficie en el POM: 1.266.828m<sup>2</sup>

Superficie en el PP (PAU inscrito en el registro 30/10/2007): 1.311.596 m<sup>2</sup>

Superficie en el PP Modificado: 1.311.596 m<sup>2</sup>

Por tanto, la superficie del sector SI-20 se mantiene invariable con respecto a la del Plan Parcial original. Tampoco varía la delimitación del mismo.

#### *“2.2.- Extensión*

*La superficie total de los terrenos objeto de la ordenación, de acuerdo con los límites arriba señalados es de UN MILLÓN TRESCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.311.596 m<sup>2</sup>). Correspondientes a la medición real del área delimitada. Esta superficie en el Plan de Ordenación Municipal era de 1.266.828 m<sup>2</sup>. La diferencia existente corresponde a una delimitación más precisa con los elementos físicos existentes en el terreno”*

(2- Memoria Informativa, TR-PP, pág 3/158)  
con AI de 26/10/2012

#### Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores

#### *“4.1.- Plan de etapas*

*A pesar del importante tamaño de la actuación, considerando la gran demanda de este tipo de suelo y la necesidad de realizar desde el primer momento las acometidas y sistemas generales que suponen la carga económica más importante de las etapas previstas, se considera UNA ETAPA como la idónea para llevar a cabo el desarrollo de los terrenos. Su duración se establece en el plazo que se indique en el Convenio Urbanístico que acompañe a este P.A.U. y que se contará desde el momento de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.”*

(4- Plan de Etapas, TR-PP, pág 57/158)  
con AI de 26/10/2012

#### 19.4

Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT. (para municipios de -10.000 habitantes de derecho)

La Modificación del Plan Parcial mantiene con respecto al POM el uso global Industrial, e incorpora un Anexo explicativo de la edificabilidad del Sector:

#### *“JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR*

*De conformidad con las especificaciones del Plan de Ordenación Municipal, el aprovechamiento total del polígono es el siguiente:*

*SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 1.311.596 m<sup>2</sup>*

*APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO: 0,70*

*APROVECHAMIENTO TOTAL:*

$$1.311.596 \times 0,70 = 918.117,20 \text{ u.a.}$$

*De conformidad con las superficies asignadas a cada zona de ordenación, obtenemos:*

<b>USOS LUCRATIVOS</b>		
<b>Zonas de ordenación</b>		<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup><sub>e</sub>)</b>
Teciario	TC-01	62.340,72
	TC-02	51.795,28
	<b>Total TC</b>	<b>114.136,00</b>
Ind. Grado 1	IG1-01	57.276,40
	IG1-02	9.919,96
	IG1-03	58.861,09
	IG1-04	132.773,84
	IG1-05	60.734,56
	IG1-06	30.566,55
	IG1-07	285.417,73
	<b>Total IG1</b>	<b>635.550,13</b>
Ind. Grado 2	IG2-01	66.212,71
	IG2-02	57.296,80
	IG2-03	5.183,60
	IG2-04	28.598,00
	IG2-05	11.139,76
	<b>Total IG2</b>	<b>168.430,87</b>
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>		<b>918.117,00</b>

”

“(ANEXO I.- Justificación del cómputo de la edificabilidad total del Sector)  
(J-M-PPpág 156/158) AI de 26/10/2012

“Inferior a los 918.117,20 que es el aprovechamiento asignad por el POM”.

<b>CUADRO COMPARATIVO</b>		
<b>Área Reparto 4</b>	<b>PP aprobado</b>	<b>Mod. Punt. PP</b>
Superficie total	1.311.596,00	1.311.596,00
Aprov. real	918.117,00	918.117,00
Aprov. tipo	918.117,20	918.117,20
Aprov. municipal	91.811,70	91.811,70
Edificabilidad	918.117,00	918.117,00

(4.5- Superficie del Sector, aprovechamiento y edificabilidad. J-M-PP, pág 7/19)  
AI de 26/10/2012

**CUADRO COMPARATIVO ORDENACIÓN**

Usos	Plan Parcial aprobado		Modificación puntual	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprov. (u.a.)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprov. (u.a.)
Terciario	54.724,01	114.136,00	54.022,91	114.136,00
Industrial Grado 1	449.986,68	359.990,00	735.164,41	635.550,13
Industrial Grado 2	229.750,77	220.101,00	174.039,36	168.430,87
Industrial Grado 3	223.892,57	223.890,00	-	-
Zona verde	131.293,91	-	132.034,09	-
Protección del arroyo	7.899,68	-	8.339,93	-
Equip. municipal	65.585,94	-	77.173,11	-
Sistema Infraestruct.	2.116,91	-	10.941,97	-
C. Transformación	195,81	-	114,74	-
Vía Pecuaria	5.053,87	-	5.053,87	-
Red viaria	141.095,85	-	106.717,39	-
Reserva viaria	-	-	7.994,22	-
<b>Total</b>	<b>1.311.596,00</b>	<b>918.117,00</b>	<b>1.311.596,00</b>	<b>918.117,00</b>

(4.6- Cuadros de ordenación modificada y comparativos. J-M-PP, pág 8/19)  
AI de 26/10/2012

De lo anterior se concluye que la superficie del Sector y su aprovechamiento no han sido modificados.

Delimitación del Área de Reparto:

El Sector SI-20 sigue perteneciendo a la misma, Área de Reparto 4 (A.R.P.4) conformada sólo por él (según figura en la ficha de sector).

Densidad: poblacional (Disposición Adicional 13 del TrLOTAU)

Al tratarse de un sector de uso global industrial, no ha lugar al estudio de la densidad poblacional

**- 19.5**

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

Sistema General de Dotaciones

El POM de Cabanillas del Campo no establecía ningún Sistema General Dotacional para este Sector (SI-20).

Sistema General de Espacios Libres

El POM de Cabanillas del Campo no establecía ningún Sistema General de Espacios Libres en este Sector (SI-20).

Sistema General de Comunicaciones

En la Memoria que sirve como justificación y descripción de la Modificación del Plan Parcial se afirma:

*“La Modificación principalmente consiste en variar el trazado del viario denominado Eje Industrial del Sector SI-20, Avenida La Veguilla, en su recorrido al Sur del Arroyo de Cabanillas, desplazando su eje hacia el Polígono 1 de Cabanillas, y eliminar los viarios de sistema local situados al Norte de esta vía con el fin de poder generar una parcela industrial de gran tamaño conforme a la demanda del mercado industrial y de los operadores logísticos. Dado que este viario principal está definido desde el POM de Cabanillas como Sistema General de Comunicaciones, la Modificación implica la mejora de la ordenación estructural conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 17.1 B) b) a. del TR LOTAU. “*

(4. Descripción de la Modificación Puntual del Plan Parcial. J-M-PP pág 4/19)  
AI de 26/10/2012

*“... se modifica el trazado de la Avenida de La Veguilla en la zona del Sector situada al Sur del Arroyo de Cabanillas, desplazando su eje hacia el polígono industrial 1 de Cabanillas.*

*Se mejora la sección del eje viario principal, desde la C/ Puente Hornillo, hasta el Arroyo de Cabanillas, pasando de 25m a 29m, aumentando en número de carriles de la calzada e incluyendo una mediana central. A partir del arroyo, dada la considerable disminución del tráfico de vehículos se mantiene la sección en 25m y un carril por sentido.*

*Aunque el coste asociado a la ejecución del paso elevado situado en la denominada C/ Puente Hornillo se incluye dentro de las obligaciones de este sector, la ejecución del mismo implica tener disponibles los suelos necesarios al otro lado del sector, que en la actualidad son en parte de propiedad privada sin que se tenga su disponibilidad. Por ello se plantea ubicar la necesaria reserva de viario para la realización del citado paso, no ejecutándose en este momento, toda vez que dicha obra no tendría sentido en tanto no se acometa el proyecto definitivo. De este modo se posibilita ejecutar dicha obra bien durante la ejecución de la urbanización, bien posteriormente por el Ayuntamiento con la dotación económica que para este fin se establece en el POM como carga de este Sector.*

*Asimismo se ha reemplazado un tramo de viario proyectado en el Plan Parcial aprobado como continuación de la Avenida de la Veguilla hacia el Suelo No Urbanizable al otro lado de la CN-320. En realidad este viario se proyectó para facilitar una conexión futura en previsión de modificaciones de planeamiento que permitieran la ampliación del desarrollo industrial y su conexión con el polígono cercano de El Ruiseñor en Guadalajara. Por tanto la ejecución de este tramo no es necesaria en estos momentos y se ha sustituido por una reserva viaria.*

*Estas modificaciones afectan a la determinación del POM del trazado y dimensiones del Eje Viario del SI-20. En su cómputo global suponen un incremento la superficie del Sistema General de Comunicaciones, sin embargo, al generar una parcela de gran tamaño donde antes existían pequeñas parcelas, se elimina superficie de viario local. El cómputo total de viario se reduce en 26.384,23m<sup>2</sup>, pasando de 141.095,85m<sup>2</sup> a 114.711,62m<sup>2</sup>. Esta reducción no supondrá una minora en la capacidad y funcionalidad del servicio de plazas de aparcamiento que se repondrán en una nueva parcela de cesión municipal.”*

(4.1 Modificaciones en la red viaria. J-M-PP pág 4/19)  
con AI de 26/10/2012

Así pues, sí existe un cambio del Sistema General de Comunicaciones, tanto en su trazado, al ser desplazado hacia el sur, como en su sección, que aumenta en 4 m en un tramo, lo que conlleva el aumento de la superficie destinada a este fin.

Al mismo tiempo que se produce este incremento del Sistema General de Comunicaciones, tiene lugar una reducción del viario local del Sector. Respecto a este último aspecto, cabe decir que en la legislación urbanística (TrLOTAU, RP,...), no se estipula reserva mínima alguna para el viario local.

La parte del SG de Comunicaciones que supone el paso elevado sobre la vía férrea de la C/ Puente Hornillo, y que venía reflejado como tal en el POM con una asignación económica de 600.000 euros de obtención privada, se mantiene inalterada. Así pues, se debe explicitar en la ficha del sector SI-20, (como ya lo hacía el POM) la carga económica que soporta en relación al paso elevado sobre la vía férrea (Sistema General de Comunicaciones, plano de ordenación 3 del POM), contenido en el Plan de Ordenación Municipal (Anexo IV) y que está valorado por éste en 600.000 euros.

Respecto a la conexión con la carretera N-320 se dice:

*“El cambio de trazado, aun suponiendo una modificación de una determinación estructurante del POM, como es el Sistema General Viario, sigue fiel al modelo estructurante del POM, comunicando todo el sector con un trazado longitudinal y manteniendo las reservas necesarias viarias para garantizar las conexiones planteadas desde el POM (el acceso principal ya ejecutado desde la CN-320 y las dos conexiones con los polígonos industriales 1 y 2; una de ellas ya ejecutada), así como una futura conexión viaria sobre la CN-320, en el caso de que se desarrolle el suelo situado al Noreste del Sector”*

(4.1 Modificaciones en la red viaria. J-M-PP pág 5/19)

*“Carreteras*

*El acceso al sector se realizará a través de la rotonda situada en la conexión de la N-320 con la vía de unión de los polígonos industriales de Guadalajara. La Modificación Puntual NO AFECTA a la carretera N-320 ni a su acceso, por lo que no se considera necesario repetir la tramitación con la Dirección General de Carreteras de Castilla-La Mancha efectuada para la tramitación del Plan Parcial aprobado.”*

(10 Incidencia Territorial de la Modificación Puntual. Informes sectoriales.  
J-M-PP pág 17/18)  
AI de 26/10/2012

En referencia a la formalización de la conexión del Sector SI-20 con la carretera N-320 y tras la oportuna visita a los terrenos y su inspección ocular, se pudo comprobar que ya se encuentra ejecutado. Al mismo tiempo, todos los planos presentados contienen la representación del nudo y reflejan su imagen real.

19.6-Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan

Este aspecto del POM no es objeto de modificación.

19.7-Criterios de ordenación del Suelo Rústico

Este aspecto del POM no es objeto de modificación.

19.8-Reservas para VPP, según el Art. 24.3 del TrLOTAU

Este aspecto del POM no es objeto de modificación.

**ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

Cumplimiento de los Estándares Mínimos Dotacionales  
(Art. 31 TrLOTAU y Art.22 RP)

Justificación de la Modificación del PP:

*“Las modificaciones no afectan en ningún caso a la calificación ni zonificación de las zonas verdes y espacios libres previstos en el Plan Parcial aprobado.”...*  
*...”*

- c) Las mejoras que se plantean para el bienestar de la población, fundamentadas en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad son:
- Creación de una parcela de gran tamaño acorde a la demanda actual del mercado, y reflejo de un proyecto concreto de implantación de una gran industria generadora de un importante número de puestos de trabajo, tal y como se ha expuesto en el apartado 1.3 del presente documento.
  - Incremento de la sección del Sistema General Vial, posibilitando en la mayor parte de su recorrido dos carriles por sentido una mediana en la calzada.
  - Incremento de la superficie destinada a espacios libres y zonas verdes del Plan Parcial aprobado.
  - Incremento de la superficie destinada a equipamiento respecto al Plan Parcial aprobado.
  - Incremento de las plazas de aparcamiento respecto al Plan Parcial aprobado.
  - Adaptación del documento aprobado al cumplimiento de la normativa de accesibilidad vigente.

(5.Justificación legal de las modificaciones introducidas. J-M-PP pág 10/19)  
AI de 26/10/2012

A continuación se incluye un cuadro comparativo del cumplimiento de los estándares mínimos del TR LOTAU y de los incluidos en el Plan Parcial aprobado y en la presente Modificación Puntual.

<b>JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES MÍNIMOS TR LOTAU</b>			
	Mínimo		
	TR LOTAU	PP aprobado	Mod Punt
Plazas públicas	50% de 1/200m <sup>2</sup> <sub>e</sub>	2.324,00	2.366,00
Espacios libres	131.159,60	131.293,91	132.034,09
Equipamientos	65.579,80	65.585,94	77.173,11

(5. Justificación legal de las modificaciones introducidas. J-M-PP pág 11/19)  
AI de 26/10/2012

Comprobación del cumplimiento de la OD (ordenación detallada):

Tal y como queda argumentado en el punto "FONDO DEL PRESENTE INFORME ," .la OD (ordenación detallada), es objeto de revisión por el Ayuntamiento previamente a la AD (aprobación definitiva).

### **CONSIDERACIONES**

**- En relación a las Consideraciones realizadas a la Ordenación Detallada en el IUC (Informe Único de Concertación):**

El documento presentado con AI del Ayuntamiento-Pleno, asume las consideraciones realizadas, salvo las concernientes a:

- *"Los coeficientes de edificabilidad no están definidos. Se considera necesaria su determinación para cada ordenanza y sus grados."*

La respuesta justifica que la edificabilidad se determina en el plano 4 "Ordenación Propuesta. Zonificación. Asignación de Usos"

- *"El fondo edificable no se define de forma explícita aunque se desprenda de la aplicación de los retranqueos. Se considera necesario realizar alusión expresa al mismo."*

La respuesta justifica que el fondo edificable *"...no es objeto de la presente modificación puntual..."*

- *"Se considera que los usos han de clasificarse según los la nomenclatura empleada en el Anexo 1 del RP (uso, global o pormenorizado y uso mayoritario o compatible)"*

La respuesta justifica que el fondo edificable *"...no es objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial la modificación o clasificación de usos establecidos en el Plan Parcial aprobado."*

**- En relación a los Informes Sectoriales**

05/09/2012: SP de Educación, Cultura y Deportes (Servicio de Patrimonio Histórico) (Gu) al SP de Fomento (Gu). Remite informe sectorial en el que resuelve que *"...deberá realizarse un control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos de carácter cuaternario (extracción o aporte) generados por la obra civil ..."*.

25/09/2012: SP de Sanidad y Asuntos Sociales (Gu) al SP de Fomento (GU). Remite informe sectorial en cuyo "Análisis final: Conclusiones y propuestas" manifiesta que *"...no cumple con las especificaciones determinadas la Normativa de Castilla-La Mancha, en materia de accesibilidad..."*

04/10/2012: DOCM. 04/10/2012. Resolución de 26/09/2012 de SP de Agricultura (Gu) sobre la M-PP. Así pues *"...resuelve que no es necesario someter este expediente a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental"* y estable unas *"Medidas vinculantes para la integración ambiental del Plan."*

14/11/12: ADIF (Ciudad Real) al SP de Agricultura (Servicio de Calidad e Impacto Ambiental). Envía informe en el que se expone lo siguiente entre otras cuestiones *"...se considera necesario mantener una franja adicional de 14m. de ancho, medida a partir del límite de la plataforma existente, en paralelo a la línea actual como reserva para una posible cuadruplicación de la vía."*

14/11/12: ADIF (Madrid-) al SP de Agricultura (Servicio de Calidad e Impacto Ambiental). Envía informe en el que se expone lo siguiente entre otras cuestiones, *"...Comprobados los límites del Sector que nos ocupa con los límites de la propiedad del ferrocarril, tal como está diseñada la actuación, existía una ocupación de 685 m<sup>2</sup> de superficie de suelos de titularidad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, indicándoles la necesidad de realizar un retranqueo a lo largo del sector en la zona colindante..."* (es un remisión a otro informe previo de 13 de noviembre de 2006)

15/11/2012: CHT al Ayto. Remite informe en el que entre otras cuestiones expone lo siguiente: *"...Por tanto, teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en los párrafos precedentes, independientemente de que el sector se encuentre fuera del ARPSI, se deberá adjuntar un estudio hidrológico e hidráulico del arroyo de Cabanillas, tal como se requirió en anteriores informes sobre el POM, que incluya una estimación de la delimitación de la zona de dominio público hidráulico y sus zonas anexas, así como la delimitación de las zonas inundables para la avenida extraordinaria de 500 años, tanto en situación preoperacional como postoperacional, en relación a las edificaciones e infraestructuras previstas en el desarrollo del sector, que permita comprobar si existe riesgo de inundación..."*

Este informe de ponencia es emitido por los Servicios de Planeamiento y Ejecución y Disc. Urbanística del SP de Fomento en Guadalajara, al objeto de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda emitir el Informe técnico jurídico (ITJ-PV) preceptivo y vinculante, regulado en arts.38.3 y 122.1TRLOTAU, art.139.2 RP y art.10.1.e) DRC.

Posteriormente, será el Ayuntamiento promotor de la Modificación Puntual de Plan Parcial, la Administración encargada de su AD, (aprobación definitiva), como queda regulado en los art. 38.4 TRLOTAU y 139.3.B) RP.

Por tanto, la evolución de las resoluciones, observaciones, cuestiones y demás aspectos en los que concluyan los diferentes informes sectoriales (arriba indicados) emitidos durante la tramitación de este documento de planeamiento "Modificación Puntual de Plan Parcial del SI-20 de Cabanillas del Campo", serán objeto de nueva valoración por el mismo organismo o Administración sectorial que lo emitió en coordinación con el Ayuntamiento promotor, sin que este Servicio Periférico pueda intervenir más allá de la constatación de que la Concertación Interadministrativa descrita en el art 10 del TrLOTAU ha sido realizada en tiempo y forma.

## **OBSERVACIONES al PLANEAMIENTO**

En relación a la Observación del IUC (Informe Único de Concertación):

- *“Se debe garantizar el abono de la asignación económica de 600.000 euros en concepto del paso elevado sobre el FF.CC. al Ayuntamiento, previamente a la recepción de las obras por éste.”*

Se vuelve a recalcar que el paso elevado de la C/ Puente Hornillo sobre la vía del FF.CC. es parte del Sistema General de Comunicaciones reflejado en el POM, y figura asignado al sector SI-20 en el Anexo IV de la Memoria Informativa y Justificativa del POM, “Directrices para el desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras”, y más en concreto en su apartado 1.- Red de Infraestructuras Viarias y de Espacios Libres. De los cuadros del mencionado Anexo IV se desprende que la asignación económica para el paso elevado de la C/ Puente Hornillo asciende a 600.000 euros.

También se hace mención a dicha carga en la ficha del POM del SI-20 que dice: *“Participarán en la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras, en las cuantías económicas establecidas en el Anexo IV de la Memoria”*

Por todo lo anterior se hace la siguiente observación:

Se debe reflejar la carga, consistente en el deber de ejecutar el paso elevado de la C/ Puente Hornillo sobre el FF.CC. o, en su defecto, abonar la asignación económica de 600.000 euros (valoración del POM en su Anexo IV), directamente en la ficha del Sector SI-20, de forma que quede constancia escrita de la obligación en la misma.

## **OBSERVACIONES a la TRAMITACIÓN**

En la Comisión de concertación, como ya se ha señalado, respecto a la tramitación se advirtió:

*Se considera que antes de la aprobación inicial del Plan Parcial por el Ayuntamiento se debe dar respuesta a lo manifestado por el informe jurídico del funcionario municipal que en su punto de conclusiones manifiesta:*

*11ª.-Se reitera lo expuesto en el punto B.I. del presente informe sobre la necesidad previa a todo lo anterior, de pronunciarse el Ayuntamiento sobre la solicitud de resolución de la condición de agente urbanizador de Hercesa Inmobiliaria, S.A. en el presente sector o la prórroga del plazo de ejecución instada por esta misma.”*

Reitera tal pronunciamiento el Oficial Mayor en su informe de 26 de octubre de 2012 empero, de la tramitación municipal presentada se traslada claramente que la determinación atinente a la solicitud de resolución de la adjudicación del PAU y de la solicitud de prórroga acumulada se ha efectuado después de la aprobación inicial de la modificación del Plan Parcial que aquí se examina y no con carácter previo como se indicaba al efecto de resolver sobre la vigencia de la adjudicación y su duración de forma lógicamente previa a la de estimar una modificación presentada por el agente urbanizador en dichas circunstancias. Tal proceder enerva la decisión del Consistorio del Pleno de 19 de diciembre de 2012.

## **ERRATAS o errores materiales del documento**

- (TR PP, pág 93) Con referencia al suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento de cesión a la Administración, se dice que su “localización preferente” serán las manzanas IG1-06 e IG2-05, pero la suma de las edificabilidades asignadas a estas manzanas en el plano 04, no alcanza los 91.811,70 m<sup>2</sup> de aprovechamiento municipal. Se deben señalar las manzanas, cuya suma total de aprovechamiento alcance el 10% del total asignado al sector SI-20.

La Comisión a la vista del expediente y del informe de la ponencia por unanimidad de los miembros presentes acuerda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 TRLOTAU y 10.1.e del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se aprueba el Decreto de regulación de competencias y de Fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, emitir INFORME con carácter preceptivo y vinculante sobre la modificación puntual del Plan Parcial del SI-20cdel POM de Cabanillas del Campo, haciendo suyas las observaciones del informe de ponencia descritas anteriormente.

-----

**6º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara para la licencia de actividad provisional de “planta de reciclaje y fabricación de paletas de madera” en la parcela 86 del polígono 1 en el término municipal de El Pozo de Guadalajara, presentado por la empresa Regapal, S.L. informe según el Art. 172.1 TRLOTAU y Artículo 10.1 H) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.**

La ponente D.ª Esther Santamaria Santamaria junto con D.ª Esperanza Quintanilla González Jefe de Sección Técnica, pasan a exponer a la comisión el informe elaborado en el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística sobre la solicitud planteada:

#### **I. ANTECEDENTES.**

Proyecto: Planta de reciclaje y fabricación de palets de madera.  
Emplazamiento: parcela 86 del polígono 1 de El pozo de Guadalajara.  
Superficie total de la parcela: 4.864 m<sup>2</sup>.  
Término Municipal de El Pozo de Guadalajara.  
Clasificación: Suelo Urbanizable industrial sin desarrollar  
Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente con fecha de 15 de junio 2005 y modificado puntualmente el 2 de marzo de 2007.  
Promotor: REGAPAL, S.L.  
Autor del Proyecto:  
Recepción de Expte: 5 de junio de 2012 N.º Registro Interno de entrada 1080739. Documentación complementaria por el promotor: 30 de noviembre de 2012.

#### **Antecedentes administrativos a la solicitud que aquí se examina**

En relación con el expediente previo a la solicitud de autorización provisional cursada el ayuntamiento con fecha 13 de Marzo de 2012, remitió de entrada en este Servicio Periférico, copia del expediente tramitado por el Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara en relación con la actividad de una planta de Reciclaje y Fabricación de Paléts de Madera en suelo Urbanizable Industrial.

Del estudio del expediente remitido a este Servicio Periférico por el Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara, se podían resaltar los siguientes hitos:

- Con fecha 12 de Mayo de 2011 y mediante Decretos de Alcaldía 122/11, 123/11, 124/11 y 125/11, el Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara, resolvió declarar fuera de Ordenación las edificaciones existentes en la parcela 86 del Polígono 1 del Catastro de Rústica de la localidad con referencia catastral 19270 A001000860001KX, al quedar debidamente acreditada su construcción con más de cuatro años. Dichas construcciones, según el Decreto de Alcaldía, son las siguientes:
  - Nave Polinave Modelo 15-PI 15.6 aislada de 14,41 metros de ancho por 36,46 metros de largo y 5,70 metros de Altura. Edificio Interior destinado a oficinas de dos plantas, con distintas dependencias. Nave Polinave Modelo 5-PI 10.6 aislada. Nave cobertizo con una superficie total aproximada de 800,00 metros cuadrados.

Asimismo, en la misma Resolución se declara la incoación de los siguientes expedientes: Expediente de adopción de medidas de legalización de las actuaciones urbanísticas clandestinas con las obras realizadas en la nave cobertizo en el año 2007, Inicio de expediente de legalización de la actividad a desempeñar en la parcela 86 del polígono 1 y Expediente Sancionador por unas posibles infracciones urbanísticas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010 por el cual se aprueba la LOTAU.

- Con fecha 04 de Octubre de 2011 y mediante Decreto de Alcaldía 252/2011, como continuación del Decreto 123/2011, el Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara resuelve acordar la legalización de las obras llevadas a cabo en la nave cobertizo, liquidando una tasa por licencia urbanística e Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras por un total de 1037,74 €.

Asimismo, en referencia al expediente Sancionador incoado, resuelve su archivo, aceptando parcialmente las alegaciones del interesado.

- Con fecha 05 de Octubre de 2012 y mediante Decreto de Alcaldía 257/2011 como continuación del Decreto de Alcaldía 122/2011, el Excmo. Ayuntamiento del Pozo, Resuelve acordar el archivo de las actuaciones en materia de procedimiento Sancionador por las construcciones clandestinas declaradas fuera de ordenación, estimando las alegaciones presentadas por el interesado.

- Con fecha 05 de Octubre y mediante Decreto de Alcaldía 258/11 como continuación del Decreto 124/11 de 12 de Mayo, el Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara, resuelve estimar las alegaciones del interesado para proceder al Archivo del Expediente Sancionador en relación con la actividad desarrollada en la Parcela 86 del Polígono 1 por la mercantil REGAPAL, S.L y archivar el expediente de legalización de la actividad por la existencia de una solicitud previa de legalización por parte del interesado junto con un Proyecto, continuando la tramitación de este último.

Concurrió además una APU contra esta actividad que se tramitó ante el ayuntamiento y ante la Administración autonómica. Desde este Servicio Periférico, en aras de respetar el principio de Autonomía Local y en cumplimiento del procedimiento habitual para las Acciones Públicas Urbanísticas se requirió al Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara la remisión de informe sobre los hechos denunciados.

Con fecha 10 de Mayo de 2012, este Servicio de ejecución y disciplina urbanística emitió informe sobre la consulta realizada por el Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara, recogido en mano por la Alcaldesa con fecha 17/05/2012, en el cual en síntesis se llegaba a las siguientes conclusiones:

*“Por todo lo anterior y vistos los Antecedentes de Hechos y los Fundamentos de Derecho aplicables, **INFORMO:***

- *Que de conformidad con la legislación aplicable, la actividad que se realiza en la parcela 86 del Polígono 1 de la localidad del Pozo de Guadalajara, sin autorización municipal, en una parcela clasificada por el vigente Plan de Ordenación Municipal como suelo Urbanizable Industrial, es una actividad clandestina.*
- *Que, esta clase de suelo, solo admite los usos permitidos por la legislación urbanística aplicable y el Plan de Ordenación Municipal, teniendo el régimen propio del Suelo Rústico de Reserva en tanto en cuanto no se desarrolle.*
- *Que para poder proceder a la legalización de la actividad se requiere la presentación del instrumento de planeamiento previsto en el POM (en este caso un PAU). para poder desarrollar el Sector.*
- *Que en tanto en cuanto no se presente este instrumento el Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara deberá realizar las medidas oportunas de las previstas en el artículo 177 de la LOTAU para garantizar la legalidad Urbanística en el municipio.”*

No obstante lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara realizó a su vez consulta sobre la misma cuestión al Servicio de Asistencia a Municipios de la Excma. Diputación Provincial, Servicio que mediante informe de fecha 24 Abril de 2012, propuso como solución a la cuestión planteada, la tramitación por parte del Ayuntamiento ante la Comisión Provincial de Urbanismo de expediente de Autorización Provisional para la actividad según reproduce la Secretaria municipal en los siguiente términos de su informe de 3 de mayo de 2012: *“El suelo donde se asienta la edificación está clasificado como urbanizable, uso industrial, y como tal le es de aplicación lo dispuesto en los artículos 13.3 a) del RDL 2/2008 de 20 de junio, texto refundido de la Ley de Suelo, y artículos 67.b) y 172 del TXLOTAU, por lo que sólo caben obras y usos provisionales, si bien respecto a los primeros, al tratarse de un edificio fuera de ordenación, no le resulta aplicable dicho régimen jurídico, lo que no sucede sin embargo respecto a los usos, que al no encontrarse en situación de fuera de ordenación sólo pueden legalizarse con carácter provisional, en base a los preceptos indicados; así lo tiene indicado igualmente la jurisprudencia ( por todas TSJ de Cataluña de 18-1-2010 y pág 2247, tomo 2, editorial La Ley) y el Consultor de los Ayuntamientos, pág 1180, tomo 1, quincena del 15 al 29 Abr. 2002). Por tanto, y a tenor de lo dispuesto en el citado artículo 172 TXLOTAU, se debería instruir el expediente indicado en el mismo, siendo preceptivo y vinculante el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, no pudiendo exigirse que*

*la construcción tenga carácter desmontable, pues se encuentra fuera de ordenación, pero sí el compromiso de demolición en su caso, sin derecho a indemnización, inscribiendo el mismo en el Registro de la Propiedad, como señala el citado artículo 13.3 del RDL 2/2008; asimismo deberá instruirse el procedimiento de concesión de licencia de actividad molesta, con todos los informes que sean preceptivos, al tratarse de una actividad clasificada. Por tanto, la legalización de la actividad deberá ser con carácter provisional, en base a los preceptos indicados”.*

Siguiendo tal criterio el 4 de junio de 2012 se enviaba por el ayuntamiento de El Pozo la autorización de Licencia de Actividad provisional adjuntando informe del arquitecto municipal de 26 de abril de 2012, informe de Secretaría- Intervención de 3 de mayo de 2012 y proyecto refundido Técnico de actividad “ Planta de Reciclaje y fabricación de palets de madera de abril de 2012)

Dada la discrepancia de criterios relatados, el 11 de julio de 2012 ( NRS 152952) se elevó desde este Servicio informe consulta a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial sobre régimen de autorizaciones provisionales, en concreto sobre los criterios seguidos en el resto de Comisiones Provinciales de urbanismo y en la Comisión Regional a la hora de tramitar y autorizar los expedientes de Autorizaciones provisionales recogidas en el artículo 172, especialmente acerca de la Autorización Provisional de Actividad en los edificios declarados fuera de ordenación estando la actividad ejerciéndose previamente sin ningún tipo de autorización.

El 13 de septiembre de 2012 se valida la remisión de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial en la que se adjunta un informe de la Jefa del Servicio de Disciplina e Inspección Urbanística de los Servicios centrales que se acompaña a este informe como anexo. En el mencionado informe se asevera, entre otros extremos:

- Que además de no deber dificultar la ejecución de planeamiento, *el requisito imprescindible para poder autorizar estas actividades en suelo rústico o urbanizable es que tanto la obra de construcción como el uso tengan el carácter de provisionales.*
- *En consecuencia, lo que hay que analizar en cada caso concreto es que se cumplan estos requisitos, y las justificaciones de la provisionalidad tanto de la obra como del uso deben ser aportadas por el solicitante de la autorización.*
- *El hecho de que la edificación sea previa no impide que pueda tener en carácter desmontable exigido, si bien, como hemos apuntado en el párrafo anterior, debe justificarse en el proyecto de, en este caso de legalización.*
- *En cuanto a la necesidad del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y urbanismo par la autorización de la actividad, se informa que aunque la obra ya se encuentre ejecutada, para la legalización e la misma y de la actividad en cuestión sigue siendo preceptiva la obtención del informe favorable de la Comisión, así como el resto exigidos por la legislación vigente.*

El 20 de septiembre de 2012 se envió (NRS 5050045) este último informe al ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara para su conocimiento y efectos, señalando que la ponencia se elevaría a la Comisión Provincial de Urbanismo en la tramitación de la solicitud, la cual se ajustaría al criterio de Dirección General.

El 30 de noviembre de 2012 (NRE 5513174) D. Juan José Garrido Peñalver, en nombre y representación de la empresa REGAPAL, S.L. presenta en este Servicio Periférico de Fomento documentación, enumerándola del siguiente modo:

- *1 copia de resolución Recogedores- transportistas de Residuos Peligrosos, castilla la Mancha*
- *1 copia justificantes de las edificaciones*
- *1 copia Certificado Fuera de Ordenación*
- *1 copia Informe del Arquitecto Municipal*
- *1 copia presentación Proyecto refundido*
- *1 copia Consejería, número de Gestor autorizado*
- *1 copia Declaración fuera de ordenación*
- *1 copia Solicitud de Licencia de Actividad*
- *1 copia Otorgamiento de Licencia por silencio administrativo*

Como petitum de tal envío se solicita *que se tenga en consideración este escrito, se acepte la documentación presentada, para poder continuar con el trámite del expediente.*

Se ha de significar que el expediente no estaba suspendido y que no existía pronunciamiento de la CPOTyU de Guadalajara porque no había sido convocada desde la fecha de recepción del informe de Servicios centrales y la fecha de presentación de documentación.

La documentación en fotocopias presentada, pormenorizadamente, es la siguiente:

- Resolución de 17 de diciembre de 2007 del Director General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental por la que se autoriza a REGAPAL S.L. a llevar a cabo actividades de gestión de residuos peligrosos consistentes en la recogida y transporte de residuos producidos por pequeños productores, suspendiendo su efectividad hasta el cumplimiento de las condiciones y requisitos en ella contenidos.
- Solicitud del representante de la empresa REGAPAL, S.L. al Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara con entrada en el registro local el 23 de septiembre de 2010, solicitando la declaración de prescripción de las infracciones urbanísticas, la declaración defuera de ordenación de las edificaciones y construcciones realizadas así como la apertura de expediente para obtener la licencia municipal de primera ocupación y de licencia de actividad.
- Resolución de 3 de mayo e 2012 de la Dirección general de Calidad e Impacto Ambiental por la que se autoriza a la empresa REGAPAL, S.L. para la gestión de Residuos a los efectos de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y suelo contaminados, en concreto de envases de madera.
- Certificado de 4 de noviembre de 2011de la Secretaria interventora del ayuntamiento, con el visto bueno de la Alcaldesa sobre el Decreto de alcaldía núm. 122/11 de 12 de mayo, por el que se acordó la declaración de situación de fuera de ordenación de determinadas edificaciones de la parcela 86 del polígono 1 del catastro de rústica de El Pozo de Guadalajara y sobre el Decreto de Alcaldía núm. 257/2011 de 5 de octubre por el que se acorrido la conclusión del procedimiento sancionador por la ejecución de las obras referenciadas por la prescripción de las infracciones urbanísticas. Igualmente adjunta el oficio de remisión del certificado con salida el 9 de noviembre de 2011.
- Remisión de 12 de mayo de 2011 del ayuntamiento a la empresa de notificaciones de los Decretos núm. 122/11, 123/11, 124/11 y 125/11.
- Remisión del ayuntamiento a la empresa del informe emitido por el arquitecto municipal en fecha 21 de marzo de 2012, a fin de que se presente documentación relativa a las características de la fosa técnica a instalar en relación al expediente de legalización de la Actividad "Planta de Reciclaje y fabricación de palets de madera", de 29 de marzo de 2012.
- Oficio de contestación de la empresa al anterior requerimiento, el 23 de abril de 2012.
- Escrito de 23 de julio de 2012 de la empresa al ayuntamiento solicitando la concesión de licencia para la actividad, con carácter provisional y no indemnizable.
- Dictamen jurídico escrito de parte con entrada igualmente el 23 de julio de 2012 en el ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara.
- Escrito con entrada en registro del ayuntamiento el 23 de noviembre de 2012 presentado por la empresa solicitando la emisión, en el plazo de 15 días, certificación de concesión a REGAPAL, S.L. de licencia para la actividad de planta de reciclaje y fabricación de palés de madera, conforme al artículo 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Vistos todos los antecedentes administrativos se pasa a analizar el caso concreto según lo dispuesto en el informe de la Dirección general

## **II. OBJETO.**

La Memoria expositiva, justificativa y descriptiva del Proyecto indica de forma expresa:

### **6. Descripción de las actuaciones proyectadas**

#### **6.1 Descripción de la planta**

*La maquinaria de reciclaje y fabricación que se prevé utilizar en las instalaciones son equipos fijos y ubicados bajo nave.*

*Las operaciones de selección manual, se realizan en la misma zona de almacenaje de palés pendientes de reciclar o reparar.*

*En su día, la adecuación de la parcela se basó en el nivelado del terreno, recreciéndolo con capas minerales impermeables y/o*

drenantes, capas de rodadura, etc., según convenía en cada zona de actividad de la explotación. Dado el tránsito interno y a la entrada de la parcela se optó por pavimentar toda la zona a base de placas de hormigón de aproximadamente 5 x 5 metros.

La nave de tratamiento, está construida con estructura metálica, de forma rectangular y unas dimensiones de 34,80 metros de longitud por 13,80 metros de altura.

Adosada a ella existe un taller de construcción más reciente donde se almacenan herramientas y en el que están ubicados los dos compresores. Este taller tiene unas medidas de 13,80 metros de longitud por 6,40 de anchura.

Al lado del taller existe otra construcción en estructura metálica en forma de "L" donde se lleva a cabo la fabricación de nuevos palés. Las dimensiones de este espacio son de 13 metros de longitud por 10 metros de ancho aproximadamente.

Anexado al lado derecho de esta construcción se ha instalado recientemente un horno fitosanitario, en el que se tratan palés para ser exportados, de medidas 6,40 metros de largo por 3,00 metros de ancho.

La zona que queda delante de la nave, el taller y la zona de fabricación de palés nuevos queda cubierta hasta el otro extremo de la parcela mediante un cobertizo construido en dos tramos, uno con cubierta a una agua y el otro a dos aguas. No tiene cerramientos laterales. Su altura ronda los 8,5 metros aproximadamente en su punto más alto.

El resto de superficie queda como zona de almacenaje tanto de los productos acabados como de los que están pendientes de reciclar o reparar.

#### **6.2 Adecuación del terreno**

El espacio de la planta de reciclaje y fabricación de palés se adecuó en el año 2000 cuando empezó la actividad. Se diferenciaron diferentes áreas de trabajo, que básicamente son las zonas de almacenaje de materiales recibidos y de productos acabados y la nave de tratamiento y los talleres adjuntos.

La adecuación del terreno consistió básicamente en un movimiento de tierras para uniformizar y nivelar la superficie dónde pretendía emplazarse la planta de reciclaje, y la aportación de materiales impermeabilizantes y una pavimentación final de hormigón en toda su superficie.

#### **6.3 Edificaciones**

Las edificaciones que se realizaron en la planta de reciclaje y fabricación de palés de madera fueron:

- ✓ Nave de Tratamiento
- ✓ Taller de herramientas y compresores
- ✓ Taller de fabricación nueva

Será necesario disponer de espacios para alojar las siguientes dependencias:

Oficinas, despachos, vestuarios y sanitarios ubicados en la planta baja y planta piso del altillo situado en interior de la nave de tratamiento.

### **III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.**

En primer lugar es de aplicación el artículo 172.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU) : "Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrá autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento."

El artículo 18 del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística referido a las licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional establece:

"1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificadas de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la

autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado."

#### **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 y 18 del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Es competente para el 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 y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuyo contenido y, en su caso condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínima de esta. Se procede a reproducir el contenido del referenciado artículo:

*"1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:*

*a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del art. 69, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.*

*b) Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.*

*2. En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable.*

*En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.*

*3. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:*

*a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.*

*b) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.*

*c) Informe jurídico.*

*d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.*

*4. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las Ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales, regirá este último."*

El artículo 32 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Redifundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece las normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

## **V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**

El régimen de autorización de actividades provisionales exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos, todo ello de conformidad con el artículo 172.1 TRLOTAU y 18 del Decreto 34 /2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

- El objeto pretendido deberán ser usos y obras justificadas de carácter desmontable o demolible sin causar perjuicios al entorno, ni al medio en que se ubique. 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 desmontadas o demolidas cuando lo decida el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguno.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La licencia precisará además, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- b) Que no se trate de usos residenciales.

Las obras ejecutadas han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, y del resto de requisitos, en su caso, exigidos por la normativa sobre edificación.

La eficacia de las licencias, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

Si la entidad de las obras lo aconseja, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.

En relación al cumplimiento de los requisitos por el régimen de autorización de actividades provisionales, se proceden a hacer las siguientes consideraciones:

De conformidad con el artículo 18.4 del Decreto 34/2011 de 26 de abril establece: *“Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resulten exigidas por la normativa sobre edificación.”*

A este respecto, es importante recordar el criterio del Tribunal Supremo sobre obras provisionales. El Alto Tribunal en sentencias como la STS de 1 de diciembre de 1999, establece que:

*“La “provisionalidad” hace referencia a la facilidad de su desmontaje, y no a su mera posibilidad; en efecto, toda obra es susceptible de demolición o de desmontaje, en unos casos con aplicación de técnicas más sofisticadas, en otros con medios más simples, así que la mera posibilidad de demolición (o reposición del suelo a su estado originario) no puede ser el criterio de interpretación decisivo, pues en tal caso todas las obras sería provisionales, en contra de la excepcionalidad de la norma.*

*En consecuencia, obras provisionales son obras fácilmente desmontables, lo que no ocurre cuando para la instalación pretendida se exigen excavaciones considerables en el suelo que, si fuera poco tienen que ser repetidas cuando aquella deba ser retirada.”*

Por tanto, a falta de que por el interesado se justifique en el proyecto que la nave ya existente es fácilmente desmontable y que las obras proyectadas son fácilmente desmontables y/o pudieran hacer fácilmente desmontable a la edificación ya existente; estos Servicios Periféricos deben concluir que siguiendo el criterio del Tribunal Supremo las obras y usos proyectados no son provisionales por no ser fácilmente desmontables.

Desde el punto de vista técnico y respecto del carácter desmontable exigible a las autorizaciones provisionales de actividades a realizar en suelo urbanizable o rústico conforme al art 172 de TRLOTAU, se puede decir lo siguiente:

La edificación para albergar una planta de reciclaje de palés y residuos, según Memoria, Anexos y Planos del documento, está realizada con estructura metálica a base de perfiles de acero laminado soldados sobre cimentación de hormigón armado y cerramientos de materiales pétreos, así como pavimentos de hormigón en suelos tanto en interior como exterior de las naves. Las cubiertas, a dos aguas se realizan con paneles tipo sándwich.

A la vista de lo anterior el sistema constructivo no es un sistema de ensamblaje reversible de elementos que pudiera desmontarse para otro posterior uso sino que supone uniones soldadas de carácter permanente. Así mismo este tipo de estructuras requieren de una cimentación de hormigón armado a base de zapatas o correas de hormigón armado que para su ejecución requiere la utilización de mezcla de materiales como es el hormigón y el acero que una vez ejecutados solidifican conjuntamente impidiendo también su reversión o desmontaje y debiendo realizar un movimiento de tierras en el subsuelo para la excavación donde se alojarán las mismas.

Por todo lo anterior se considera que el sistema constructivo de este tipo de edificación no es de carácter desmontable.

Por todo lo expuesto, **no queda acreditado, ni justificado desde el punto de vista técnico el carácter desmontable de la edificación principal, ni de la edificación auxiliar.**

## **VI. CONCLUSIÓN**

Vista la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara y ante el incumplimiento de los requisitos requeridos sobre el régimen de autorización de actividades provisionales, se **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** para emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU la solicitud de autorización provisional para la licencia de actividad provisional de "Planta de Reciclaje y fabricación de Palets de madera" en la parcela 86 del polígono 1 en el término municipal de El pozo de Guadalajara.

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

-----

**7º.-Informe sobre solicitud de autorización provisional presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre para la intalación de un centro de enseñanza ecuestre sito en Senda Blanca s/n (Camino de Camarma polígono 1, parcela 5041) en el término municipal de Villanueva de la Torre, presentada por Dña. Jennifer Martínez Barriga. Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y Artículo 10.1 h) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.**

La ponente D.ª Esther Santamaria Santamaria pasa a exponer a la comisión el informe elaborado en el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística sobre la solicitud planteada y el anexo de informe suscrito por ambos Servicios tras pronunciamiento de Dirección general

**El informe de mayo de 2012 exponía lo siguiente**

### **I. ANTECEDENTES.**

Proyecto: Ejecución y Actividad para Centro de Enseñanza Ecuestre.

Emplazamiento: Camino de Camarma 16, Polígono 1 Parcela 5041.

Superficie total de la parcela: 3.930 m<sup>2</sup>.

Total Superficie ocupada por la Edificación: 1.110,50 m<sup>2</sup> (Nave principal 1.088 m<sup>2</sup>; Edificación auxiliar 22,5 m<sup>2</sup>)

Término Municipal de Villanueva de la Torre (Guadalajara).

Clasificación: Suelo Urbanizable, Sector R- 7.

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente con fecha de 13/12/04 y 14/02/05.

Promotor: Dña. Jennifer Martínez Barriga.

Autor del Proyecto: D. Aarón Sanz Redondo. Visado según el RD 1000/2010 por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de edificación de Guadalajara con fecha de 23/11/2011.

Recepción de Expte: 16 de abril de 2012. N.º Registro Interno de entrada 601586.

## II. OBJETO.

La Memoria expositiva, justificativa y descriptiva del Proyecto de Ejecución y Actividad para Centro de Enseñanza Ecuestre en Villanueva de la Torre indica de forma expresa:

*“ Se redacta el presente proyecto para la adecuación de Instalaciones para Centro de Enseñanza Ecuestre, sito en Villanueva de la Torre. Guadalajara, por encargo de Dña. Jennifer Martínez Barriga.*

*La parcela donde se quiere implantar dicha actividad, está situada en el Camino de Camarma 16, Polígono 1, Parcela 5041, La Tercia, de forma irregular con tres de sus lados medianeros y con entrada directa desde el propio camino, con una superficie de 3.930 m<sup>2</sup>.*

*En dicha parcela se encuentra una edificación principal, con una superficie de 1.088m<sup>2</sup>, de una única planta y de forma rectangular, destinada anteriormente, a la cría y cebadero de ganado ovino.*

*(...).*

*La reforma del edificio objeto de proyecto se destina a adecuar las Instalaciones para Centro de Enseñanza Ecuestre, al igual que acondicionar el entorno.*

*La edificación existente, se compone de una única nave, destinada, anteriormente para el mantenimiento y crianza de ganado ovino, dividida en dos espacios uno de ellos totalmente cerrado para guardar el ganado en invierno con un almacén y un segundo abierto para la temporada de verano.*

*La edificación principal, cerrada estará destinada para el uso del mantenimiento de los caballos, al igual que de las instalaciones como baños, guarda-arnés, sala de almacenaje, cuarto de instalaciones. Y la parte abierta está destinada a la propia actividad de enseñanza ecuestre, al igual que se acondicionará una pista con unas dimensiones de 20x 60 m para la enseñanza de salto.*

*En el interior de la parcela se acondicionará una zona de tránsito rodado para vehículos, con zona de aparcamiento, delimitado esta, de la zona destinada para la enseñanza de las actividades ecuestres.*

*(...).”*

El mismo proyecto indica en cuanto a la programación y fases de ejecución lo siguiente:

*“La ejecución para la reforma de la Edificación se realizará, con una totalidad de 3 fases:*

*En la primera Fase de Ejecución se adecuarán espacios exteriores, zona de aparcamiento, pistas de salto, y zona de acopio de residuos. Y en el interior se habilitarán los baños, zona de almacenaje, guarda-arnés, y un total de 10 cuadras, con su correspondiente zona de paso.*

*En una segunda fase se ampliarán 28 cuadras más, con sus correspondientes zonas de paso e instalaciones.*

*En la tercera y última se ampliarán 14 cuadras, con sus correspondientes zonas de paso e instalaciones.”*

## III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

En primer lugar es de aplicación el artículo 172.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU) : *“Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrá autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.”*

El artículo 18 del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística referido a las licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional establece:

*“1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificadas de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.*

*2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.*

*3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:*

*a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.*

*b) Que no se trate de usos residenciales.*

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.”

#### **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 y 18 del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Es competente para el 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 y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuyo contenido y, en su caso condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínima de esta. Se procede a reproducir el contenido del referenciado artículo:

“1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del art. 69, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

b) Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

2. En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable.

En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.

3. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

c) Informe jurídico.

d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

*4. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las Ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales, regirá este último.”*

El artículo 32 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Redifundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece las normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

En el caso que nos ocupa, en la fase municipal consta en la copia diligenciada del expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento Villanueva de la Torre con fecha de 16 de abril de 2012:

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre dirigido a la Comisión Provincial de Urbanismo presentado ante estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha de 16 de abril de 2012 y NRE 601586 por el que se remite expediente de solicitud de licencia de actividad, tramitada a instancia de Jennifer Martínez Barriga, para la instalación de un centro de enseñanza ecuestre sito en Senda Blanca s/n (Camino de Camarma Polígono1, parcela 5041) de Villanueva de la Torre, con el ruego que, previos los trámites e informes que se estimen procedentes, se emita el preceptivo informe de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Solicitud presentada por Dña. Jennifer Martínez Barriga presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre con fecha de 24 de noviembre de 2011, por el que se entrega proyecto de ejecución y actividad para centro de enseñanza ecuestre.
- Informe del Ingeniero Técnico Industrial del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 6 de febrero de 2012.
- Informe del Delineante – Inspector de obras del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 28 de marzo de 2012.
- Informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha de 30 de marzo de 2012.
- Informe Jurídico del Vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 30 de marzo de 2012.
- Informe de Secretaría del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 9 de abril de 2012.
- Proyecto de Ejecución y Actividad para Centro de Enseñanza Ecuestre en Villanueva de la Torre. Visado con fecha de 23/11/11.

## **V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**

El régimen de autorización de actividades provisionales exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos, todo ello de conformidad con el artículo 172.1 TRLOTAU y 18 del Decreto 34 /2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

- El objeto pretendido deberán ser usos y obras justificadas de carácter desmontable o demolible sin causar perjuicios al entorno, ni al medio en que se ubique. 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 desmontadas o demolidas cuando lo decida el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguno.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La licencia precisará además, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- c) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- d) Que no se trate de usos residenciales.

Las obras ejecutadas han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, y del resto de requisitos, en su caso, exigidos por la normativa sobre edificación.

La eficacia de las licencias, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

Si la entidad de las obras lo aconseja, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.

En relación al cumplimiento de los requisitos por el régimen de autorización de actividades provisionales, se proceden a hacer las siguientes consideraciones:

**PRIMERO.** - La Memoria Constructiva del Proyecto recoge de forma expresa:

*SANEAMIENTO HORIZONTAL.*

*El saneamiento interior se realizará con tubería de PVC, según planos, con arquetas de ladrillo macizo, conectando esta con la fosa séptica, con las siguientes características (Fosa séptica prefabricada de polietileno de 78x 100 cm. de diámetro y 95 cm. de altura, con una capacidad de 500 litros para 5 usuarios equivalentes, colocada sobre lecho de arena de río de 10 cm. de espesor, instalada y lista para funcionar).*

*ALBAÑILERÍA*

*La tabiquería, interior se realizará con bloque de hormigón, tomado con mortero de cemento. Los parámetros interiores de los baños se realizarán con alicatado, de suelo a techo, y los parámetros de la zona de almacén con enfoscado de cemento y acabado de pintura plástica, la zona de cuadras y zonas comunes en acabado del bloque de hormigón se realizará con pintura plástica.*

*Los pavimentos de los baños se realizarán con piezas de gres y la zona de guarda-arnés se realizará con solera de hormigón, al igual que la zona de almacén, zona de baño para los caballos y zonas comunes. Los pasillos de paso a las cuadras se ejecutarán con adoquinado de hormigón.*

*CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.*

*La carpintería exterior de las naves se aprovecharán las puestas ya existentes.  
La carpintería interior de los baños, guarda- arnés, almacén y cuarto de instalaciones se realizará con puertas de chapa.  
Las cuadras son módulos móviles, realizados con cuadradillo de 4x4 de hierro y tablero de pino, con puertas de seguridad.*

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

*La instalación constará de:*

*Un generador de 5000 W, que será la fuente de suministro eléctrico, al no estar esta enganchada al suministro eléctrico de la compañía suministradora.*

*Línea repartidora compuesta por tres conductores de fase de sección 95 mm<sup>2</sup> y el neutro de sección 50 mm<sup>2</sup>, con aislamiento de PVC reticulado. Dichos conductores irán montados bajo tubos con un grado de resistencia al choque no inferior a 7 y diámetro de 125 mm. Los conductores estarán aislados para una tensión nominal de 1000 V. La caída de tensión máxima será de 0.5 %.*

*La instalación interior se distribuirá de la forma indicada en los planos, cumpliendo las normas específicas del REBT e Instrucciones Complementarias. Los conductores serán de cobre rígido de tipo H07V para un aislamiento de 750 V. Se instalarán bajo tubo corrugado. Las derivaciones se realizarán en caja de material aislante empotrada, debidamente normalizada. En estas cajas se realizarán todas las conexiones utilizando fichas de conexionado aislante, situadas de forma que permitan la separación completa de cada circuito derivado del resto de la instalación.*

*Los elementos a instalar serán los especificados en las mediciones. Los interruptores se instalarán en los conductores de fase y nunca en el neutro. Todos los mecanismos y puntos se distribuirán según los planos correspondientes.*

*En los cuartos de baño no se instalará ninguna luminaria ni equipo eléctrico en todo el volumen limitado por los planos verticales tangentes a un metro de los bordes exteriores de la bañera o ducha y los horizontales constituidos por el suelo y por un plano situado a 2,50 m por encima del fondo de aquellos.*

## INSTALACIÓN FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

*Se trata de dotar a un edificio para el guardado de caballos destinados a la enseñanza ecuestre de la preceptiva instalación de fontanería. El abastecimiento se realizará mediante pozo sacando el agua a un depósito de 1000l. Dicho depósito está instalado en el interior de la edificación garantizando las necesarias y suficientes condiciones de potabilidad y salubridad del agua para consumo humano. Se aportarán datos del agua a través de un análisis por un laboratorio de ensayos certificado, donde se facilita información necesaria para su empleo.*

*La instalación interior para el uso en boxes y baños será realizada con canalización de cobre o polietileno reticulado empotrado, y protegida bajo tubo de PVC flexible y corrugado.*

*Las velocidades de circulación no serán superiores a 1,75 m/sg. ni inferiores a 1 m/seg al efecto de evitar ruidos, paradas y sedimentaciones.*

*Las canalizaciones de agua fría se adecuarán a las tabla de dimensionamiento de las Normas NTE- IFF y con los diámetros indicados en los planos de instalaciones.*

*Cada uno de los locales húmedos de la edificación dispondrá de llaves de corte para poder cerrar el abastecimiento al mismo. La acometida a estos locales húmedos se hará de forma que mantengan su independencia de uso, de manera que el posible corte de suministro en uno de ellos no afecte al resto. Asimismo se instalarán llaves de corte antes de cualquier aparato de consumo. La instalación horizontal interior irá a una cota de altura superior que la de los aparatos, ramificándose verticalmente a cada uno de ellos.*

*Las condiciones de agua fría y caliente se separarán más de 4 cm y más de 30 cm de toda la conducción o cuadro eléctrico.*

*Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, en color blanco y llaves de corte cromadas en los locales húmedos.*

## MEDIDAS CORRECTORAS

*Al tratarse de una edificación existente, se estudia las diferentes medidas correctoras a tratar.*

*No hará falta de ningún tipo de instalación para la extracción de ventilación forzosa, al disponer la edificación de ventilación natural, suficiente para cumplir con la renovación del aire, consistente en una apertura corrida tanto en la fachada principal, como posterior, la cual se puede abrir o cerrar según la necesidad.*

*Se estudian los caminos de evacuación en caso de incendios (ver plano), indicando la ocupación, la necesidad de sistemas contra incendios y señalización par indicar la evacuación hacia los espacios exteriores.”*

El proyecto de Ejecución y Actividad para Centro de Enseñanza Ecuestre, en el apartado relativo a “Superficies Construidas” hace referencia a una nave principal y a una edificación auxiliar asimismo, en el Plano N°3 del citado proyecto se observan dos construcciones, una nave principal (edificación existente) y una sala de recogida de residuos, sin embargo visto el contenido íntegro de la Memoria Constructiva de Instalaciones del Proyecto, se observa que en la citada memoria únicamente se hace referencia al acondicionamiento o reforma de la nave principal, pero en ningún caso se hace referencia a la edificación auxiliar.

Indicar a este respecto, que la edificación principal, es una nave ya existente que de acuerdo con el criterio de los Técnicos de estos Servicios Periféricos es una edificación de carácter permanente que no tiene carácter desmontable y las obras con las que se pretende adecuar la misma para Centro de Enseñanza Ecuestre no le van a dotar de carácter desmontable.

Además, cabe resaltar la construcción de un pozo y de una fosa séptica, ya que el Proyecto recoge que el abastecimiento de agua se realizará mediante pozo y que el saneamiento se realizará a fosa séptica.

De conformidad con el artículo 18.4 del Decreto 34/2011 de 26 de abril establece: “Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resulten exigidas por la normativa sobre edificación.”

A este respecto, es importante recordar el criterio del Tribunal Supremo sobre obras provisionales. El Alto Tribunal en sentencias como la STS de 1 de diciembre de 1999, establece que:

*“La “provisionalidad” hace referencia a la facilidad de su desmontaje, y no a su mera posibilidad; en efecto, toda obra es susceptible de demolición o de desmontaje, en unos casos con aplicación de técnicas más sofisticadas, en otros con medios más simples, así que la mera posibilidad de demolición (o reposición del suelo a su estado originario) no puede ser el criterio de interpretación decisivo, pues en tal caso todas las obras sería provisionales, en contra de la excepcionalidad de la norma.*

*En consecuencia, obras provisionales son obras fácilmente desmontables, lo que no ocurre cuando para la instalación pretendida se exigen excavaciones considerables en el suelo que, si fuera poco tienen que ser repetidas cuando aquella deba ser retirada.”*

Por tanto, a falta de que por el interesado se justifique en el proyecto que la nave ya existente es fácilmente desmontable y que las obras proyectadas son fácilmente desmontables y/o pudieran hacer fácilmente desmontable a la edificación ya existente; estos Servicios Periféricos deben concluir que siguiendo el criterio del Tribunal Supremo las obras y usos proyectados no son provisionales por no ser fácilmente desmontables.

Por todo lo expuesto, **no queda acreditado, ni justificado desde el punto de vista técnico el carácter desmontable de la edificación principal, ni de la edificación auxiliar.**

**SEGUNDO.-** Por otro lado, **tampoco ha sido aportada en el expediente declaración responsable de la solicitante de asunción de la obligación de desmontarse o demolerse, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante, con inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con el artículo 172.1 TRLOTAU y el artículo 18 del Decreto 34/2011 de 26 de abril.**

**TERCERO. –** El TRLOTAU en su artículo 172 relativo al régimen de autorización provisional de actividades establece en su apartado 2: “La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra”.

Es por ello que será de aplicación el artículo 166 TRLOTAU donde se regula el procedimiento específico de otorgamiento de licencias de obras, concretamente el apartado 3 establece:

*“Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:*

*a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.*

*b) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.*

*c) Informe jurídico.*

*d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.”*

En este mismo sentido se pronuncia el 32RDU estableciendo que las autorizaciones de usos, obras y actividades provisionales se tramitarán de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras. Remitiendo este último artículo, por tanto a lo establecido en el artículo 31 del RDU relativo a las reglas especiales para la iniciación, instrucción y terminación del procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de obras, el cual establece dichas reglas sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29 del RSR en el que se regulan las reglas para la iniciación, instrucción y terminación del procedimiento general para la concesión de licencias urbanísticas, concretamente en su apartado segundo de este último artículo se establece de forma expresa: “El procedimiento de concesión de licencias incluirá

en todo caso, informe jurídico e informe técnico, a fin de comprobar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.”\_Continuando el apartado 3 del citado artículo: “El informe o informes técnicos deberán emitirse con carácter previo al jurídico, y deberán ser redactados por personal titulado competente, o en caso de ausencia de éste, por el personal con igual cualificación de la correspondiente Diputación Provincial.”

Debemos recordar que el cometido de toda licencia urbanística es autorizar las actuaciones urbanísticas proyectadas previa comprobación de su conformidad al ordenamiento urbanístico vigente, correspondiendo la competencia para el otorgamiento de las mismas a los Municipios.

Los informes antes mencionados han sido pues erigidos por el TRLOTAU como principales instrumentos para comprobar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, a las de impacto ambiental y a las de conservación energética.

Por otro lado, el artículo 172.1 del TRLOTAU establece: “Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.”

En el mismo sentido, el artículo 32 del RDU establece que la autorización de usos, obras y actividades provisionales requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de esta.

En el supuesto que nos ocupa, el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre remitió con fecha de 16 de abril de 2012 y número de registro de entrada 601586 a estos Servicios Periféricos de Fomento el expediente tramitado a instancias de Dña. Jennifer Martínez Barriga a efectos de solicitar la emisión del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En el citado expediente constan los informes técnicos y jurídicos municipales siguientes:

- Informe del Ingeniero Técnico Industrial del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 6 de febrero de 2012 por el que se hace constar de forma expresa:

“SOLICITUD DE LICENCIA DE ACTIVIDAD  
“TITULAR: JENNIFER MARTÍNEZ BARRIGA  
ACTIVIDAD: (CLASIFICADA MOLESTA POR RUIDOS Y OLORES)  
CENTRO DE ENSEÑANZA ECUESTRE  
EMPLAZAMIENTO: SENDA BLANCA S/ N  
VILLANUEVA DE LA TORRE  
RESULTADO DEL INFORME: FAVORABLE  
PRESENTAR CERTIFICADO FIN DE OBRA VISADO ADJUNTANDO:  
1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE SANIDAD ANIMAL Y NÚCLEO ZOOLOGICO EN CLM.  
2. PRESENTACIÓN DE ANÁLISIS DE AGUA DE EMPRESA CERTIFICADA.  
3. CONTRATO CON EMPRESA CERTIFICADA DE GESTIÓN DE RESIDUOS.  
4. AUTORIZACIÓN SANITARIA  
El Ayuntamiento acordará lo que estime más conveniente a los intereses municipales”.

- Informe de Secretaría del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 9 de abril de 2012:

“PRIMERO. Se entiende por licencia de actividad clasificada la resolución dictada por el órgano ambiental municipal con carácter preceptivo y previo a la puesta en funcionamiento de las actividades e instalaciones en razón de ser susceptibles de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes.  
SEGUNDO. La legislación aplicable es la siguiente:  
- El Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU).

- El Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.
- Los artículos 7 y 29 a 37 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.(en adelante RAMINP).
- El artículo 9 del Decreto 79/1986, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- La Ley 17/2009 de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Los artículos 3 y 6 de la Orden de 15 de marzo de 1963 por la que se aprueba una Instrucción que dicta normas complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, arts. 21.1 q, 84 y 84 bis.
- Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre (Guadalajara).

TERCERO. En primer lugar, hay que tener en cuenta el artículo 163.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en virtud del cual “la licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias municipales y especialmente la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.

Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para estas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquellas.

En consonancia con lo anteriormente expuesto el artículo 168. 3 del citado texto legal establece que “ el Municipio no podrá conceder la licencia de construcción sin el informe favorable del órgano autonómico competente en materia de actividades clasificadas o sin la declaración de impacto ambiental favorable a las operaciones para las que se pide la licencia.

La competencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1. q de la ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se atribuye al Alcalde “El otorgamiento de licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local “.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

A. Recibida la instancia solicitud de licencia de actividad clasificada acompañada de los documentos exigidos en el artículo 29 del Decreto 2414/ 1961, de 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Alcaldía podrá adoptar las siguientes resoluciones:

1. Denegación expresa y motivada de la licencia por razones de competencia municipal basadas en los Planes de Ordenación Urbana, incumplimiento de Ordenanzas municipales y en la existencia de una actividad municipalizada con monopolio que pueda resultar incompatible con la que se pretende instalar.
2. Informar el expediente en el plazo de treinta días con arreglo a los siguientes trámites:
  - a) Se abrirá información pública, por término de diez días, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes. Se hará, además, notificación personal a los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento propuesto.
  - b) Unidas las reclamaciones u observaciones que se presenten al expediente, se someterá a Informe del Jefe Local de Sanidad y de los Técnicos municipales competentes, según la naturaleza de cada actividad.
  - c) A la vista de estos antecedentes, la Corporación Municipal incorporará al expediente su Informe, en el que, entre otros extremos, se acredite si el emplazamiento propuesto y demás circunstancias están de acuerdo con las Ordenanzas municipales y con lo dispuesto en este Reglamento, así como si en la misma zona, o en sus proximidades, existen ya otras actividades análogas que puedan producir efectos aditivos.

B. En el caso de admitirse a tramitación la solicitud de establecimiento de una nueva actividad o modificación de alguna existente, el expediente completo será remitido, una vez cumplidos los requisitos de la letra A, a la Comisión Provincial de Saneamiento de la Consejería de Sanidad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

La Comunidad Autónoma emitirá un Informe, que tiene el carácter de preceptivo y vinculante en el caso de que sea negativo o que imponga medidas correctoras de las molestias o peligros de cada actividad (artículo 7 del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas). No obstante lo anterior, este órgano de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, al amparo de la nueva regulación de las actividades de servicios en la Ley 17/2009 de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio las modificaciones previstas en la Ley25/2009 de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley anterior, a partir de la entrada en vigor de esta última ley, se abstiene de emitir los referidos informes.

C. El Alcalde resolverá sobre el otorgamiento de la licencia (artículo 21.1.q) de la Ley7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local).

La Resolución otorgando o denegando la licencia de actividad clasificada, que deberá notificarse al solicitante pone fin al procedimiento. Dicha resolución deberá dictarse en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de presentación de la solicitud.

*La licencia municipal quedará supeditada a la observancia de cuantas disposiciones legales de carácter general y de policía local que afecten a la actividad de que se trata, debiendo abonar el importe de las tasas, arbitrios y gastos correspondientes.*

*Transcurrido el plazo sin que hubiera recaído resolución expresa y no mediando paralización del procedimiento imputable al solicitante ni prórroga del plazo, se entenderá otorgada la licencia de actividad clasificada con las siguientes salvedades:*

- *Cuando la resolución estimatoria suponga la adquisición de facultades relativas al dominio o servicio público por parte del solicitante o de terceros (artículo 43.2 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común)*
- *No obstante, en ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística (artículo 162.1 TRLOTAU).*

*D) El procedimiento terminará con la Comunicación de Inicio de Actividad, aportando la documentación anexa que el Técnico municipal hubiese requerido en la licencia de actividad para su puesta en funcionamiento o inicio.*

*Una actividad calificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, no podrá comenzar a ejercerse sin que se gire la oportuna visita de comprobación por el funcionario técnico competente, no sólo por la actividad de que se trate, sino también por la naturaleza del daño que pueda causarse. La visita de inspección y su informe favorable, dará lugar a la inscripción en el registro municipal de actividades.*

*E. La actividad se encuentra situada en terreno calificado como Urbanizable en el Sector R- 7, actualmente sin aprobación de ningún Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que será de aplicación lo expuesto en el artículo 67 del TRLOTAU de Régimen del Suelo Urbanizable sin programar, y remitido a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 172 de la misma norma, relativo al régimen de autorización provisional de actividades.*

*No obstante, la Corporación acordará lo que estime procedente.”*

- Informe del Arquitecto Técnico del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 30 de marzo de 2012, por el que se hace constar:

*“TIPO: LICENCIA DE ACTIVIDAD.  
EMPLAZAMIENTO: SENDA BLANCA S/N  
PROPIEDAD: JENNIFER MARTÍNEZ BARRIGA.*

*Analizada la documentación presentada para la obtención de licencia de actividad de para el cuidado, mantenimiento y enseñanza ecuestre, se informa de lo siguiente:*

*La instalación de la actividad, se encuentra situada en el terreno calificado como Urbanizable en el Sector R- 7, actualmente sin aprobación de ningún Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que será de aplicación lo expuesto en el Artículo 67. El régimen de 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:*

*Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*

*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.*

- *El régimen de suelo aplicable será el de Suelo Rústico de Reserva, y las obras a realizar se entenderán como OBRAS PROVISIONALES, cumpliendo lo especificado en el párrafo anterior.*
- *Según lo expuesto en la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal, en su Art. 11.3.2. Calificaciones Urbanísticas, en sus apartados a) y f), la actividad pretendida es compatible con la calificación Urbanística de los terrenos.*

*Se emite informe:  
FAVORABLE.”*

- Informe del Delineante Inspector de obras del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 28 de marzo de 2012 en el cual se establece:

*“INFORME:*

*A la vista de solicitud para el desarrollo de actividad consistente en Centro de Enseñanza Ecuestre y una vez revisada la documentación presentada para tal fin se emite informe:*

*La obra de acondicionamiento de nave para el desarrollo de la actividad mencionada consiste en:*

- o *Adecuación de espacios exteriores.*

- Zona de aparcamiento, pistas de salto, zona de acopio de residuos.
- Distribución del interior de la nave.
- Zona de aseos, almacenaje y guarda-arneses, elementos divisorio de la nave ejecutado en tres fases.

Presupuesto según proyecto 25.485,67€

FAVORABLE

*Las actuaciones se realizan sobre una parcela y una edificación ya existente, encontrándose esta última, fuera de normativa, según lo prescrito en Art. 11.6.1 del POM de Villanueva de la Torre, en la parte correspondiente a distancia de separación a linderos 15 m.”*

- Informe Jurídico de fecha de 30 de marzo de 2012 por el que se hace constar:

*“LEGISLACIÓN APLICABLE.- La legislación aplicable al asunto que nos ocupa sin perjuicio de otras concordantes de vigente aplicación, viene contenida básicamente en las siguientes disposiciones legales:*

- *El Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.*
- *Los artículos 160 a 168 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.*
- *Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 84.*
- *Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre*

*PROCEDIMIENTO.- De conformidad con la legislación precitada, concretamente lo dispuesto en el Art. 166 del Texto Refundido de la TRLOTAU, el procedimiento para la concesión de licencias de obras, es el siguiente:*

- *Solicitud formulada por el interesado, con los requisitos exigidos en el art. 166 del Texto Refundido de la LOTAU.*
  - *Autorizaciones que correspondan, en su caso, a otros órganos de la Administración.*
  - *Informes técnicos que deberán ser evacuados en el plazo de 10 días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la LRJAP y PAC, no sólo por técnico competente con la titulación suficiente, sino con la habilitación legal suficiente que le da el puesto de trabajo que ocupa en el Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 167,170,171 y 176.3 del TR.*
  - *Informe Jurídico*
  - *La licencia deberá otorgarse en el plazo máximo de dos meses tal como establece el artículo 166.4 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha. El cómputo del plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el artículo 163.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.*
  - *El acuerdo se adoptará por Resolución de Alcaldía, conforme lo dispuesto en el artículo 21.1.q de la Ley de Bases de Régimen Local.*
- No obstante, la Alcaldía resolverá lo que estime conveniente”.*

Por otro lado en relación con otros informes relativos a autorizaciones concurrentes exigidas por la normativa sectorial aplicable, el artículo 163 del TRLOTAU establece:

*“La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias municipales y especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.*

*Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquéllas.*

*2. En el supuesto de que los actos o actividades sujetas a licencia municipal requieran la previa tramitación de expediente de evaluación de impacto ambiental o, en su caso, de autorización ambiental integrada, quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo para resolver, hasta tanto se acredite por el solicitante el carácter favorable de la correspondiente declaración o la obtención de la autorización, y la inclusión, en su caso, en el proyecto de las medidas correctoras resultantes de una u otra. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa, no se obtenga la autorización ambiental integrada, o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en una u otra.*

*3. Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la legislación específica que regule las autorizaciones o licencias a que se refiere el párrafo segundo del número 1 y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación.”*

En el mismo sentido se pronuncia el apartado 3º del artículo 26 del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Redifundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística desarrollando el anterior artículo.

Por otro lado, el artículo 161 del TRLOTAU referente al procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística establece en su apartado 2:

*"El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:*

- a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.*
- b) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.*
- c) La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.*

A este respecto el artículo 29 del Decreto 34/2011 de 26 de abril en su apartado 1.b) establece:

*"El procedimiento de concesión de licencia urbanística se iniciará a instancia de parte mediante solicitud acompañada de las autorizaciones concurrentes o informes sectoriales exigidos por la normativa que resulte aplicable y, en todo caso, por la normativa medioambiental o de protección del patrimonio cultural, así como de la autorización o concesión demencial cuando el acto pretendido implique el aprovechamiento especial o utilización privativa del dominio público, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de las Administraciones Públicas". Continuando el citado artículo en su apartado 2 diciendo: "El procedimiento de concesión de licencias incluirá en todo caso, informe jurídico e informe técnico, a fin de comprobar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética".*

Y el apartado 4 del mismo artículo establece:

*"De todo procedimiento de concesión de licencia urbanística se dará cuenta a las Administraciones afectadas para que el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia."*

Visto el contenido de los Informes aportados y de conformidad con los referenciados artículos, el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística procede a hacer las siguientes consideraciones:

1. **En relación a los informes Municipales, no se analiza la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética, además de no estar motivados. Algunos de estos informes no motivados son favorables y otros ni siquiera mencionan el sentido del informe, asimismo no se hace mención alguna al cumplimiento por parte de la interesada de los requisitos relativos al régimen de autorizaciones provisionales exigidos por el TRLOTAU.**
2. **En relación al resto de informes,** han de ser los órganos competentes los que se pronuncien al respecto emitiendo informe sobre posibles afecciones en las distintas materias sectoriales, dado que el contenido estos informes es determinante, en su caso, para el otorgamiento o denegación de la licencia tal y como se establece en los artículos referenciados. Así reiterar a este respecto que **en el expediente no constan los siguientes informes:**
  - **No consta informe del Servicio Periférico de Agricultura en relación al posible sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental.**

- No consta informe de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes sobre posibles afecciones al Patrimonio Histórico Artístico.
- No consta Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo en relación al abastecimiento de agua dado que en el Proyecto se establece que el abastecimiento se realizará mediante pozo sacando el agua a un depósito de 1000l. Así como Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo en relación al vertido de aguas residuales ya que en el proyecto se hace referencia a la construcción de una fosa séptica.
- No consta Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas conforme al Reglamento de actividades molestas, insalubres nocivas y peligrosas (RAMINP).
- No consta informe del órgano competente titular del camino o de la vía de acceso a la parcela en relación al citado acceso, dado que se desconoce su titularidad.
- No consta informe de Agricultura de conformidad con la Orden de 21/12/2011, de la Consejería de Agricultura, relativa a la ordenación de explotaciones equinas.

Entre otras autorizaciones concurrentes e informes sectoriales que el Ayuntamiento considere pertinentes.

3. En el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, tampoco consta acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso de suelo pretendido.

**CUARTO.-** El Real Decreto 804/2011, de 10 de junio, regula la ordenación zootécnica, y sanitaria y de bienestar animal de las explotaciones equinas y se establece el plan sanitario equino, las condiciones que las explotaciones equinas de nueva instalación deberán cumplir con cuanto a distancias mínimas con respecto a poblaciones, carreteras u otras instalaciones que puedan representar una fuente de contagio de enfermedades, además de disponer de la previa autorización de la autoridad competente.

Aunque el Real Decreto da la posibilidad de que la autoridad competente pueda eximir de los requisitos de ubicación de las explotaciones de pequeña capacidad, siempre que se compruebe que las condiciones de las mismas no presentan riesgos para la sanidad animal, cabe indicar que no ha sido aportado por la interesada, ni por el Ayuntamiento, Certificado, informe o documento alguno relativo al cumplimiento de lo previsto en el referenciado Real Decreto.

A este respecto reiterar que no consta en el expediente informe de Agricultura de conformidad con la Orden de 21/12/2011, de la Consejería de Agricultura, relativa a la ordenación de explotaciones equinas.

## **VI. CONCLUSIÓN**

Vista la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre y ante el incumplimiento de los requisitos requeridos sobre el régimen de autorización de actividades provisionales, se **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** para emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU el proyecto de Instalación de Centro de Enseñanza Ecuéstrea en el Camino de Camarma 16, Polígono 1, Parcela 5041 (La Tercia) de Villanueva de la Torre (Guadalajara).

**El informe anexo de 27 de diciembre de 2012 expone lo siguiente**

El 29 de mayo de 2012 se confecciona informe-propuesta para Comisión Provincial sobre solicitud de informe de autorización provisional por la Jefa de Sección jurídica del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística del Servicio Periférico de Fomento, concluyendo la propuesta el pronunciamiento desfavorable.

El 11 de julio de 2012 (anotación 152952) se remite informe consulta a Dirección general de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, sobre régimen de autorizaciones provisionales, en concreto sobre los criterios seguidos en el resto de Comisiones Provinciales a la hora de tramitar y autorizar los expedientes de autorizaciones provisionales de actividad en los edificios declarados fuera de ordenación.

Revisadas las actas de las distintas Comisiones Provinciales los informes relativos a autorizaciones provisionales hablan de la necesidad de realización de obras para llevar a cabo la necesidad, a partir de aquí surge la consulta de si para el caso de edificaciones ya existentes, esto es la innecesariedad de hacer obra ex novo, cabría toda clase de actividad y si actividad debería ir precedida de informe de la comunidad autónoma en materia de urbanismo del artículo 172 del TRLOTAU.

El 13 de septiembre de 2012 se valida la anotación nº 5006879 de Dirección General de Planificación Territorial, Urbanismo y Vivienda en la que se remite informe del Servicio de Disciplina e Inspección Urbanística. En el mencionado informe se asevera, entre otros extremos:

- Que además de no deber dificultar la ejecución de planeamiento, *el requisito imprescindible para poder autorizar estas actividades en suelo rústico o urbanizable es que tanto la obra de construcción como el uso tengan el carácter de provisionales.*
- *En consecuencia, lo que hay que analizar en cada caso concreto es que se cumplan estos requisitos, y las justificaciones de la provisionalidad tanto de la obra como del uso deben ser aportadas por el solicitante de la autorización.*
- *El hecho de que la edificación sea previa no impide que pueda tener en carácter desmontable exigido,(...) debe justificarse en el proyecto (...)*
- *En cuanto a la necesidad del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y urbanismo par la autorización de la actividad, se informa que aunque la obra ya se encuentre ejecutada, para la legalización e la misma y de la actividad en cuestión sigue siendo preceptiva la obtención del informe favorable de la Comisión, así como el resto exigidos por la legislación vigente.*

Visto lo anterior, se da por reproducido el informe de la Jefa de Sección Jurídica de 29 de mayo de 2012 concluyendo aquí igualmente el **sentido desfavorable de la solicitud cursada prevista en el artículo 172 del TrLOTAU, al no quedar acreditado desde el punto de vista técnico al examinar la Memoria del proyecto presentado, el carácter desmontable de la edificación principal ni de la auxiliar, ni por tanto su provisionalidad**, ello sin perjuicio de la omisión en la documentación de distintos informes sectoriales correspondientes al expediente de licencia así como de la no presentación de la declaración responsable de asunción de la obligación de demolición, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo requiriese la Administración actuante, defectos estos últimos subsanables que no enervarían el impedimento legal reseñado relativo a la provisionalidad.

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

**8º.- Calificación urbanística en suelo rústico para proyecto de construcción de caseta de aperos en la parcela 28 del polígono 10 del término municipal de Molina de Aragón, solicitado por D. Angel Hurtado Cámara.**

La ponente D.ª Esther Santamaria Santamaria pasa a exponer a la comisión el informe elaborado en el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística sobre la solicitud planteada

**I. ANTECEDENTES.**

Proyecto: Construcción de caseta de aperos

Emplazamiento: Polígono 10, parcela 28.

Superficie de la parcela: 2771 m<sup>2</sup>

Superficie total construida: 75 m<sup>2</sup>

Término Municipal de Molina de Aragón (Guadalajara).

Clasificación: Suelo no urbanizable de especial protección con un interés de RIBERA Y AGROPECUARIO.

Planeamiento: NNSS. Aprobación Definitiva: 09/10/96, habiendo sido objeto de modificación en las siguientes fechas de 15/01/99,30/06/99,25/10/04,10/10/07,31/01/08,14/01/10,27/01/11.

Promotor: D. Ángel Hurtado Cámara.

Autor del Proyecto: D. Ángel Burcio Duque. Arquitecto Técnico colegiado nº 449 del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Guadalajara.

Recepción de Expte en el Registro Único de la Delegación de Servicios de Molina de Aragón de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha: 14/07/2011 , 10/11/11 y 20/02/12. Nº Registro de entrada: 1418790 , 1978592 y238795 respectivamente.

**II. OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto, el objeto del mismo es describir los trabajos necesarios para la ejecución de una caseta de aperos.

El proyecto describe la edificación de forma expresa:

*“Se trata de una edificación consistente en una planta. La cimentación será de losa de hormigón armado sobre hormigón de limpieza, la estructura utilizada es de muros de carga de bloque hormigón armado.*

*Forjado unidireccional de doble viguetas auto resistentes de hormigón armado y zunchos de hormigón armado, con entrevigado de bovedillas cerámicas de 70 cm. Entre ejes y capa de compresión de hormigón con mallazo de reparto. Los cerramientos son bloques de hormigón para revestir con mortero monocapa en dos colores ocre y blanco en acabado raspado.*

*La cubierta será de teja de curva y la formación de pendiente se realizará por medio de tabiquillos palomeros, tablero machihembrado y capa de compresión. La formación de alero se realizará con canecillo de madera.*

*El cerramiento irá enfoscado interiormente con mortero de cemento.*

*La carpintería consistirá en ventanas abatibles de PVC imitación a madera con un acristalamiento doble 4+6+4 tipo climalit. La puerta de entrada contará con herrajes y llave de seguridad de doble chapa.*

*El acabado interior de la caseta consistirá en un enfoscado en paredes y techos y de un suelo formado por una solera de hormigón fratasada.*

*Su uso está destinado a almacén.”*

**SUPERFICIES CONSTRUIDAS.**

CASETA DE APEROS	USO	M <sup>2</sup> UTILES	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS
Planta baja	Almacén	63,45	75

### III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El Art. 37.2. del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, en adelante RSR, establece de forma expresa:

*“En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes:*

- a) *Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.*
- b) *La división de fincas o la segregación de terrenos.*

*Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo. “*

El artículo 61 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU relativo a la calificación urbanística del suelo rústico no urbanizable de especial protección dice:

*“En el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que 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 y disfrute públicos compatibles con unas y otros.”*

Por otro lado el artículo 12 del RSR relativo a los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección preceptúa:

*“1 En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.*

*2. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate.*

*3. No obstante, cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial de que se trate.*

A este respecto el artículo 11.1.c) del RSR establece: *“En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados 1. Usos adscritos al sector primario*

*Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular: Almacenes de materias primas y aperos.”*

### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

**PRIMERO.-** En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la competencia del órgano de la

Consejería el Art. 10.1 g) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**SEGUNDO.-** 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 Molina de Aragón la siguiente documentación:

Escrito del Ayuntamiento de Molina de Aragón de fecha de 14 de julio de 2011 y NRE 1418790 por el que se remite expediente y proyecto de Casa de Aperos en parcela 28 del polígono 10 de rústica (paraje "Entre Ríos") presentado por D. Ángel Hurtado Cámara, a fin de que por la Comisión Provincial de Urbanismo se otorgue la preceptiva calificación Urbanística en base a lo establecido en el art 64.1 del TRLOTAU y art. 37.2 RSR. En el citado expediente consta la siguiente documentación:

- Informe Técnico Municipal de fecha de 10 de mayo de 2011. Se adjunta plano.
- Diligencia de Secretario Interventor de fecha de 13 de julio de 2011 para hacer constar que las fotocopias que componen el expediente relativo a la instalación de Casa de Aperos en la parcela 28 del polígono 10 de rústica, presentado por Ángel Hurtado Cámara, se corresponden íntegramente con el original.
- Solicitud de licencia urbanística presentada por D. Ángel Hurtado Cámara ante el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón con fecha de 03 de mayo de 2011, para realizar casa de aperos en el polígono 10 parcela 28 del citado término municipal.
- Comunicación de Actuación Profesional de D. Ángel Burcio Duque Colegiado nº 449 visado por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara.
- Informe Jurídico de Secretaría de fecha de 09 de mayo de 2011
- Anuncio de 06/06/2011, del Ayuntamiento de Molina de Aragón (Guadalajara) sobre información pública de solicitud de calificación y licencia urbanística para la ejecución de una casa de aperos en parcela 28 del polígono 10.
- Anuncio de 06/06/2011 del Ayuntamiento de Molina de Aragón (Guadalajara), sobre información pública de solicitud de calificación y licencia urbanística para la ejecución de una casa de aperos en parcela 28 de polígono 10 publicado en el Diario Oficial de Castilla La Mancha con fecha de 14 de junio de 2011.
- Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón dirigido al Sr. Director de Nueva Alcarria de fecha de 06 de junio de 2011 solicitando inserción de anuncio.
- Escrito de el Diario Nueva Alcarria dirigido al Excmo. Ayto de Molina de Aragón de fecha de 07 de junio de 2011 sobre el presupuesto anuncio oficial.
- Publicación en el Periódico Nueva Alcarria de Anuncio de 06/06/2011, del Ayuntamiento de Molina de Aragón (Guadalajara), sobre información pública de solicitud de calificación y licencia urbanística para la ejecución de una casa de aperos en parcela 13 del polígono 10.

- Transferencia realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón al Diario Oficial de Castilla La Mancha con fecha de 07/06/2011.
- Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón dirigido a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente con fecha de 06 de junio de 2011, por el que se solicita de esa Consejería se proponga variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación e informe sobre aquellos extremos de su competencia que considere oportunos, al estar incluida la edificación propuesta en terrenos clasificados por las vigentes NNSS como de especial protección de su interés de ribera y agropecuario.
- Oficio de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente dirigido al Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Molina de Aragón de fecha de 13 de junio de 2011, por el que se remite informe favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca del proyecto de construcción de una caseta para aperos agrícolas por parte de D. Ángel Hurtado Cámara en la Parcela nº 28 del polígono 10 del término municipal de Molina de Aragón, de 2.771 m<sup>2</sup> de extensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.a de la Orden de 31 de Marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable de especial protección. Condicionado. Siempre que la superficie construida no supere el 10% de la superficie de la parcela.
- Solicitud de autorización de ejecución de obras y construcciones en zona de policía de cauces presentada por D. Ángel Hurtado Cámara dirigida a la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha de 25 de mayo de 2011 presentada ante el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón.
- Proyecto de ejecución de caseta de aperos. Emplazamiento Polígono 10 Parcela 28 de Molina de Aragón (Guadalajara). Propiedad: D. Ángel Hurtado Cámara. Autor: Ángel Burcio Duque. Visado por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara según RD 1000/2010 con fecha de 29 de abril de 2011.

Informe propuesta de la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística sobre solicitud de calificación urbanística para casa de aperos en la parcela 28 del polígono 10 (paraje entre ríos en la localidad de Molina de Aragón (Guadalajara) de fecha de 27 de julio de 2011.

Informe Propuesta de la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de 28 de julio de 2011, sobre posible infracción de la legalidad urbanística en el polígono 10 (paraje entre ríos en la localidad de Molina de Aragón, Guadalajara).

Requerimiento efectuado por estos Servicios Periféricos de Fomento a D. Ángel Hurtado Cámara con fecha de 03 de agosto de 2011 y número de registro de salida 641169 a efectos de que subsanen los defectos observados, asimismo se solicita documentación advirtiéndose de lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Consta acuse de recibo de 04 /08/11.

Requerimiento efectuado por estos Servicios Periféricos de Fomento al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón con fecha de 03 de agosto de 2011 y número de registro de salida 641160 por el que se solicitan se subsanen los defectos observados y se complete el expediente con la documentación señalada, advirtiéndose de lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En el citado requerimiento se informa que el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística ha observado mediante fotografía aérea de la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla La Mancha, la construcción de numerosas edificaciones en suelo rústico no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y riberas y por su interés

agropecuario, próximas a la parcela 13 del polígono 10, por lo que se solicita se remita informe técnico - jurídico en relación a las actuaciones referenciadas, indicando si se adecuan a la ordenación territorial y urbanística y si las mismas están amparadas en licencia municipal previa calificación urbanística. Asimismo se recuerda al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón de lo dispuesto en el artículo 179.2.b) de la TRLOTAU. Al citado requerimiento se adjunta copia de fotografía aérea de las citadas actuaciones. Consta acuse de recibo de fecha de 05/08/11.

Escrito de contestación del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón presentado ante el Registro Único de la Delegación de Servicios de Molina de Aragón de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha con fecha de 10 de noviembre de 2011 y número de registro de entrada 1978592, remitiendo la documentación solicitada. Entre dicha documentación se encuentra:

- Certificación de alegaciones presentadas del Secretario Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón de fecha de 12 de septiembre de 2011, por el que se hace constar que durante el periodo de exposición al público no se han presentado sugerencias o alegaciones de clase alguna.
- Diligencia del Secretario Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón de fecha de 12 de septiembre de 2011, por la que se hace constar que las fotocopias que componen el expediente relativo a la solicitud presentada por Ángel Hurtado Cámara, para la edificación de una Casa de Aperos, en la parcela 28 del polígono 10 de esta ciudad remitidas el pasado 14 de julio de 2011 a los Servicios Periféricos de Fomento se corresponden íntegramente con el original.
- Informe de los Servicios Técnicos de fecha de 07 de noviembre de 2011.
- Escrito de D. Ángel Hurtado Cámara solicitando informe o autorización de la Delegación de Cultura de fecha de 03 de noviembre de 2011. Presentado ante el Registro Único de la Delegación de Servicios de Molina de Aragón con fecha de 07 de noviembre de 2011.
- Escrito de D. Ángel Hurtado Cámara solicitando informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de fecha de 03 de noviembre de 2011, sobre la necesidad de someter el proyecto de construcción de una caseta de aperos en la parcela 28 del polígono 10 de Molina de Aragón, a evaluación de impacto ambiental. Dicho escrito fue presentado ante el Registro Único de la Delegación de Servicios de Molina de Aragón (Guadalajara) con fecha de 07/11/11.
- CD correspondiente al catastro de Molina de Aragón.

Requerimiento efectuado por estos Servicios Periféricos de Fomento al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón con fecha de 14 de diciembre de 2011 y número de registro de salida 1008415 a efectos de que se subsanen los defectos observados, siendo solicitada documentación. Asimismo se advierte de lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Escrito de estos Servicios Periféricos dirigido a D. Ángel Hurtado Cámara de fecha de 14 de diciembre de 2011 y número de registro de salida 1008515 por el que se remite copia del requerimiento efectuado al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón.

Escrito de contestación del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón dirigido a estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha de 21 de febrero de 2012 y número de registro interno 238795 por el que se adjunta documentación:

- Diligencia del Secretario Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón de fecha de 20 de febrero de 2012 por la que se hace constar que las fotocopias que acompañan al precedente oficio de fecha de 20 de febrero de 2012, en relación con el expediente de

instalación de Casa de Aperos en la parcela 28 del polígono 10 de rústica, presentado por Ángel Hurtado Cámara, se corresponde íntegramente con el original.

- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara de la Consejería de Agricultura de fecha de 21 de noviembre de 2011 por el que se hace constar que el proyecto no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha de 19 de diciembre de 2011.
- Informe Técnico Municipal de fecha de 29 de diciembre de 2011 .
- Escrito de D. Ángel Hurtado Cámara de fecha de 31 de diciembre de 2011.
- Planos.

Vista la documentación aportada en el referenciado expediente, el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística procede a hacer las siguientes **CONSIDERACIONES**:

**PRIMERO.** En el Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara de la Consejería de Agricultura de fecha de 21 de noviembre de 2011, se indica textualmente en el apartado primero:

*"1. Realizada visita al ámbito de actuación con fecha 17 de noviembre de 2011 se observa que las actuaciones ya están ejecutadas previa a la concesión de Calificación Urbanística."*

Asimismo, la propia Memoria del Proyecto establece en el apartado 3. relativo a la Justificación Normativa: *" En el cumplimiento de la normativa del CTE, este expediente de legalización de cobertizo, para edificación no está obligado a cumplir (...)".*

Al respecto es importante reiterar que el Art. 37.2. del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico establece de forma expresa: *"En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11(...)."*

Así como en el artículo 179.2b) del TRLOTAU preceptúa: "En ningún caso podrán legalizarse actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público en comunales".

Por tanto, dado que según el citado Informe del Servicio de Evaluación Ambiental establece que la obra ya está ejecutada, y que en ningún caso puede legalizarse actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, estos Servicios Periféricos están en el deber de resaltar la implicación que este hecho tiene tanto en materia de calificación urbanística, como de disciplina urbanística.

**SEGUNDO.** El artículo 43.7 RSR relativo al procedimiento de calificación autonómica establece como documento que debe remitirse:

*"El Ayuntamiento deberá acompañar la remisión del expediente de un informe motivado sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.*

*Asimismo, en dicho informe, el Ayuntamiento deberá pronunciarse motivadamente sobre la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio".*

A este respecto, consta en el expediente los siguientes Informes Técnicos Municipales:

- El Informe Técnico Municipal de fecha de 10 de mayo de 2011, en el cual se indica lo siguiente:

*“Teniéndose en cuenta que la normativa de cumplimiento en cuanto núcleos de formación es más restrictiva la de Castilla La Mancha, es de sentido común que parece ilógico pensar que en un suelo no urbanizable de especial protección con interés de ribera y agropecuario no se pudiera dar lugar este tipo de construcciones para el fin que la clasificación y calificación del suelo le encomienda a través del planeamiento de las NNSS de Molina de Aragón.*

*Así mismo, también es necesario informe por la Confederación Hidrográfica para la concesión de licencia. En Resumen.*

*(...)*

- *En cuanto al núcleo de población, se cumple con las NNSS, sin embargo con la legislación de Castilla La Mancha en cuanto a la distancia de 200 m no se cumple, por lo que la Comisión Provincial de Urbanismo tendrá que considerar en la calificación correspondiente.”*
- *(...)*
- *Se adjunta documentación en un radio de 2 km para determinar el riesgo de formación de núcleo..”*

En relación a la documentación a la que se hace referencia en un radio de 2 Km. para determinar el riesgo de formación de núcleo, cabe indicar que no aparecen grafadas las construcciones.

Asimismo, consta en el expediente el Informe Técnico Municipal de fecha de 7 de noviembre de 2010, en el cual se indica:

*“Este Técnico informa tras el informe realizado por la Delegación Provincial de Ordenación y Territorio para la calificación urbanística para el proyecto de construcción de una caseta de aperos en la parcela 28 del polígono 10, en referencia a los siguientes puntos:*

- *La documentación gráfica aportada sobre el entorno en un radio de 2 km alrededor de la construcción que se proyecta, no cumple con los requisitos recogidos en el artículo 43.1.b) según este artículo esta descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal y justificarán el cumplimiento de las determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población.*

*Para solventar la documentación aportada, en el punto anterior, se aporta un CD correspondiente al catastro de Molina de Aragón en archivo dwg. Aportado por este Ayuntamiento, para realizar las observaciones necesarias al mismo.*

- *En el informe técnico municipal deben de concretarse los elementos del artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico.*

Según el artículo 10 del Reglamento de Suelo Rústico se establece lo siguiente como garantías para la materialización del uso en edificación:

- *a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.*

*De conformidad con las NNSS de Molina de Aragón se asegura la preservación de la clase de suelo por la propia clasificación de suelo, en este caso, suelo no urbanizable de especial protección de interés de ribera y agropecuario. Dado que las edificaciones materializadas están basadas en los usos que establece dicha calificación de carácter rural está garantizado.*

- *b) Asegurar la no formación en él de núcleos de población.*

De conformidad con las NNSS de Molina de Aragón en su artículo 5.5 de parcelaciones en suelo no urbanizable así como en el 5.6 de riesgo de formación de núcleo, exponen que no se ha de dar lugar a parcelaciones que den lugar a necesidades principalmente urbanas en áreas principalmente consolidadas. Pues bien, en la parcela 28 del polígono 10 no se da esta circunstancia. Además, mientras que no se altere la finca matriz original antes de la entrada en vigor de las NNSS, como es este caso bien a través de concentración parcelaria ó bien mediante una parcelación legítima adquiriendo por tanto firmeza administrativa, se ha de considerar dicha parcela como unidad rústica apta para la edificación, desde el punto de vista de este Técnico, teniéndose en cuenta el criterio de superficie correspondiente de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o bien el órgano competente para emitir la calificación o las licencias urbanísticas de conformidad con el artículo 4 de la Orden de 31 de Marzo, por el que se aprueba la

instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Por otro lado, dicha parcela no cuenta con servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. Por lo que la no formación de núcleo está garantizada.

Por otra parte, la distancia de la edificación está a más de 200 m del límite del suelo urbano.

En cuanto a las edificaciones correspondientes a las unidades rústicas en algunos casos están separadas de otras edificaciones a algo menos de 150 m sin llegar a esa distancia pero acercándose a la misma y otros casos lo superan, pero desde el punto de vista de este Técnico, estas edificaciones han de demandar servicios o infraestructuras, que para el caso no se demandan y por lo tanto está garantizado el carácter rural y la no formación de núcleo, teniendo en cuenta que no existe concentración parcelaria, la clasificación y calificación de suelo ( suelo no urbanizable de especial protección de interés agropecuario y de ribera), la costumbre histórica de huertos agrícolas de Molina de Aragón y el criterio del planificador teniendo este último haber tenido en cuenta el criterio de no formación de núcleo de parcelación original y el tipo de obras permitidas para este tipo de obras.

La Disposición Transitoria Segunda del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico preceptúa:

*" Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:*

*a) (...)*

*b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento."*

A este respecto según esta Disposición Transitoria resulta de aplicación, el artículo 10 del RSR por el que se regula las garantías para la materialización del uso en edificación, el cual, establece:

*" Además de lo previsto en el artículo anterior, las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico deberán:*

- a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.*
- b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.*

*1.) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico.*

*A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea esta aplicable para la edificación o construcción ya materializada.*

*2.) Salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero de este apartado, se de cualquiera de estos supuestos:*

*1º Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.*

*2º Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.*

*(...)"*

En el Informe Técnico Municipal de fecha de 10 de mayo de 2011 se reconoce en cuanto al riesgo de formación de núcleo de población que de acuerdo con la legislación de Castilla La Mancha la distancia de 200 m no se cumple.

Visto el contenido del artículo 10.1) RSR, el Servicio de Planeamiento ha observado mediante Ortofoto de la Infraestructura de Datos Espaciales, la existencia de numerosas construcciones, constatándose por el citado Servicio la existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

Asimismo visto el CD aportado en relación a la documentación gráfica sobre el entorno en un radio de dos km, se comprueba por el Servicio de Planeamiento que siguen sin cumplirse los requisitos recogidos en el artículo 43.1 b), dado que según este artículo esta descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal y justificarán el cumplimiento de las determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población.

Por otro lado, aunque la casa de aperos no pretende contar con ningún servicio, sin embargo existe riesgo de formación de núcleo de población porque de acuerdo con el artículo 10.1) del RSR: “ *Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.*”. Está claro que no se exige que haya una demanda de servicios actual, sino que pueda haberla. Dado que en el presente caso las edificaciones existentes podrían generar demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica y sistemas de accesos viarios que son características de áreas urbanas consolidadas, existe riesgo de formación de núcleo de población.

#### **V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES DE DIRECTA APLICACIÓN Y DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.**

**Administrativos.** El artículo 17 del RSR establece los requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que *deberán* cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11 y 12, así como los usos y actividades a que estas últimas se destinen.

En cuanto a lo previsto en la letra a) del citado artículo, 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 resolución favorable del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental y autorización ambiental integrada.

En el mismo sentido, el Art. 64.1 párrafo último del TRLOTAU 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.

A estos efectos bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como, de la evaluación de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en particular la declaración de impacto ambiental otorgada conforme al proyecto objeto de dicha calificación urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, de conformidad con el artículo 43.9 del RSR.

A este respecto, en el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de fecha de 13 de junio de 2011 favorable sobre reducción de la superficie mínima de la finca del proyecto de construcción de

una caseta de aperos agrícolas por parte de D. Ángel Hurtado Cámara en la Parcela nº 28 del polígono 10 del término municipal de Molina de Aragón, de 2.771 m<sup>2</sup> de extensión conforme a lo dispuesto en el artículo 4.º de la Orden de 31 de Marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable de especial protección. Condicionado : Siempre que la superficie construida no supere el 10% de la superficie de la parcela.

- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara de la Consejería de Agricultura de fecha de 21 de noviembre de 2011 por el que se hace constar que el proyecto no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. No obstante, se establecen una serie de prescripciones.
- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha de 19 de diciembre de 2011.
- Solicitud de autorización de ejecución de obras y construcciones en zona de policía de cauces presentada por D. Ángel Hurtado Cámara dirigida a la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha de 25 de mayo de 2011 presentada ante el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón.

En relación al camino no consta, en su caso, informe del órgano competente titular del camino o de la vía de acceso a la parcela dado que se desconoce su titularidad.

Sin embargo, cabe indicar a este respecto que en el Informe Técnico Municipal de fecha de 29 de diciembre de 2011 se recoge de forma expresa: *“ La titularidad del camino como el paso, a mi leal saber y entender es un problema entre particulares basado en derecho civil por lo que la Administración local no es competente para establecer el paso a la finca, no obstante, se requiere justificación de la autorización del paso a la finca.”*

Por otra parte indicar que en el expediente consta escrito de D. Ángel Hurtado Cámara de fecha de 31 de diciembre de 2011, por el que se justifica lo siguiente:

*“La maquinaria así como el almacenaje a utilizar principalmente es el manejo manual por lo que la puesta es suficiente para el uso al que se destina la caseta de aperos, ya que las labores de cultivo no son a nivel productivo y por lo tanto destinado a la venta al por mayor, sino que se destinará para consumo propio.*

*El camino existente es un paso realizado en acuerdo con los propietarios para dar paso a las fincas que así lo demandasen teniéndose en cuenta la legislación civil, en cuanto a servidumbres de paso.”*

**Sustantivos.** Los requisitos sustantivos para los actos adscritos al sector primario son los exigidos por el Art. 19 RSR.

El Art. 19.2 RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos y actos adscritos al sector primario enumerados en Art. 11.1 c/ del RSR, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Art. 12., de manera que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

El Informe Técnico Municipal de fecha de 29 de diciembre de 2011 establece en relación a la delimitación exacta de la parcela en relación a la clasificación del suelo respecto de las protecciones de suelo rústico, diferenciando las protecciones que corresponden a Ribera (RIB) de la protección Agrícola (AG), todo ello con la finalidad de aplicar las determinaciones que las Normas Urbanísticas del planeamiento de Molina de Aragón diferencia para cada tipo de suelo, lo siguiente: “De conformidad con las NNSS de Molina de Aragón y en concreto *el plano de clasificación de suelo no establece una diferenciación entre una zona y otra sino que asigna a la misma zona un interés AGROPECUARIO (AG) Y DE RIBERA (RIB) sin diferenciarse la una de la otra, es decir, están en conjunto. Por lo tanto, no se puede delimitar con las NNSS aprobadas actuales.*”

A este respecto las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón establecen en el artículo 6.2.3 las Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y riberas (RIB):

*“Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, en una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos o discontinuos.*

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones, en las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de recursos hidráulicos que precisen esta localización.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

B. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan material, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, a modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

C. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el punto anterior.

D. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representa un riesgo potencial de arrastre de tierras. Aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

E. Sólo se permitirán las instalaciones que para la extracción de áridos, si se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos y previo informe de la Administración competente.

G. Queda prohibida la tala de árboles, excepto las necesarias para conservación general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos.”

El Artículo 6.2.5. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su interés agropecuario (AG).

*“Se refiere a la protección del conjunto de terrenos que, por sus características y ubicación, merecen ser destinados de manera preferente a la explotación agrícola o ganadera extensiva o intensiva. Regirán las siguientes condiciones:*

A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agropecuario por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento ganadero de los terrenos circundantes.

B. En estas zonas se prohíbe cualquier instalación no vinculada a la actividad agrícola o ganadera, y excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que deban instalarse necesariamente en este tipo de terrenos.

C. Se prohíbe la alteración topográfica del terreno por ensanchamiento o una nueva apertura de caminos, movimientos de tierra o vertidos, que no vengan obligados por la explotación del Suelo, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan la disminución de la superficie de los pastos o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o de banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrarios.

E. Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros, pozos y medios de depuración o almacenaje, destinándose preferentemente a la fertilización de la finca.

*Queda expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos, caminos u otros predios.”*

Dado que según el plano de clasificación de suelo de las NNSS de Molina de Aragón, la parcela en cuestión se encuentra clasificada como Suelo no Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y riberas (RIB), se prohíben todo tipo de construcciones e instalaciones según lo establecido en el artículo 6.2.3 de las citadas NNSS.

El apartado 3 del artículo 19 del RSR establece: *“Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, lo que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.”*

Continuando el citado artículo en su apartado 4.: *“No obstante lo establecido en el número 3 anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas por la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.*

*El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico. “*

Indicar a este respecto que en el expediente consta Informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de fecha de 13 de junio de 2011 sobre reducción de la superficie mínima de la finca del proyecto de construcción de una caseta de aperos agrícolas por parte de D. Ángel Hurtado Cámara en la Parcela nº 28 del polígono 10 del término municipal de Molina de Aragón, de 2.771 m<sup>2</sup> de extensión conforme a lo dispuesto en el artículo 4.a de la Orden de 31 de Marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable de especial protección. Condicionado: Siempre que la superficie construida no supere el 10% de la superficie de la parcela.

#### **Determinaciones de directa aplicación.**

Su regulación se establece en el artículo 55.1 TRLOTAU y en el artículo 16.1 del RSR. El artículo 16 del RSR establece en su apartado 1: *“Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, “en todo caso” a las siguientes reglas:*

- a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- e) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto del plano de la fachada.

- g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- h) Las construcciones deberán presentar todos sus parámetros exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona, o en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.”

**Determinaciones Subsidiarias:**

En el Informe Técnico Municipal de fecha de 10 de mayo de 2010 se recoge de forma expresa: *“Este Técnico informa FAVORABLEMENTE dicha solicitud cumpliéndose con las NNSS de Molina de Aragón en su artículo 5.9 cuyas condiciones de edificación son las siguientes:*

*“Art. 5.9 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  
5.9.1 Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.  
1. Casetas para almacenamiento de aperos.*

*- Su superficie máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo y nunca excederá de 75 m<sup>2</sup> construidos. La altura máxima será de 4.50 metros medidos desde el terreno a la cumbrera.*

*- Se separarán un mínimo de 4 m a todos los linderos.*

*- Se construirán en piedra o en cualquier material siempre que se revista y se pinte en colores ocres o tonos claros. Se cubrirá con teja curva.”*

Ello no obstante, según la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Suelo Rústico relativa a la regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento establece:

*“ Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico en suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente: a)(...).b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.”*

Sin embargo, al aplicar el RSR, el artículo 16.2 del RSR establece de forma expresa: *“Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:*

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

Es por ello, que en relación a los retranqueos y a la altura, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior resulta de aplicación el artículo 5.9.1.1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Molina de Aragón relativo a edificaciones vinculadas a usos agropecuarios concretamente, Casetas para almacenamiento de aperos.

A este respecto, en el proyecto de ejecución de Casa de aperos se indica de forma literal:

<u>ALTURA</u>	
Nº Máximo Plantas.	1 Planta sobre rasante.
Altura a alero	
Altura a cumbrera	4.32 M
<u>EDIFICABILIDAD</u>	
Volumen edificable	
Superficie edificable	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>OCUPACIÓN</u>	75 m <sup>2</sup> ; 2,71%

#### RETRANQUEO

Frente o calle	4 m.
Laterales	17.87 m.
Fondo	35.38 m

Sin embargo, en relación al retranqueo a eje de caminos y vías de acceso el artículo 5.9.1.1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Molina de Aragón no dice nada.

Por ello, de acuerdo con el juego de los anteriores artículos será de aplicación subsidiariamente lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico en su artículo 16.2, según el cual el retranqueo ha de ser de quince metros a eje de caminos y vías de acceso, por lo que no queda justificado en el Proyecto el cumplimiento de este extremo.

#### **VI. EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

Cabe indicar a este respecto que en el presente expediente consta Informe de la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de fecha de 28 de julio de 2011 en materia de disciplina urbanística, así como el requerimiento efectuado por estos Servicios Periféricos al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón de fecha de 03 de agosto de 2011 y NRS 641160, dado que el citado Servicio observa mediante fotografía aérea de la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla La Mancha, la construcción de numerosas edificaciones en suelo rústico no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y riberas y por su interés agropecuario, próximas a la parcela 13 del polígono 10.

Más concretamente, en relación a la parcela 28 del polígono 10, el Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara de la Consejería de Agricultura de fecha de 21 de noviembre de 2011 constata:

*“1. Realizada visita al ámbito de actuación con fecha 17 de noviembre de 2011 se observa que las actuaciones ya están ejecutadas previa a la concesión de Calificación Urbanística.”*

Asimismo, la propia Memoria del Proyecto de Casa de Aperos, recoge en el apartado 3. relativo a la Justificación de normativa: “ En el cumplimiento de la normativa del CTE,” este expediente de legalización de cobertizo, para edificación no está obligado a cumplir .(…)”

Informar al Excmo. De Molina de Aragón que de conformidad con el artículo 177 del TRLOTAU: “*Se consideran actuaciones clandestinas las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la presente Ley o al margen o en contravención de dichos actos.*”

Por otro lado, según el artículo 179.1 del TRLOTAU: “*Las actuaciones que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de actuaciones ilegales*”

Recordar al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón lo dispuesto en el artículo 179.2b) del TRLOTAU: “En ningún caso podrán legalizarse actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público en comunales”.

Indicar al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón que entre las competencias municipales relativas al control de las actuaciones reguladas en el artículo 154 del TRLOTAU y el artículo 3 del RDU se encuentra el ejercicio de la potestad disciplinaria y urbanística, así como el ejercicio de la potestad sancionadora y de restauración de la ordenación territorial y urbanística siendo, en principio, la competencia para el inicio de los expedientes de disciplina territorial y urbanística de los municipios.

Por otro lado, recordar asimismo, al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón que de conformidad con el artículo 180 del TRLOTAU, las actuaciones previstas en el capítulo V sobre disciplina territorial y urbanística “*tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable*” y que el art. 185.3 del TRLOTAU establece que, “*incurren en infracción urbanística las autoridades con competencia en materia territorial y urbanística y el personal que de ellas dependen (...)*”

*cuando toleren o dejen de ejercer las potestades de investigación, legalización, reparación y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en la presente Ley”.*

## **VII. CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo SE DENIEGUE la calificación interesada, por lo siguiente:

1. Porque existe riesgo de formación de núcleo de población de conformidad con el artículo 10 del RSR.
2. Por incumplimiento del retranqueo a eje de caminos o vías de acceso de conformidad con las determinaciones subsidiarias del artículo 16.2 del RSR.
3. Porque la parcela en cuestión se encuentra clasificada por las NNSS de Molina de Aragón como Suelo no Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y riberas (RIB), en el que se prohíben todo tipo de construcciones e instalaciones según lo establecido en el artículo 6.2.3 de las citadas NNSS.
4. Porque además de estar clasificada como Suelo no Urbanizable de especial protección por su interés agropecuario, según el Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara de la Consejería de Agricultura de fecha de 21 de noviembre de 2011 se constata en visita realizada al ámbito de actuación con fecha 17 de noviembre de 2011 que las actuaciones ya están ejecutadas previa a la concesión de Calificación Urbanística. siendo además en cualquier caso, no legalizable de conformidad con el artículo 179.2 b) del TRLOTAU.

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

-----

### **9º.- Calificación urbanística para proyecto básico, ejecución y actividad de centro hípico en el polígono 2, parcelas 951 y 953, de suelo rústico paraje “El Chorrón” en el municipio de Yunquera de Henares, solicitado por D. Jesús Andrés Pérez.**

La ponente D.ª Esther Santamaria Santamaria, pasa a exponer a la comisión el informe elaborado en el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística sobre la solicitud planteada

#### **I. ANTECEDENTES.**

Proyecto: Centro hípico.

Situación: Polígono 2, Parcelas 951 y 953

Superficie de la parcela: 28.434 m<sup>2</sup> la agrupación.

Término Municipal de Yunquera de Henares (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable Normal

Planeamiento: NNSS 18/04/83

Promotor: Jesús Andrés Pérez DNI: 70153208 B

Recepción de Expte: 24/04/2012. Nº Registro de entrada: 696658

## II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto se trata de implantar un Centro Hípico (Uso Recreativo) en las parcelas 951 y 953 del polígono 2.

El conjunto de la instalación está constituido por una nave cubierta y diáfana de altura menor de 6 metros, con porches en tres de sus cuatro fachadas, la cual se ha adaptado para la actividad hípica dadas sus características.

La edificación se conforma por un gran espacio, con boxes en los laterales y en el centro (44 unidades) y un cuarto de aperos; cuenta con accesos con porches cubiertos que sirven de apoyo a la actividad, situando en el que da a la calle dos vestuarios/aseos uno de los cuales está adaptado para personas con movilidad reducida. Todo ello según se describe en los planos que se adjuntan.

La superficie total de nave es de 1.495,62 m<sup>2</sup>.

Ninguna de las edificaciones propuestas para el desarrollo de la actividad supera los 6,00 metros de altura.

La superficie de agrupación de parcelas según catastro es de 28.434 m<sup>2</sup>.

La superficie de parcelas según indican en el documento aportado y realizada por medición "in situ" es de 30.388,00 m<sup>2</sup>.

## III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

## IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia del Servicio Periférico de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, 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 Yunquera de Henares, la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento, de fecha de recepción en este Servicio 21 de julio de 2010 y Registro de entrada nº 1627754, solicitando consulta a esta Delegación Provincial, sobre si las obras y actividad a que se refiere el proyecto que se adjunta en formato CD, arriba referenciado, debe someterse al procedimiento de Calificación urbanística.
- **El documento técnico aportado no está diligenciado.**
- Oficio de esta Delegación Provincial de 23 de julio de 2010 y Registro de Salida nº 725191, remitiendo informe sobre consulta planteada atinente al preceptivo sometimiento a calificación del mencionado proyecto básico de Centro Hípico.
- Escrito del Ayuntamiento, de conformidad con el Art. 42 del Reglamento de Suelo Rústico remitiendo el expediente para calificación urbanística, de fecha de recepción en este Servicio 24 de abril de 2012 y Registro de entrada nº 696658 que recoge los siguientes documentos:

1. Fotocopia de solicitud del interesado de licencia para proyecto modificado de obras y actividad de Centro Hípico, de fecha de entrada en el Ayuntamiento 26-SET-2011, adjuntando dice textualmente: *2 ejemplares del Proyecto.*
2. **Informe Desfavorable de los Servicios Técnicos Municipales, firmado por Alfredo Leceta Fernández el 3 de noviembre de 2011.**
3. Informe de asesoramiento técnico-jurídico de naturaleza urbanística realizado para el Ayuntamiento, por el Área de Urbanismo de ARNAIZ Consultores, S.L. evacuado el 13-10-2011.
4. **Informe Desfavorable del Ingeniero Industrial D. Rogelio Moya Valverde, actuando como asesor del Ayuntamiento, evacuado el 18 de noviembre de 2011.**
5. Escrito del Ayuntamiento al interesado recibido por éste el 01-12-2011, requiriéndole subsane deficiencias y aporte documentación, firmado el 24-11-2011.
6. Fotocopia de solicitud del interesado de 29-noviembre-2011, sobre calificación urbanística para instalación de Centro Hípico, dando respuesta al requerimiento anterior del Ayuntamiento, en concreto a los servicios técnicos municipales
7. Escrito firmado por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de 19-12-2011, dirigido al interesado, en el que se le comunica el inicio del trámite de información pública;
8. Sometimiento de la solicitud de calificación urbanística y licencia al trámite de información pública de conformidad con el art. 43.5 R.S.R. que incluye los siguientes documentos:
  - Fotocopia compulsada del anuncio de 07/12/2011 publicado en el DOCM. nº 11 de 16-01-2012;
  - Certificado de Secretaría de 09-02-2012 de ausencia de alegaciones.
  - Fotocopia del anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 14-12-2011;
9. **Informe de los Servicios Técnicos Municipales, firmado por Alfredo Leceta Fernández el 15 de marzo de 2012.**
10. Solicitud del interesado de 16-03-2012 remitiendo plano de entorno en radio de dos Km. (art. 43.1.b) RSR) y se aclara que la parcela resultante, producto de la suma de la parcela 951 (14823 m<sup>2</sup>) y la parcela 953 (15565 m<sup>2</sup>), tiene una superficie total de 30388 m<sup>2</sup> (SEGÚN MEDICION REALIZADA IN SITU)...
11. Informe de los Servicios Técnicos Municipales, firmado por Alfredo Leceta Fernández el 13 de abril de 2012.
  - Dos oficios de este Servicio Periférico de fecha 10 de julio de 2012:
    - Uno con Registro de Salida nº 560629, requiriendo subsanación deficiencias y paralizando el expediente, dirigido al Ayuntamiento;
    - Y el otro, enviado al interesado, con la misma fecha y Registro de Salida nº 560597, adjuntada copia del citado requerimiento.
  - Escrito del Ayuntamiento de Yunquera de Henares de fecha de recepción en este Servicio 03 de septiembre de 2012 y Registro de entrada nº 5034338, en relación con documentación que fue remitida al este Servicio Periférico el 24 de julio del presente y de la que se le solicitó vía telefónica, remitieran copia, que pasamos a enumerar:
    1. Fotocopia del escrito del Ayuntamiento remitiendo documentación solicitada, de 24-07-2012;
    2. Fotocopia de solicitud del interesado remitiendo la siguiente documentación:
      - Escrito de aclaraciones de 25 de julio de 2012, firmado por LA PROPIEDAD, JESUS ANDRÉS PÉREZ.
      - ANEXO 1 R.D. 804/2011, de 23 de julio de 2012, firmado por LA PROPIEDAD, JESUS ANDRÉS PÉREZ.
    3. fotocopia compulsada. de Copia del Certificado evacuado por la Secretaría-Intervención del Ayuntamiento, relativo al informe motivado al que se refiere el RSR (art. 43.7, así como el art. 10.b)

4. fotocopia compulsada, de Copia del Certificado evacuado por la Secretaría-Intervención del Ayuntamiento, relativo a las parcelas 610 y 841 del polígono 2 del Catastro de Rústica.
5. Oficio del Servicio Periférico del la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, remitiendo copia del informe del Servicio de Patrimonio Histórico relativo a la consulta del Proyecto de referencia.

#### **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 TRLOTAU 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.

En el expediente constan:

- Informe Técnico de la Consejería de Educación, ciencia y Cultura sobre afecciones al patrimonio histórico-arqueológico siendo favorable y dando por finalizado el expediente. 12/112012.

**En el expediente falta:**

- **Resolución de la Consejería de Agricultura sobre informe de evaluación de impacto ambiental de la que consta la apertura de expediente denominado PRO-GU-12-260 consultado en la aplicación Nevía.**

**Sustantivos.** Los requisitos sustantivos para los establecimientos de Turismo Rural son los exigidos por el art. 27 RSR.

El artículo 27 de RSR establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

**La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 10, establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento. La superficie máxima ocupada por la edificación será de 5% del total de la finca.**

**El documento expone que la agrupación de las fincas catastrales 951 y 953 del polígono 2 tiene una superficie total de 28.434 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 1.495,62 m<sup>2</sup>, lo que supone una ocupación de 5,21 %, superior al 5% permitido. Esto mismo se corrobora en el informe del Técnico Municipal que por el promotor contesta aludiendo a una medición “in situ” con una**

superficie de 30.388 m<sup>2</sup>. Si bien para justificar esa afirmación no ha aportado documentación justificativa mediante levantamiento topográfico y documento registral de las parcelas.

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

Se comprueba que el proyecto aportado figura en planos una altura de edificación de 5,87 m a cumbrera siendo ésta inferior a la establecida de 8,50 m. No obstante en la documentación aportada para el trámite medioambiental, de las tres alternativas planteadas, eligen para la actividad la edificación reformada con una altura de 8,81 metros a cumbrera. Debido a esta incongruencia de una documentación con otra y al no estar diligenciado el Proyecto Técnico aportado para la tramitación del otorgamiento de calificación, se desconoce si la altura cumple con esta determinación.

## VI. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente **este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación interesada por incumplimiento de:**

**Art 10 del RSR en cuanto riesgo de formación de núcleo de población por encontrarse en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación y encontrarse a menos de 200 metros del límite de suelo urbano.**

**Los requisitos generales contemplados en el art 55 TRLOTAU y art 16 del Reglamento de Suelo Rústico respecto de la incertidumbre de la altura de la edificación, así como los requisitos sustantivos establecidos en el Art 28 del RSR, dado que no se ha justificado documentalmente la superficie de las fincas siendo ésta insuficiente para la ocupación de la edificación.**

**Existen en el expediente informes técnicos municipales desfavorables que no se han subsanado.**

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

-----

**10.- Calificación urbanística para instalación de dos naves almacén agrícola en el polígono 2, parcela 610 y 841, de suelo rústico en el municipio de Yunquera de Henares, solicitado por D. Antonio Zahonero Celada en representación de SAT. 6061 Comercial Agropecuaria Alcarreña.**

## I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Dos naves almacén agrícola.

Situación: Polígono 2, Parcelas 610 y 841  
Superficie de las parcelas: 13.657 m<sup>2</sup> la agrupación.  
Término Municipal de Yunquera de Henares (Guadalajara)  
Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable Normal  
Planeamiento: NNSS 18/04/83  
Promotor: Antonio Zahonero Celada DNI: 03028854F, en representación de SAT 6061 Comercial Agropecuaria Alcarreña.  
Recepción de Expte: 05/10/2012. Nº Registro de entrada: 5164096

## **II. OBJETO.**

Según consta en la memoria del documento se trata de una instalación agropecuaria constituido por construcción de naves de uso agropecuario para almacenamiento de grano, formado por dos naves anexas de dimensiones 20X50 metros cada una. Con acceso independiente a través de puertas correderas de dimensiones aproximadas de 6,35 m de ancho x 5,00 m de altura. Construcciones realizadas con muros de hormigón armado de 6 m de altura y remate de chapa prelacada hasta el nivel de cubierta (8,00 m al alero) y cerramiento frontal de chapa sobre bastidores de tubo metálico estructural anclado a una estructura principal de perfiles metálicos, puerta de acceso corredera de chapa metálica y cubierta de panel sandwich acabado en chapa color rojo teja sobre estructura de perfiles metálicos en formación de cerchas de cubierta.

La superficie construida total de las naves es de 2.060,00 m<sup>2</sup>.

También contará con una instalación de secado formada por tolva de recepción (piguera) de dimensiones aproximadas de 3,00 m x 6,00 m e instalación de secado con torre de enfriamiento y tubos transportadores. Se realizará para campaña de acceso, acopio y maniobra una plataforma urbanizada para maniobra y acopio con acceso directo desde la vía pública a través de una báscula para camiones para control. Superficie realizada mediante solera de hormigón armado con las dimensiones y retranqueos indicados en los planos que se adjuntan.

La parcela se cerrará mediante un vallado de 2,00 m de altura realizado con malla de simple torsión. En la parte Oeste, en la Avda de las Islas Filipinas se procederá a la construcción de un murete de hormigón armado de 1,00 m de altura y vallado metálico superior de 1,40 m.

Este cerramiento se retranquea para conservar la alineación definida por las Normas Urbanísticas de Yunquera de Henares para la Avda de las Islas Filipinas que fija una distancia de 9,20 m desde el eje de la vía. En este retranqueo se construirá un aparcamiento en línea y una acera peatonal de similares características a las existentes en el resto de la calle.

## **III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

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

## **IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

En cuanto a la competencia del Servicio Periférico de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, 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 Yunquera de Henares, la siguiente documentación:

Escrito del Ayuntamiento, de conformidad con el Art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico remitiendo el expediente para calificación urbanística, de fecha de recepción en este Servicio 05 de octubre de 2012 y Registro de entrada nº 5164096 que recoge los siguientes documentos:

- Certificado del Ayuntamiento de Yunquera de Henares sobre situación de parcelas frente a vía urbana, Avda de Islas Filipinas, y que existen servicios de saneamiento y red de agua municipal, teniendo por tanto a pie de parcela servicios de agua potable y saneamiento con capacidad suficiente para acometer las mismas. Que existe un centro de transformación junto a la parcela 610
- Solicitud de calificación urbanística del interesado de fecha 31 de julio de 2012.
- **El documento técnico aportado no está diligenciado.**
- Escrito de aportación de plano nº 5 de entorno de 2 km por el promotor de fecha 11 de septiembre de 2012 sin incorporar el plano.
- Certificado del Secretario municipal con firma del alcalde de no generación de nueva demanda de servicios e infraestructuras con la implantación de la actividad.
- **Informe Técnico Municipal de 03/10/2012 sobre parámetros urbanísticos de los cuales los retranqueos son inferiores a 16 metros establecidos, no cumple con retranqueos mínimos, la altura es superior a 6 metros, necesidad de autorización por acceso a vía rodada que recorre por uno de sus linderos y que a efectos de formación de núcleo de población se encuentra junto a tres unidades rústicas aptas para la edificación, que ya disponen de servicios de abastecimiento e infraestructuras. La edificación está a menos de 200 metros del límite urbano.**
- Información pública en DOCM nº 176 de 7/09/2012 y periódico Nueva Alcarria de 31/08/2012.
- Certificado municipal de no alegaciones en el periodo de información pública de fecha 03/12/2012.

#### **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 TRLOTAU 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:

- Por el Coordinador Provincial de la Consejería de Agricultura en Guadalajara, contestación de consulta sobre sometimiento de la actividad, notificando que dicha actividad no está recogida en ninguno de los anejos de la Ley 4/2007, de 8/03/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, por lo que no es necesario sea sometida a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto ambiental.
- De fecha 23 de julio de 2012, por el Servicio de Desarrollo Rural de Guadalajara de la Consejería de Agricultura, informe favorable del Jefe de Sección al exceso de porcentaje de ocupación del 15% (superior al indicado por la Instrucción Técnica).

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

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

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

Por el Servicio de Desarrollo Rural de Guadalajara de la Consejería de Agricultura, informe favorable del Jefe de Sección al exceso de porcentaje de ocupación del 15% (superior al indicado por la Instrucción Técnica).

Las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares determinan lo siguiente:

8.6.- NORMAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

8.6.1.- Construcciones permitidas.

Serán las permitidas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo con los criterios y supuestos que se señalan en este Capítulo, salvo que expresamente se señalen excepciones en las Normas Particulares.

De acuerdo a la Disposición Transitoria 2ª Decreto 177/2010, 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, *la regulación en Suelo Rústico (Suelo No Urbanizable) en municipios con planeamiento, desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los nuevos planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:*

*a) cuando no esté sometido a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.*

**Determinaciones subsidiarias:**

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

- a. Tener carácter de aisladas.
- b. Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

c. No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

- Consta en el expediente Informe del Técnico Municipal de fecha 03/10/2012 sobre parámetros urbanísticos de los cuales los retranqueos son inferiores a 16 metros establecidos, no cumple con retranqueos mínimos, la altura es superior a 6 metros, necesidad de autorización por acceso a vía rodada que recorre por uno de sus linderos y que a efectos de formación de núcleo de población se encuentra junto a tres unidades rústicas aptas para la edificación, que ya disponen de servicios de abastecimiento e infraestructuras. La edificación está a menos de 200 metros del límite urbano.

- Las parcelas objeto de calificación se encuentran **contiguas a suelo urbano** denominado Polígono 17 conforme a la Modificación Puntual nº 5 de fecha de aprobación 10/07/1997, y que establece las siguientes Normas urbanísticas:

#### **4. Normas particulares del P-17**

##### **4.1. Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de estas normas comprende el P-17 delimitado en el plano nº 2.

##### **4.2. Carácter de la zona.**

Zona Agropecuaria.

##### **4.3. Condiciones de desarrollo**

El desarrollo del P-17 se efectuará mediante la constitución obligatoria de una Entidad urbanística de Conservación que tendrá como obligaciones:

- Urbanización y cesión al Ayto. de los espacios destinados a viales.
- Ejecución de colectores de evacuación de aguas residuales y conexión al alcantarillado municipal.
- Participación en la cuantía que determine el Ayuntamiento en los costes de ampliación y sustitución de la red municipal de agua hasta el polígono.

#### **4.4 Condiciones de aprovechamiento**

Tipología de la edificación: abierta – aislada

Parcela mínima ..... 500 m<sup>2</sup>

Altura máxima ..... 2 plantas o 7 m

Excepcionalmente, y a juicio del Ayuntamiento se puede permitir mayor altura, siempre que lo precise la actividad a desarrollar.

Edificabilidad máxima ..... 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima ..... 60 %

Retranqueos a calle y a linderos ..... 3 m

Se exceptúan de estas condiciones las edificaciones existentes, en tanto no sean sustituidas por otras de nueva planta. No se permitirán ampliaciones en las mencionadas edificaciones que sobrepasen alguna de las condiciones establecidas en este apartado.

#### **4.5 Condiciones de uso**

- Uso principal: Explotación agropecuarias.
- Usos compatibles: Industria almacén o Talleres.
- Usos complementarios: se permitirá la construcción de una única vivienda por parcela como anexo a la edificación principal para uso exclusivo del personal de vigilancia, siempre y cuando no supere los 150 m<sup>2</sup> construidos, computando igual que los dedicados al uso principal.

Las actividades cumplirán las condiciones sectoriales que les afecten, el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, y los Decretos vigentes sobre contaminación, además de la Reglamentación General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

#### **4.6 Condiciones estéticas**

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores siena, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, siena o acabados de ladrillo visto de tipo tejar, similares a los de las edificaciones antiguas en tonos y coloración.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Quedan prohibidas las cubiertas planas debiendo ser todas inclinadas con una pendiente máxima de 30°. Podrán ser de cualquier material excepto fibrocemento, siempre y cuando los acabados sean de colores rojos, tostados y verdes.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

**Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.**

Todas las parcelas deberán tener cerramiento en la alineación oficial con puertas practicables, de altura máxima 2 metros, que abrirá hacia el interior de la parcela, sin invadir la vía pública. Estos cerramientos podrán ser diáfanos, de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura de 1,00 metros siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

#### **4.7 Obras de urbanización**

La realización de las obras de urbanización del Polígono será, en su totalidad, costeadado por los propietarios de los terrenos incluidos en el citado Polígono.

Las obras de urbanización incluirán en cualquier caso, la conexión exterior con la red de alcantarillado, y deberán participar en la parte que les corresponda cuando se realice la ampliación de la red de abastecimiento de agua municipal.

#### **4.8 Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización será por cuenta de la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya, integrada por los propietarios del Polígono.

### **VI. CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio **propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación** interesada por incumplimiento de:

**Art 10 del RSR en cuanto riesgo de formación de núcleo de población por encontrarse en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación y encontrarse a menos de 200 metros del límite de**

suelo urbano, suelo urbano al que servirían a las construcciones que se proyectan en esta solicitud de calificación urbanística en suelo rústico.

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

-----

**11º.- Calificación urbanística para reconstrucción de nave de cuadras en parcelas número 466, 467, 468, 357 y 358 del polígono 10 de suelo rústico de especial protección en el municipio de Olmeda de Cobeta , solicitado por D. Juan Antonio Calvo Padin en representación de Natura Promociones Turísticas.**

La ponente D.ª Esther Santamaria Santamaria pasa a exponer a la comisión el informe elaborado en el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística sobre la solicitud planteada

**I. ANTECEDENTES.**

Proyecto: Reforma de nave para tenencia de caballos para uso recreativo propio.

Situación: Polígono 10, parcelas 466, 467, 468, 357 y 358

Superficie total de las parcelas: 663 m<sup>2</sup>, según datos catastrales. Inferior a la mínima

Término Municipal de Olmeda de Cobeta (Guadalajara)

Clasificación: según D.T. 1ª RSR Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección. Zona LIC, ZEPA “Alto Tajo” (Código Red Natura ES4240016 y ES0000092 respectivamente), y Zona Periférica de Protección del Parque Natural “Alto Tajo”, y Monte de Utilidad Pública nº 302, propiedad del Ayuntamiento de Olmeda de Cobeta.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Provinciales

Promotor: Juan Antonio Calvo Padin. DNI 03072086 E

Autor del Informe Técnico del Promotor: Susana Checa del Castillo. Ingeniera Técnica Agrícola, colegiado 4479

Recepción de Expte: 15/03/2012. Nº 389163. Incompleto.

**II. OBJETO.**

Según consta en la memoria del Informe Técnico del Promotor el objeto del mismo es la reconstrucción de unos antiguos pajares con el fin de utilizar la nave resultante como cuadra de caballos.

Se ha procedido a la instalación de las caballerizas próximas al lugar de residencia, por la necesidad de ocuparse por completo a sus caballos.

La reconstrucción se emplaza ocupando la totalidad de las parcelas 466, 467, 468 y un extremo de la 357, adosada a una construcción adyacente. El resto de las parcelas 357 y 358 quedan como finca libre.

Cuadro de superficies:

Superficie Construida: 147,00 m<sup>2</sup>

Superficie útil: 122,88 m<sup>2</sup> , Box 1: 9,00 m<sup>2</sup> , Box 2: 9,15 m<sup>2</sup> ,Box 3: 9,15 m<sup>2</sup> , Box 4: 9,15 m<sup>2</sup> , Zona aseo: 21,04 m<sup>2</sup> Zona aperos: 11,60 m<sup>2</sup> Distribuidor: 37,77 m<sup>2</sup> Zona forraje: 15,58 m<sup>2</sup>

El Informe Técnico presentado se presenta para la reforma de unas naves existentes y su adaptación a un nuevo uso de centro de reproducción y cría de ganado.

La nave situada a la izquierda de la fachada principal se destinará al lugar de estancia de los animales. Se desarrollarán una serie de boxes donde se encuentren los caballos.

La nave situada a la derecha es la que se destina al entrenamiento y doma de los animales. La mayor parte del espacio interior está ocupado por la zona de entrenamiento. Se desarrolla también una sala de estancia

para observar el desarrollo de los trabajos con los animales. En esta nave es necesario disponer de una pequeña vivienda para el encargado de la finca.

Nave boxes: 504,40 m<sup>2</sup>

Nave entrenamiento: 641,98 m<sup>2</sup>

Total superficie edificada a reformar: 1.146,38 m<sup>2</sup>

Superficie total de la parcela: 10.661 m<sup>2</sup>.

### **III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como rústico no urbanizable de especial protección El art. 37.2 RSR en relación con los artículos 11.1.c). y 12 del mismo texto legal requieren el otorgamiento de calificación previo a la licencia municipal.

### **IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, 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 Olmeda de Cobeta la siguiente documentación:

1.- Solicitud de Calificación Urbanística presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Olmeda de Cobeta con fecha 15/03/2012.

2.- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de fecha 30/01/2008 mediante el cual se declara el no sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental y se considerando la actividad compatible con la adecuada conservación de los recursos naturales que propiciaron la declaración de dicha zona Sensible.

3.- Informe Técnico realizado por Susana Checa del Castillo, Ingeniero Técnico Agrícola, visado por el Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas con fecha 05/03/2012.

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

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

No consta proyecto independiente referente a las instalaciones generales de los servicios que demanden mencionando únicamente, en el Informe Técnico aportado por el promotor, en el apartado 6.-Programa de necesidades, la disposición de un depósito de agua para aseo de caballos y abrevadero principal. Se desconoce por tanto la forma de suministro su distribución del servicio de agua así como de la red de saneamiento e instalación eléctrica, así como el tratamiento de residuos.

**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.

En el expediente consta:

Informe de fecha 30/01/2008 de la Delegación provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara sobre la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, estableciendo en su apartado 2º, que las construcciones de la edificación se consideran compatibles con la adecuada conservación de los recursos naturales que propiciaron la declaración de dicha zona sensible.

No constan en el expediente otros informes o solicitudes, tales como a la Confederación Hidrográfica del Tajo o al Servicio de Patrimonio dependiente del Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes.

- Tampoco consta información Pública.

**SUSTANTIVOS.** Los requisitos sustantivos exigidos por el art 28.2 RSR para usos recreativos en suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el art 12 RSR, es decir ser una actividad permitida expresamente por el planeamiento aplicable y la legislación sectorial, y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento.

No consta en el expediente Informe del Técnico Municipal sobre la no existencia de impedimento urbanístico para la citada actividad, ni la necesidad de implantar el uso en Suelo Rústico.

Las Normas Urbanísticas de aplicación para el municipio de Olmeda de Cobeta serán las Normas Subsidiarias Provinciales, respecto de los usos permitidos en el Suelo Rústico No urbanizable de Protección, determinan lo siguiente:

#### *4.3 PROTECCION DEL PAISAJE NATURAL*

##### *A157. DISPOSICION GENERAL*

*La concesión de licencias de edificaciones, construcciones o instalaciones en suelo no urbanizable susceptible de protección, por parte de los Ayuntamientos y su posterior ratificación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá tener en cuenta:*

*- La normativa de protección referente al espacio protegido, cuando dicha licencia se refiera a suelo no urbanizable y esté declarado como protegido por el Ministerio de Agricultura y/o figure en un Catálogo aprobado por dicha Comisión.*

En el expediente consta pronunciamiento favorable del Órgano que ostenta la titularidad de la vigilancia y protección de la clasificación del Suelo como Suelo Rústico Especialmente Protegido, por sus valores ambientales (Zonas LIC y ZEPA y área de influencia del Parque Natural del Alto Tajo).

Asimismo tratándose de edificaciones relacionadas con usos recreativos superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las ITP o, en su defecto, las que de manera justificada y motivada se fijen en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Así, el art 10 ITP establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media tanto en Suelo Rústico de Reserva como en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 5 % de la superficie total de la finca en todos los casos. En el proyecto presentado la suma total de las superficies de las fincas afectadas computa un total de 663 metros cuadrados, no cumpliendo de esta manera los requisitos exigidos en la ITP.

## **VII. CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone a la Comisión Provincial de Urbanismo se **DENIEGUE** la calificación urbanística solicitada, en base a las siguientes consideraciones:

- No se cumplen los requisitos Administrativos y Sustantivos, de conformidad con lo expuesto anteriormente, requisitos que debe cumplir todo expediente de calificación urbanística de conformidad con la legislación vigente.

- No se cumplen los requisitos establecidos en el Artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, esto es, que las actividades que se pretenden realizar en Suelo Rústico Especialmente Protegido, es decir que estén permitidas expresamente por el planeamiento territorial aplicable y por la legislación Sectorial.

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

**12º.- Ruegos y preguntas.**

No se producen. Agradece el Presidente la asistencia especialmente por la fecha de la sesión convocada.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 12,40 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

**El Presidente de la CPOT y U**

  
**D. Isidro Javier Zapata Romero.**



**El Secretario de la CPOT Y U**

  
**José Luis Madrigal-Fernández.**