

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DIA 18 DE MAYO DE 2011.**

En Guadalajara, siendo las 13'00 horas del día 18 de mayo de 2011, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**Presidente:**

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

**Vicepresidente:**

D. Fernando Senesteva Piñedo (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda)  
No asiste.

**Vocales:**

Dña. Pilar López Montalvo (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Bienestar Social en Guadalajara).

D. Miguel Ángel García Valero (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Cultura en Guadalajara).

D. Alejandro López Bodoque (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente en Guadalajara).

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

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). Asiste desde el 3º punto del orden del día.

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

D. Miguel Ángel Embid García (Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

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

D. Angel Díez Lluva (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

Ponentes:

D. Felix-Julio Rodríguez López. (Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Dña. Antonina Arcas Alarcón (Técnica del Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial).

Dña. Esther Santamaría Santamaría. (Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández (Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Asisten:

Dña. Esperanza Quintanilla González (Jefa de Sección Técnica del Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

No asisten:

D. Sergio Cabellos de Francisco (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Agricultura en Guadalajara).

D. Miguel Ángel García Lacunza (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de sanidad en Guadalajara).

D. Luis Fuentes Cubillo, (Representante de la Federación de Municipios y Provincias).

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

D. Julio García Moreno (Representante de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara)

D. Rafael Esteban Santamaría (Representante de la Federación de Municipios y Provincias).

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

---

ORDEN DEL DÍA

**1º.-** Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 28 de marzo de 2011.

**2º.-** Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de **Chillarón del Rey** (Art. 36 del TRLOTAU y 135 del R.P.)

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

**4º.-** Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de **Sigüenza** (Art. 36 del TRLOTAU y 135 del R.P.)

**5º.-** Plan Especial de Reforma Interior para la modificación de la ordenación de la 3ª Fase del Sector SI-1 de la Urbanización del Señorío de Muriel en **Torrejón del Rey**.

- 6º.-** Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección del proyecto de Instalación de Estación de servicio de venta de carburantes, lavado de vehículos y tienda en la parcela 157 del polígono 1, término municipal de **Fontanar**, promovido por D. Javier Garralón Sanz y Hermanos.
- 7º.-** Calificación urbanística en suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección, del proyecto de Instalación de línea eléctrica de media tensión (20 KV), término municipal de **Jadraque**, promovido por IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA S.A.U.
- 8º.-** Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto de Centro de tratamiento y valorización de residuos no peligrosos en parcela nº 179 del polígono nº 1, término municipal de **El Pozo de Guadalajara**, solicitado por EURORECICLAJES DEL HENARES S.L.
- 9º.-** Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto de Instalación de línea eléctrica aérea de media tensión (20KV), 3<sup>a</sup> categoría, zona B, en "Finca Cirueches", término municipal de Olmeda de Jadraque, entidad local dependiente de **Sigüenza**, solicitado por Finca de Cirueches, S.A.
- 10º.-** Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto para construcción de nave avícola para gallinas ponedoras para 126.000 plazas en ampliación de explotación avícola en parcela nº 34 del polígono nº 8, término municipal de **Yebra**, solicitado por Explotaciones Avícolas Alcarria S.L.
- 11º.-** Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto de Instalación de gasocentro en polígono nº 6, parcela nº 84, término municipal de **Yebra**, solicitado por María Francisca Gómez Sánchez, en representación de Distribución de combustibles Nuestra Señora de la Soledad, S.L.
- 12º.-** Ruegos y preguntas.

---

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados, el Presidente de la Comisión D. José Antonio Carrillo Morente, 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 28 de marzo de 2011.-**

**Con formato:** Sangría:  
Izquierda: 1 cm, Primera línea:  
0 cm

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2011 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.- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Chillarón del Rey (Art. 36 del TRLOTAU y 135 del R.P.).-**

Por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento

## **ANTECEDENTES**

**Población:** nº de habitantes: 128 según el INE de 2010.

**Promotor:** Ayuntamiento de Chillaron del Rey a petición de Ana Belén Daga Palomar con NIF 52.347733-D.

Planeamiento: Modificación puntual de las NNSS que afecta a la Unidad de Actuación UA-4.

NORMAS Subsidiarias aprobadas el 11 de Marzo de 1994.

## **OBJETO**

### **EL DOCUMENTO RECOGE:**

#### ***“1: SITUACIÓN:***

**PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL (6543101WK2964S0001MF).**

C/MAYOR, 93. CHILLARÓN DEL REY, GUADALAJARA.

Propiedad: Ana Belén Daga Palomar con NIF: 52.347.733-D.

#### ***2: INTRODUCCIÓN Y NATURALEZA DEL ENCARGO***

Como consecuencia de la solicitud al Ayuntamiento, por parte de los propietarios del solar descrito, de la posibilidad de construir una vivienda en dicho terreno y toda vez que éste se halla dentro de una Unidad de Actuación (U.A.-4), con un difícil desarrollo y en vista que todas las razones que se enumeran a continuación, se redacta la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Chillarón del Rey, vigentes en el momento actual, tal y como se detalla en los apartados siguientes.

#### ***3: JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL***

Las vigentes Normas Subsidiarias de Chillarón del Rey, cuya aprobación definitiva data de 1994, preveía para la parcela que nos ocupa su integración dentro de la U.A.4, compuesta de 5 parcelas. Desde ese momento hasta el día de hoy no se ha manifestado ninguna intención de desarrollar dicha unidad.

La propiedad de la parcela tratada en el presente documento solicitó al Ayuntamiento la posibilidad de edificar en ella con las condiciones que fueran pertinentes. Al estar integrada en la unidad, esto no es posible ya que lleva un sistema de reparto de cargas y cestones en conjunto.

Ante esta situación y la escasa posibilidad de desarrollo de este suelo por el método previsto en las Normas, y dado que la parcela se encuentra en un extremo de la Unidad de Actuación, posee el acceso rodado y el acceso a todos los servicios urbanos y su desarrollo individual no impide el desarrollo posterior del resto de la unidad, los propietarios solicitan al Ayuntamiento la separación de la parcela de la U.A.4 y la calificación de solar con las condiciones urbanísticas, cesiones, etc. que éste determine en función de la Normativa vigente, para poder desarrollar la edificación.

#### ***4: DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 OBEJTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.***

##### ***UA-4:***

La UA-4 está compuesta según las Normas vigentes de 5 parcelas y tiene una superficie bruta según Normas de 3.235 m<sup>2</sup>.

El desarrollo previsto para la unidad se detalla en la ficha adjunta de las Normas.

##### ***Parcela:***

**REFERENCIA CATASTRAL (6543101WK2964S0001MF).**

C/MAYOR, 93. CHILLARÓN DEL REY, GUADALAJARA

Superficie, según catastro (606 m<sup>2</sup>)

En el momento actual en la parcela no existe ninguna construcción"

## **TRAMITACIÓN**

El expediente se remite de conformidad con el art 36.3 DL 1/2010, de 18 de Mayo de TRLOTAU, y con el art 136.3 del Decreto 248/2004 RP, habiendo procedido al trámite de aprobación inicial en Acuerdo de Pleno de 29 de Marzo de 2011.

## **Información pública**

Resultado de la información pública:

DOCM nº 42: 26/02/2007.

Periódico Nueva Alcarria: 22/02/2007

Fecha de certificación municipal: 28/03/2007

No se presentan alegaciones.

**Concertación interadministrativa:**

<b>INFORMES SECTORIALES</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión</b>
Conserjería de Vivienda y Urbanismo	X		Únicamente se indica la legislación aplicable No entra en el fondo del objeto de la Modificación. Recoge que: El informe no supone ni garantiza la futura aprobación total o parcial por la Comisión Provincial de Urbanismo.
Confederación Hidrográfica del Tajo	X		Favorable en abastecimiento por ser competencia municipal Favorable en la zona de policía del arroyo Saucejo condicionado a su autorización correspondiente.
Abastecimiento y Saneamiento: Dirección General del Agua	X		Favorable en ambos casos
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			No resulta necesario
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM			No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M.	X		No está afectada
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial			No resulta necesario.
Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente		X	No se considera necesario
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura			No se considera necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud			No se considera necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social	X		Favorable
Compañía Suministro Eléctrico			No resulta necesario
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			No resulta necesario
Compañía Telefónica			No resulta necesario

**JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

- Según se expresa en el documento:
- Las vigentes Normas Subsidiarias de Chillarón del Rey, cuya aprobación definitiva data de 1994, preveía para la parcela que nos ocupa su integración dentro de la U.A.4, compuesta de 5 parcelas. Desde ese momento hasta el día de hoy no se ha manifestado ninguna intención de desarrollar dicha unidad.

- La propiedad de la parcela tratada en el presente documento solicitó al Ayuntamiento la posibilidad de edificar en ella con las condiciones que fueran pertinentes. Al estar integrada en la unidad, esto no es posible ya que lleva un sistema de reparto de cargas y cestones en conjunto.

#### **COMENTARIO**

- La primitiva ficha de las Normas Subsidiarias se divide en dos fichas, una para la UA-4 nueva reducida en la superficie de la parcela que se desglosa, y otra con la propia parcela desglosada. Se mantienen los parámetros y ordenanzas de aplicación de las Normas, proporcionales a las superficies resultantes.

#### **CUADRO COMPARATIVO**

	NNSS	MODIFICACIÓN	
	FICHA NNSS UA-4	NUEVA FICHA UA-4	NUEVA PARCELA S.URBANO
Superficie	3.235	2.629	606
Nº Viviendas	5	4	1
Ordenanza	3, grados 1 y 2	3, grados 1 y 2	3, grados 1 y 2
Cesiones	325 10%	263 10%	61....10%
Superficie Ocupada Privada 40%	1.164 35,98%	946 35, 98%	218 35,98%
M <sup>2</sup> construidos	1.746 53,97%	1.419 53,97%	327 53,97%
Aprovechamiento	0,5397 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,5397 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,5397 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

Como puede observarse del cuadro anterior, se mantiene la edificabilidad y cesiones de las Normas Subsidiarias.

#### **OBSERVACION**

La propuesta presentada si bien es razonable desde el punto de vista de la situación de inactividad de la ejecución de la UA-4, no deja de tratarse de una reserva de dispensación a petición de un particular, cuestión no permitida por las disposiciones urbanísticas. Con esta forma de actuación podrían irse desglosando parcelas y eliminar la Unidad de Actuación UA-4.

**El Ayuntamiento debe replantearse la situación, bien eliminando la Unidad de Actuación reconsiderando el suelo urbano no consolidado o bien reclasificando la nueva UA-4 como suelo rústico.**

#### **ENCUADRE LEGAL.-**

El art. 41 del TRLOTAU, que establece que toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes que no supongan una revisión supondrá y requerirá su modificación.

El art. 39 TRLOTAU, que establece que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El art. 152 del Reglamento de Planeamiento, sobre procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística. En su apartado 1 indica que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. En el apartado 2 se exceptúa el establecimiento de las determinaciones de la ordenación urbanística por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento cuando la innovación sea sobre las determinaciones de la ordenación detallada y siempre y cuando los planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural y la detallada

## **7.- OBSERVACIONES:**

### **Tramitación:**

- Certificado de Aprobación Inicial por el Pleno el 29 de Marzo de 2011.

### **Análisis Técnico:**

**Se considera que se debe contemplar a nivel general en la zona un análisis de las posibilidades de un tratamiento conjunto, pues si bien es razonable desde el punto de vista de la situación de inactividad de la ejecución de la UA-4, no deja de tratarse de una reserva de dispensación a petición de un particular, cuestión no permitida por las disposiciones urbanísticas.**

**Con esta forma de actuación si la Administración municipal siguiera la misma pauta, estaríamos en una posible concatenación de modificaciones puntuales por interés particular que conllevaría la eliminación de la Unidad de Actuación UA-4, lo que supone a juicio de estos servicios, la necesidad de un estudio más exhaustivo de la zona donde se sitúan.**

La prohibición de una reserva de dispensación (que ya venía recogida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y que en la normativa autonómica se incluye en los efectos de la aprobación de planeamiento- art.42 del TrLOTAU-) es una consecuencia de la naturaleza normativa del planeamiento y, por ello, de la eficacia general de sus disposiciones. Impide que el propio plan prevea que pueda dispensarse su cumplimiento a determinadas personas o que las autoridades encargadas de la aplicación de aquél puedan hacer excepciones a la obligatoriedad general de su observancia.

El que la ordenación urbanística atienda a la protección de los propietarios de una determinada finca o incluso que se adapte a las intenciones constructivas anticipadas por aquéllos, puede ser un dato revelador pero, jurisprudencialmente es insuficiente para calificar la actividad aprobatoria de aquella ordenación como incursa en desviación de poder si al mismo tiempo que a esos intereses particulares se obtiene un adecuado resultado urbanístico (STS, Sala 3<sup>a</sup>, sección 5<sup>a</sup>, de 18 de abril de 2002), pero en coherencia debemos atender a la justificación de la memoria, la documentación presentada e incluso la iniciativa para realizar esa ponderación.

## **CONCLUSIÓN:**

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo la emisión del **informe desfavorable** a la modificación propuesta en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas para que sean consideradas por el Ayuntamiento.

**La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes DENIEGA LA APROBACIÓN DEFINITIVA E INFORMA DESFAVORABLEMENTE, debiendo devolverse la documentación al Ayuntamiento a fin de que reconsideren la eliminación de la UA-4, en su caso, no pudiendo fragmentar la misma a solicitud particular según lo expuesto.**

---

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

Por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, siendo asistido por Dña. Antonina Arcas:

ANTECEDENTES: Trascipción literal del ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO de 30 de marzo de 2007:

**ACUERDO:**

*Remisión del expediente al Ayuntamiento de Lupiana, a fin de que, en la fase de consenso interadministrativo según establece el art. 136 del Reglamento de Planeamiento se subsanen las deficiencias siguientes:*

**a) DOCUMENTACIÓN establecida en el art. 30 del Texto Refundido de la LOTAU:**

*El documento elaborado adolece de las siguientes deficiencias:*

- *El Plan presentado carece de los siguientes planos de información que el Reglamento contempla en el artículo 42:*
  - 2. Topografía del terreno.
  - 3. Estado actual de los núcleos de población consolidados, señalando el estado y grado de edificación y urbanización para cada ZOU a los efectos de justificar la condición de SUNC incluido en unidades de actuación urbanizadora establecida en el art. 104.2 del Reglamento.
- *Así mismo, carece de fichas de planeamiento, desarrollo y gestión de unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano.*
- *La documentación presentada no se encuentra diligenciada por el Ayuntamiento ni visada por el correspondiente colegio profesional.*

**b) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL del art. 24.1. del Texto Refundido de la LOTAU:**

*El documento elaborado adolece de las siguientes deficiencias:*

- *El apartado b) establece que el Plan clasificará el suelo en urbano, urbanizable y rústico.*

*El Plan cumple con su contenido, si bien se clasifica como suelo urbanizable el sector 13 aún cuando la evaluación ambiental preliminar pone de manifiesto la imposibilidad de clasificar dicho sector pues su desarrollo supone aumentar de forma considerable la presión antrópica sobre las formaciones boscosas que lo rodean. Además, su situación está muy alejada del núcleo urbano y este emplazamiento supone un importante riesgo de*

*incendio con las consiguientes consecuencias nefastas tanto para el monte como para la futura urbanización.*

- *El apartado d) señala que deberá establecerse el uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística.*

Cumple con esta determinación, si bien se produce discordancia entre el número máximo de viviendas permitidas en un mismo sector. Se recuerda que para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinan a sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos, según indica el Reglamento de Planeamiento.

- *El apartado e) establece que el Plan deberá señalar "los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso a 1000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes." Y el Reglamento de Planeamiento desarrolla este extremo estableciendo las siguientes determinaciones: "Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 habitantes nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional." Asimismo, el Reglamento de Planeamiento establece las condiciones geométricas y de posición que han de cumplir las distintas categorías de zonas verdes.*

*El Plan no cumple con estas determinaciones.*

Las fichas de suelo urbanizable contemplan unos Sistemas Generales Incluidos cuya superficie será un 5% de la superficie del sector para el caso de los espacios libres y de un 2% para los equipamientos. Estas superficies se ven incumplidas en las propias fichas.

En las mismas fichas se observan Sistemas Generales de Espacios Libres cuya superficie no cumple con los mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento, así como glorietas de ordenación de tráfico que se grafian como Sistema General. No se cumplen las condiciones de localización de las mismas.

Las fichas establecen que en los sectores en que se ha establecido Ordenación Detallada no será vinculante la posición de las Zonas Verdes, Dotacionales así como el resto de condiciones de ordenación señaladas en el plano correspondiente. No obstante, los Sistemas Generales de Espacios Libres deben ser vinculantes como elementos integrantes de la Ordenación Estructural que son.

c) **ORDENACIÓN DETALLADA del art. 24.2 del Texto Refundido de la LOTAU:**

*El documento elaborado adolece de las siguientes deficiencias:*

- *El apartado 2 del artículo 24 establece el contenido mínimo de la ordenación detallada de los Planes de Ordenación Urbana, determinando que "el Plan establecerá la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructura, así como la determinación de usos y ordenanzas para el suelo urbano y para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo".*

*El Plan no señala la ordenación detallada en suelo urbano.*

*Respecto al suelo urbanizable, el Plan establece parte de la ordenación detallada de los sectores 1, 2 y 12. No se aporta la ordenanza tipológica ni la parcelación o el régimen al que deba ajustarse, toda vez que, las fichas de ordenación detallada expresan que: No se establecen Zonas de Ordenanza, pudiendo utilizarse las establecidas con carácter general en el POM, sin obligación de mantenerse el parámetro de edificabilidad de las misma, que será el que resulte de la aplicación del los parámetros de aprovechamiento tipo establecidos.*

*Se deberá dar cumplimiento a la totalidad de los artículos 24.2 del TR de la LOTAU y al 20 del RP.*

**d) Respeto al EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:**

*Faltan los siguientes informes:*

- *Informe de la Consejería de Obras Públicas de la JCCM: sobre el art. 16.1 de la Ley 12/2001 Reguladora del Ciclo Integral del Agua.*
  - *Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre cumplimiento de las observaciones manifestadas en su informe de 7 de junio de 2006.*
  - *Informe del Ministerio de Economía y Hacienda por requerimiento de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*
  - *Informe de los Órganos titulares de carreteras.*
  - *Informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre el cumplimiento de las conclusiones establecidas en la Evaluación Ambiental Preliminar por el POM.*
  - *Informe de la Consejería de Educación sobre las previsiones de centros educativos en función de la proyección de la población prevista en el POM.*
  - *Informe de la Consejería de Cultura sobre el entorno del BIC- Monasterio de Lupiana.*
- Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre nuevas demandas hidráticas, art. 25 Ley de Aguas.”*

De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, contra el presente acuerdo podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación.

Guadalajara, 10 de abril de 2007

**I. ANTECEDENTES.-**

Con fecha 25 de septiembre de 2009, entra en esta Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, remitido por el Ayuntamiento de Lupiana dos copias en papel y una copia en formato digital del POM con las correcciones correspondientes, en contestación al acuerdo de 30 de marzo de 2007 de la Comisión Provincial de Urbanismo.

El 10 de diciembre de 2009 se remitió un requerimiento a ese Ayuntamiento en el que se solicitaba la corrección de una serie de deficiencias.

Posteriormente, el 10 de mayo de 2010, tuvo entrada en esta Delegación, la contestación del Ayuntamiento de Lupiana al requerimiento referido. Tras su estudio, se remitió un segundo requerimiento con salida el 17 de junio de 2010.

Nuevamente se recibió contestación con fecha de entrada 6 de septiembre de 2010 y que tras el análisis de su contenido se respondió siguiendo el esquema del segundo requerimiento.

Finalmente, ha tenido entrada el 15 de marzo de 2011 documentación complementaria. Tras analizarla, este Servicio de Planeamiento procede a informar.

## **II. DATOS DEL POM.-**

La población, según el INE en 2003 es de 235 habitantes, en 2010 es de 222 habitantes, y el techo poblacional previsto asciende a 3.324 habitantes.

Nº de viviendas previsto en el POM para SUB: 687

Superficie de SUB (12 Sectores): 35,50 Ha

## **III. PREVISIONES DEL PLAN.-**

El propio Plan establece en la Memoria Justificativa sus criterios y objetivos como a continuación se indica:

### ***Criterios de Planeamiento.***

*Debido a la serie de factores predominantes como son el tipo y cantidad de población existente y la tendencia demográfica, el criterio que va a condicionar el planeamiento debe basarse en establecer la previsión de desarrollo en suelos residenciales.*

*Asimismo y debido a la demanda de usos industriales y agropecuarios es preciso reservar zonas para este tipo de usos, en zonas tradicionalmente dedicadas a estas construcciones y que cuenten con características para su posible desarrollo.*

*Finalmente tendremos también en cuenta la potenciación de la morfología urbana y el medio físico natural propiciando el diálogo entre el Casco Antiguo y el resto del ensanche de forma que el modelo de población que diseñamos sea fruto de un desarrollo lógico que complete previamente las áreas de borde del actual casco, fomentando y favoreciendo el carácter rural de las edificaciones.*

### ***Objetivos de la Redacción del Plan de Ordenación Municipal.***

*En relación con la política de suelo el objetivo es agilizar la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento especialmente en la urbanización y tramitación de licencias.*

*En relación con la política de protección del Casco Antiguo se replantean los siguientes objetivos:*

- a) *Respetar la trama viaria histórica y las tipologías edificatorias tradicionales, estableciendo las claves que deben presidir las transformaciones y reformas.*
- b) *Concretar los valores a proteger y especialmente los elementos compositivos singulares.*
- c) *Establecer códigos para el tratamiento de fachadas, basados en las referencias existentes.*

*En relación con la política de vivienda el objetivo fundamental es el de clasificar suficiente suelo con una doble finalidad: El precio del suelo bajará y la gestión para el desarrollo será ágil y fácil al existir varias zonas posibles para desarrollarse directamente a partir del Plan de Delimitación del Suelo Urbano. Con la finalidad de facilitar la gestión y garantizar las cesiones obligatorias se califica la totalidad del suelo como Urbano donde se trazan de forma concreta los viales procurando en el diseño de los mismos que se justifique el equitativo reparto de beneficios y cargas.*

*En relación con la política de localización de actividades económicas, debido a que existen zonas consolidadas próximas a las zonas residenciales, se legalizan estas situaciones y se amplía suelo para uso exclusivo.*

*En relación con la política de usos dotaciones, se establece una reserva legal de suelo para Equipamientos en previsión de futuras ampliaciones de las instalaciones existentes.*

Así mismo la planificación del sistema de espacios libres y zonas verdes se basará en la potenciación de los existentes y en la protección de las áreas boscosas así como de los cauces y parajes de gran valor paisajístico y ambiental, posibilitando los usos tradicionales y ámbitos donde el impacto ambiental de la actividad sea compatible con los valores que se preservan.

**Propuesta.**

Una vez establecidos los Criterios y planteados los Objetivos que debe conseguir el Planeamiento Urbanístico, se hace necesario proponer el modelo de núcleo urbano que se pretende y que sin duda ha de responder a la consecución de todos y cada uno de los Objetivos que se persiguen.

Dicho modelo se enmarca en tres zonas perfectamente diferenciadas:

Una misma zona colindante al perímetro del Casco Antiguo que posibilite un desarrollo uniforme y natural del actual núcleo, con pendientes adecuadas y con posibilidades de accesos, y preservando las áreas con gran riqueza visual y paisajística.

Se crea otra zona perimetral colindante con la anterior y denominada Ensanche el cual se dividirá en Ensanche intensivo y Ensanche extensivo, en función del tamaño mínimo de parcela y la edificabilidad máxima sobre parcela neta.

El modelo territorial propuesto queda articulado con la red viaria local, comarcal y nacional mediante la red de carreteras.

#### IV. CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Informes solicitados

Destino	Fecha
Confederación Hidrográfica del Tajo	27 - marzo - 2007
D. P. de Educación de la JCCM	27 - marzo - 2007
D. P. de Cultura de la JCCM	27 - marzo - 2007
D. P. de Obras Públicas de la JCCM (Ciclo Integral del Agua)	27 - marzo - 2007
D. P. de Obras Públicas de la JCCM (Carreteras)	27 - marzo - 2007
Diputación Provincial de Guadalajara (Carreteras)	27 - marzo - 2007
D. P. del Ministerio de Economía y Hacienda en Guadalajara.	27 - marzo - 2007

Informes recibidos

Remite	Resultado	Fecha
Confederación Hidrográfica del Tajo	Favorable condicionado <sup>(1)</sup>	24 / 07 / 2007
D. P. de Educación de la JCCM	Favorable	20 / 12 / 2007
D. P. de Cultura de la JCCM	Se concede la viabilidad	08 / 10 / 2007
D. P. de Obras Públicas de la JCCM (Carreteras)	No afecta a las carreteras de su titularidad	30 / 05 / 2007

Diputación Provincial de Guadalajara (Carreteras)	Favorable	21 / 09 / 2007
D. P. del Ministerio de Economía y Hacienda en Guadalajara.	No existen bienes Patrimonio del estado	24 / 10 / 2007
Consejería de OT y V Dirección General del Agua (Ciclo Integral del Agua)	<p>“...se comunica que no se prevén proyectos, obras o infraestructuras hidráulicas en materia de Depuración sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística...”</p> <p>“Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua...”</p>	19 / 05 / 2008
D.P. Industria, Energía y Medio Ambiente	Ambientalmente Viable	21 / 11 / 2008
D. P. de Salud y Bienestar Social	“...cumple con las especificaciones determinadas por la Normativa de Castilla-La Mancha, en materia de Accesibilidad,...”	03 / 03 / 2011

- (1) La Confederación Hidrográfica del Tajo, perteneciente al Ministerio de Medio Ambiente emite informe condicionado en el siguiente sentido:

*“Con los antecedentes expuestos se entiende que puede ser contemplado favorablemente el pronunciamiento de esta Confederación sobre la existencia física de recursos para satisfacer las demandas derivas del Plan de Ordenación Municipal de Lupiana, debiendo quedar condicionado a la necesaria adecuación administrativa, mediante la solicitud y otorgamiento de la concesión que ampare el aprovechamiento de la fuente de las Parras y el perfeccionamiento de la concesión ya solicitada para la Mancomunidad de Aguas del río Tajuña.”*

Hay que reseñar en este punto que existe Informe de la Mancomunidad de Aguas “Río Tajuña”, de fecha 24 de noviembre de 2.004, en el que pone de manifiesto que Lupiana pertenece a la Mancomunidad y tiene una reserva de 15,31 l/sig.

#### V. EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

Artículo 41 del Reglamento de Planeamiento (RP): Memoria

41.1 Memoria Informativa: Características básicas y generales del término municipal:

41.1.a)	Características geológicas, climáticas, hidrológicas,...	Cumple
41.1.b)	Usos actuales del suelo, edificaciones e infraestructuras...	Cumple
41.1.c)	Valores paisajísticos, ecológicos,...	Cumple
41.1.d)	Aptitud de los terrenos para su utilización urbana.	Cumple
41.1.e)	Características socioeconómicas de la población.	Cumple
41.1.f)	Análisis de planeamiento anterior y aún vigente.	Cumple
41.1.g)	Estudio de la incidencia de los instrumentos de OT	No existen
41.1.h)	Identificación de las afecciones derivadas de la legislación sectorial	Cumple

41.2 Memoria Justificativa:

Ver el punto V de este informe “Examen de los contenidos del Plan”

Artículo 42 del RP: Planos de Información

42.1	Estructura catastral vigente del terreno	Cumple
42.2	Topografía del terreno	Cumple
42.3	Usos, aprovechamientos y vegetaciones existentes	Cumple
42.4	Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.	Cumple
42.5	Estado actual de los núcleos de población consolidados y grado de edificación y urbanización	Cumple
42.6	Clasificación del suelo en el planeamiento anterior aún en vigor	Cumple

Artículo 43 del RP: Normas Urbanísticas (NN. UU.).

Las NN. UU. Precisarán las condiciones sustantivas, temporales y administrativas de:

Gestión de las obras de urbanización	Cumple
Gestión de obras edificación	Cumple
Implantación de actividades	Cumple

Artículo 44 RP: NN. UU. Generales reguladoras de las características de los diferentes usos del suelo y de las edificaciones.

44.1	Regulación de los usos	Cumple
44.2	Parámetros edificatorios, condiciones de habitabilidad	Cumple
44.3	Sistemas generales	Cumple
44.4	Limitaciones derivadas de los Bienes de Dominio Público	Cumple
44.5	Fichas resumen, (ZOU, UA, S,...)	Cumple
44.6	Instrucciones aclaratorias y de interpretación	Cumple
44.7	Régimen jurídico transitorio	Cumple
44.8	Sistema de conexión entre las NN. UU. y las normas transitorias	Sin determinar
44.9	Régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación	Con observaciones

Artículo 45 RP: NN. UU. reguladoras de la ordenación del Suelo Rústico. (SR)

45	Identificar y regular las áreas de SRR y SRNUEP	Con observaciones
----	---	-------------------

Artículo 46 RP: NN. UU. en Suelo Urbano. (SU)

46.1	SUC: chef. Edificabilidad, altura máxima, nº de plantas,...	Con observaciones
46.2	SUNC: con operación de reforma interior	
46.3	SUNC: porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad mayor	
46.4	SUNC: incluido en unidades de actuación	

Artículo 47. NN.UU. reguladoras de la ordenación del Suelo Urbanizable

47.1	SUB cuya OD establezca directamente el POM	Con observaciones
47.2	SUB para el suelo no comprendido en el caso anterior	

Artículo 48. Catálogos

48.1	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	Cumple
48.2	Catálogo de Suelo Residencial Público	Cumple

Artículo 49. Plano de ordenación

49.1.a	Diferenciar las determinaciones de la OE y OD que se puedan grafiar.	Cumple
49.1.b	Información gráfica a su correcta escala	Cumple
49.1.c	Soporte gráfico e informático	Cumple
49.2.a	Clasificación de suelo	Cumple
49.2.b	Delimitación de los Sistemas Generales	Cumple
49.2.c	OE en relación con los municipios colindantes. (ejemplo: colada del Monte)	No se aporta información
49.2.d	Delimitación de S y de UA en su caso	Cumple (no define UA)
49.2.e	Delimitación de ámbitos sujetos a operaciones de reforma interior	Cumple (no define ORI)
49.2.f	Delimitación de AR en SUB y SU, señalando en su caso los SS.GG. adscritos	
49.2.g	División en ZOU, indicando el uso global	Cumple
49.3.a	Delimitación de SS.LL. dotacionales	Cumple
49.3.b	Determinación de las alineaciones y rasantes	Cumple
49.3.c	Usos pormenorizados en los S con OD	Cumple (asigna ZOU a las parcelas)
49.3.d	Delimitación de UA en Su	Cumple (El POM remite a PUS para conseguir la condición de solar)
49.3.e	Resultados orientativos de la ordenación prevista	Cumple

**VI. EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN.-**

Es en este apartado en el que se informa el artículo 41.2 Memoria Justificativa:

41.2.a) Justificación de la Ordenación Estructural OE:  
Las determinaciones de la OE quedan recogidas en el artículo 19 del RP.

19.1	Establecimiento de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos 12 años	Cumple
19.2	Clasificación del suelo, división en categorías,...	Cumple
19.3	Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior	Cumple
19.4	Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT	Cumple
19.5	Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, infraestructuras...)	Cumple
19.6	Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan	Cumple
19.7	Criterios de ordenación del suelo rústico	Cumple
19.8	Reservas para VPP	No procede(1)

(1) El artículo 24.3.B.1 de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo dice:

**"B) En Municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho:**  
1. En sectores de suelo urbanizable y en unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto al expresado régimen de protección pública."

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo dice:

**"Aplicación de las modificaciones legislativas:**  
Las modificaciones legislativas introducidas por esta Ley, salvo que se sujeten a un régimen transitorio específico, no resultarán aplicables a los procedimientos ya iniciados a su entrada en vigor. No obstante el promotor podrá solicitar su tramitación de acuerdo a esta ley."

Dado que la información pública se produjo de la siguiente forma:

Publicación en el DOCM: 29 de abril de 2004

Publicación en el periódico Nueva Alcarria: 14 de junio de 2005

Y que fue aprobado inicialmente el 6 de octubre de 2006.

Se considera que la mencionada reserva para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública no le es de aplicación a este POM.

#### 41.2.b) Justificación de la Ordenación Detallada OD.

Las determinaciones de la OD quedan recogidas en el artículo 20 del RP.

		SUC	SUNC	SUB
20.1	Establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas	Cumple		Cumple
20.2	Delimitación de las AR y del AT	No procede (- 10.000 hbts dcho)		
20.3	Trazado pormenorizado de las vías: Ancho Alineaciones Rasantes Delimitación espacios públicos Delimitación Sistemas Locales Enlace red SS.GG.	Cumple		Cumple
20.4	Trazado de las galerías y de las redes generales	Cumple <sup>(2)</sup>		
20.5	Delimitación, en su caso de unidades de actuación		EI POM no delimita	
20.6	Establecimiento de las determinaciones en los PERI's	EI POM no delimita		
20.7	Parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse	Cumple		Cumple
20.8	Establecimiento de la OD en los sectores contiguos al SU			Los 12 sectores son contiguos al SU. Se establece la OD para S1, S2, S12
20.9	Establecimiento del régimen de las edificaciones fuera de ordenación	Cumple		

41.2.c) Análisis del tráfico y movilidad.

41.2.c	Análisis del tráfico y movilidad	Cumple
--------	----------------------------------	--------

41.2.d) Análisis de las implicaciones económicas y financieras

41.2.d	Análisis de las implicaciones económicas y financieras	Cumple
--------	--	--------

## VII. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Se definen tantas áreas de reparto como sectores de suelo urbanizable y se les atribuye un aprovechamiento de 0.35 u.a./m<sup>2</sup>, salvo al sector 6 que tiene un aprovechamiento de 0.27 u.a./m<sup>2</sup>.

Se establecen los siguientes coeficientes para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores de suelo urbanizable:

RESIDENCIAL LIBRE	1.00
RESIDENCIAL PÚBLICA	0.80
TERCIARIO COMERCIAL OFICINAS	0.70
DOTACIONAL PRIVADO	0.50
INDUSTRIAL	1.00

## VIII.- Normas Urbanísticas:

Con carácter preliminar al análisis de las NNUU, cabe indicar respecto a las indicaciones de suelo rústico en la memoria informativa como en la justificativa, las siguientes advertencias:

En la página 58 relativa a "cuadro resumen de las Ordenanzas en suelo rústico" incumple p.e. altura, retranqueos etc. fijadas por el RSR e incluso la ITP (orden de 31 de marzo de 2003). **Deberá respetarse los mínimos legales pudiendo la administración municipal, ser más restrictivo con los requisitos y parámetros a exigir para los actos y usos a desarrollar en el SR.**

En la página 151 sobre el SRR gran confusionismo de los usos:

"Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el suelo rústico.

Son usos prohibidos todos los demás y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona o a los usos permitidos

Se permiten todas las edificaciones determinadas en el art.5.9 para el suelo rústico (5.9 está referido a las superficies mínimas y porcentajes máximos de ocupación)

### Análisis NNUU (páginas 320 y ss)

El documento presentado tiene la siguiente estructura:

Título I.- Disposiciones Generales

Título II.- Regulación del suelo rústico

Título III. Régimen del suelo urbano.

Título IV. Régimen del suelo urbanizable.

Título Último. Disposiciones Transitorias.

Anexo 1º Fichas del los sectores de Suelo urbanizable

Anexo 2º Modelo de Cédula Urbanística

Las normas urbanísticas deben ajustarse al artículo 43 y ss. Del Reglamento de Planeamiento debiendo identificar las reglas pertenecientes a la OE y a la OD.

En la Disposición Transitoria Única del Decreto 178/2010 de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales se establece que : “(...) Los planes de los que se haya solicitado aprobación definitiva a la entrada en vigor de esta Norma Técnica no estarán obligados a adecuar su documentación a la misma si bien, la disposición por la que se aprueben definitivamente exigirá la adaptación de la normativa y planos de ordenación en el plazo de dieciocho meses contados desde la entrada en vigor de dichos planes. Dicha adaptación deberá ser aprobada por el órgano competente para la aprobación definitiva del plan.

1.5.6: La suspensión de planeamiento está atribuida a la persona titular de la Consejería, debiendo por tanto, redactarse de conformidad con el artículo 43 del TrLOTAU.

2.1.2.1 La definición de uso pormenorizado se recoge ya en la disposición preliminar, apartado 14 TrLOTAU

2.2 La definición de Sistema General tendrá la descripción y configuración prevista en la Disposición Preliminar, apartado 11 del TrLOTAU.

2.4 Las construcciones e instalaciones que queden fuera de ordenación deberán representarse gráficamente diferenciado (tanto la documentación gráfica como escrita) las que resulten totalmente incompatibles de las que tienen una incompatibilidad parcial. La aprobación del plan general supone la declaración ex lege de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación sin que puedan existir excepciones ( art.42 1 b) y c) del TrLOTAU)

2.7 En relación con las obras provisionales, sólo podrán autorizarse en suelo rústico o urbanizable sin tener, en este último caso, aprobado el correspondiente PAU, de conformidad con el artículo 67 del TrLOTAU.

3.2.6 Los Estudios de Detalle son instrumentos de apoyo del planificador y no una categoría de plan. La definición del mismo deberá ajustarse al artículo 28 del TrLOTAU no pudiendo crear nuevos viales no previstos por el planeamiento aunque si ampliarlos de conformidad con el precepto señalado.

En relación con el suelo rústico:

5.1.2. Las referencias a las categorías del SRNUEP del artículo 47 de la LOTAU deberán realizarse y acomodarse a las señaladas en el artículo 47 TrLOTAU y artículo 5 del RSR.

5.3.1 las finalidades del Plan Especial se ajustarán al artículo 29 del TrLOTAU y artículos 77 y ss del RP, no existiendo cobertura aparente para la “adecuación de un área de concentración de actividades” en SR o para la “implantación” de actividad señalada en ese artículo de las NNUU.

En el artículo 5.6.2.1 existe una referencia a Normas Subsidiarias que debe corregirse advirtiéndose aquí que la vinculación de la superficie se referirá a la ITP, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, al no haber establecido superficies o porcentajes distintos de aquella norma.

Se deberá coordinar los apartados 5.7, 5.8 y 5.9 al existir contradicciones entre las tipologías edificatorias permitidas en suelo rústico, los usos pormenorizados permitidos y las superficies mínimas y porcentajes máximos de ocupación de los edificios en SR. En concreto se puntualiza:

- Deberán especificarse los usos permitidos en Suelo rústico de reserva y en suelo rústico de especial protección, al no haber sido realizada tal distinción en los apartados 5.8. No se interpreta, salvo afirmación en contra, que los usos contemplados estarían permitidos por las NNUU en ambas categorías de suelo rústico, toda vez de prohibiciones de carteles o vallados en SRNUEP en los artículos 5.10.8.3 y 5.10.8.5.
- Pese a lo anterior, el apartado 6 relativo a SRNUEP establece el uso permitido en cada uno de las subcategorías de suelo. Se recomienda la distinción a la que se refiere el apunte inmediato con remisión a este artículo 6 en sus diferentes apartados
- El uso contemplado en el artículo 5.8.4 deberá detallarse y deberá suprimirse la contradicción entre los dos últimos párrafos.
- En relación con el uso de industria se indica que el emplazamiento en SR se ha de justificar por inexistencia o ineptitud de suelo industrial en el municipio o en los municipios vecinos ( artículo 23.1 b del RSR).
- No se entiende el concepto de vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas del art.5.8.7
- Debería regularse en primer término los usos, recogiendo después las características de las edificaciones en cada uno de ellos.
- Todo el artículo 5.9 es una reproducción completa de la ITP, incluyendo superficies y ocupaciones para usos no reflejados en la pormenorización (establecimiento comerciales, artesanía, uso industrial y hoteles en municipios de

más de 5000 habitantes). Dado que la administración municipal no ha establecido superficies y porcentajes más restrictivos que los marcados por la norma se recomienda su supresión y la remisión genérica a la ITP.

- La instalación de carteles al borde de las carreteras – 5.10.8- se deberá ajustar a las distancias que limita la normativa sectorial y estará sujeta a los permisos y autorizaciones del órgano titular de la carretera

#### Suelo urbano:

Existe una constante alusión a unidades de actuación: 7.2, 7.3.1. 7.4.1, y en concreto 7.5, Unidades de actuación. Condiciones específicas; cuando se ha clasificado todo el suelo urbano como consolidado.

8.2 Los tipos de usos y su pormenorización deberán ajustarse al anexo I del RP. La definición de usos dentro del título de régimen de suelo urbano resulta paradójica toda vez que se recogen los usos agropecuarios y la referencia a toda clase de suelo.

11.0.4 en la ordenanza 01 edificación residencial en las tipologías edificatorias no aparece la posibilidad de hilera si bien hay continuas referencias en la definición y en otras partes de esta ordenanza a tal posibilidad.

11.2.5 no es posible que el aprovechamiento bajo cubierta no compute a efectos de edificabilidad.

11.3.3 Las tipologías edificatorias de las instalaciones industriales y almacenes vienen referidas como si de uso residencial se tratase.

12.3 en relación a la obligación de conservación, será necesario que el propio planeamiento general establezca la necesidad de constituir una EUC por los propietarios del sector para que esta entidad colaboradora sea obligatoria, no constando así en las fichas presentadas

12.4 En relación al régimen de la propiedad de los suelos urbanizables no se podrán realizar otras construcciones que las desmontables y provisionales de acuerdo con los artículos 67 y 172 del TrLOTAU

#### **IX.- DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.-**

En el expediente administrativo existe constancia de la notificación a los siguientes municipios colindantes:

- Ayuntamiento de Atanzón
- Ayuntamiento de Centenera
- Ayuntamiento de Romanotes
- Ayuntamiento de Valfermoso de Tajuña
- Ayuntamiento de Guadalajara
- Ayuntamiento de Horche

#### **X.- ALEGACIONES.-**

El pasado 21 de mayo de 2009 se dio entrada en esta Delegación Provincial escrito de alegación que fue remitido al Ayuntamiento de Lupiana y que a su vez, ha sido tenida en cuenta.

#### **XI.- PROPUESTA.-**

El art. 136 del Reglamento de Planeamiento establece que la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva del Plan, iniciará un periodo consultivo y de análisis del mismo con la Administración Promotora y las demás Administraciones afectadas. Durante este periodo consultivo:

- a) Recabarán los informes aclaratorios oportunos y los que siendo preceptivos se echen en falta en las actuaciones.
- b) Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente.
- c) Ofrecerá en su caso, alternativas de consenso interadministrativo.
- d) Otorgará directamente la aprobación definitiva obviando o abreviando el periodo consultivo, cuando el expediente sometido a su consideración lo permita.

A la vista de cuanto se ha expuesto en este informe, se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la aprobación definitiva, condicionada al cumplimiento de :

**Para el Suelo Urbanizable:**

"Previamente o de forma conjunta a la presentación del primer PAU que desarrolle alguno de los sectores previstos en el POM, se deben adjuntar los datos de la partida presupuestaria aprobada que avale económicaamente la ejecución de la EDAR."

**Para las NNUU:** se deberán corregir las siguientes observaciones:

Con carácter preliminar al análisis de las NNUU, cabe indicar respecto a las indicaciones de suelo rústico en la memoria informativa como en la justificativa, las siguientes advertencias:

En la página 58 relativa a "cuadro resumen de las Ordenanzas en suelo rústico" incumple p.e. altura, retranqueos etc. fijadas por el RSR e incluso la ITP (orden de 31 de marzo de 2003). **Deberá respetarse los mínimos legales pudiendo la administración municipal, ser más restrictivo con los requisitos y parámetros a exigir para los actos y usos a desarrollar en el SR.**

En la página 151 sobre el SRR gran confusionismo de los usos:

"Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el suelo rústico.

Son usos prohibidos todos los demás y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona o a los usos permitidos

Se permiten todas las edificaciones determinadas en el art.5.9 para el suelo rústico (5.9 está referido a las superficies mínimas y porcentajes máximos de ocupación

Las normas urbanísticas deben ajustarse al artículo 43 y ss. Del Reglamento de Planeamiento debiendo identificar las reglas pertenecientes a la OE y a la OD.

1.5.6: La suspensión de planeamiento está atribuida a la persona titular de la Consejería, debiendo por tanto, redactarse de conformidad con el artículo 43 del TrLOTAU.

2.1.2.1 La definición de uso pormenorizado se recoge ya en la disposición preliminar, apartado 14 TrLOTAU

2.2 La definición de Sistema General tendrá la descripción y configuración prevista en la Disposición Preliminar, apartado 11 del TrLOTAU.

2.4 Las construcciones e instalaciones que queden fuera de ordenación deberán representarse gráficamente diferenciado (tanto la documentación gráfica como escrita) las que resulten totalmente incompatibles de las que tienen una incompatibilidad parcial. La aprobación del plan general supone la declaración ex lege de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación sin que puedan existir excepciones ( art.42 1 b) y c) del TrLOTAU)

2.7 En relación con las obras provisionales, sólo podrán autorizarse en suelo rústico o urbanizable sin tener, en este último caso, aprobado el correspondiente PAU, de conformidad con el artículo 67 del TrLOTAU.

3.2.6 Los Estudios de Detalle son instrumentos de apoyo del planificador y no una categoría de plan. La definición del mismo deberá ajustarse al artículo 28 del TrLOTAU no pudiendo crear nuevos viales no previstos por el planeamiento aunque si ampliarlos de conformidad con el precepto señalado.

**En relación con el suelo rústico:**

5.1.2. Las referencias a las categorías del SRNUEP del artículo 47 de la LOTAU deberán realizarse y acomodarse a las señaladas en el artículo 47 TrLOTAU y artículo 5 del RSR.

5.3.1 las finalidades del Plan Especial se ajustarán al artículo 29 del TRLOTAU y artículos 77 y ss del RP, no existiendo cobertura aparente para la "adecuación de un área de concentración de actividades" en SR o para la "implantación" de actividad señalada en ese artículo de las NNUU.

En el artículo 5.6.2.1 existe una referencia a Normas Subsidiarias que debe corregirse advirtiéndose aquí que la vinculación de la superficie se referirá a la ITP, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, al no haber establecido superficies o porcentajes distintos de aquella norma.

Se deberá coordinar los apartados 5.7, 5.8 y 5.9 al existir contradicciones entre las tipologías edificatorias permitidas en suelo rústico, los usos pormenorizados permitidos y las superficies mínimas y porcentajes máximos de ocupación de los edificios en SR. En concreto se puntualiza:

- Deberán especificarse los usos permitidos en Suelo rústico de reserva y en suelo rústico de especial protección, al no haber sido realizada tal distinción en los apartados 5.8. No se interpreta, salvo afirmación en contra, que los usos contemplados estarían permitidos por las NNUU en ambas categorías de suelo rústico, toda vez de prohibiciones de carteles o vallados en SRNUEP en los artículos 5.10.8.3 y 5.10.8.5.
- Pese a lo anterior, el apartado 6 relativo a SRNUEP establece el uso permitido en cada uno de las subcategorías de suelo. Se recomienda la distinción a la que se refiere el apunte inmediato con remisión a este artículo 6 en sus diferentes apartados
- El uso contemplado en el artículo 5.8.4 deberá detallarse y deberá suprimirse la contradicción entre los dos últimos párrafos.
- En relación con el uso de industria se indica que el emplazamiento en SR se ha de justificar por inexistencia o ineptitud de suelo industrial en el municipio o en los municipios vecinos (artículo 23.1 b del RSR).
- No se entiende el concepto de vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas del art.5.8.7
- Debería regularse en primer término los usos, recogiendo después las características de las edificaciones en cada uno de ellos.
- Todo el artículo 5.9 es una reproducción completa de la ITP, incluyendo superficies y ocupaciones para usos no reflejados en la pormenorización (establecimiento comerciales, artesanía, uso industrial y hoteles en municipios de más de 5000 habitantes). Dado que la administración municipal no ha establecido superficies y porcentajes más restrictivos que los marcados por la norma se recomienda su supresión y la remisión genérica a la ITP.
- La instalación de carteles al borde de las carreteras – 5.10.8- se deberá ajustar a las distancias que limita la normativa sectorial y estará sujeta a los permisos y autorizaciones del órgano titular de la carretera

**Suelo urbano:**

Existe una constante alusión a unidades de actuación: 7.2, 7.3.1. 7.4.1, y en concreto 7.5, Unidades de actuación. Condiciones específicas; cuando se ha clasificado todo el suelo urbano como consolidado.

8.2 Los tipos de usos y su pormenorización deberán ajustarse al anexo I del RP. La definición de usos dentro del título de régimen de suelo urbano resulta paradójico toda vez que se recogen los usos agropecuarios y la referencia a toda clase de suelo.

11.0.4 en la ordenanza 01 edificación residencial en las tipologías edificatorias no aparece la posibilidad de hilera si bien hay continuas referencias en la definición y en otras partes de esta ordenanza a tal posibilidad.

11.2.5 no es posible que el aprovechamiento bajo cubierta no compute a efectos de edificabilidad.

11.3.3 Las tipologías edificatorias de las instalaciones industriales y almacenes vienen referidas como si de uso residencial se tratase.

12.3 en relación a la obligación de conservación, será necesario que el propio planeamiento general establezca la necesidad de constituir una EUC por los propietarios del sector para que esta entidad colaboradora sea obligatoria, no constando así en las fichas presentadas

12.4 En relación al régimen de la propiedad de los suelos urbanizables no se podrán realizar otras construcciones que las desmontables y provisionales de acuerdo con los artículos 67 y 172 del TrLOTAU

**Para todo el POM**

"La documentación presentada no se encuentra diligenciada por el Ayuntamiento. Se debe aportar debidamente diligenciada."

Para la comprobación del cumplimiento de esta condición se propone a la CPU, aplicar lo especificado en el artículo 37.5 párrafo 2 del TrLOTAU.

*"Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva."*

Finalmente se recuerda el deber de cumplir lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única (párrafo tercero) del Decreto 178 / 2010, "Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales", en lo que se refiere a la adaptación de los planes que ya hubieran solicitado su aprobación definitiva previamente a su entrada en vigor.

Al fin de la exposición, varios miembros toman la palabra, sintetizando aquí sus alegaciones: D. Luis Rodrigo expone que la aprobación debería no quedar condicionada dejando en suspenso el desarrollo del SUB sino se garantiza la EDAR, toda vez que tanto por la LOTAU como por el nuevo Reglamento de Gestión se posibilita a que el Plan parcial no pueda ser aprobado sin que tengan resueltos todos los servicios pudiendo adelantar la primera actuación urbanizadora el costo para su realización y luego exigir el pago a los sucesivos.

El representante de la Confederación de Empresarios insiste en la necesidad de conocer los costos de la actuación para aquellos que luego promuevan e inquiren sobre si existe reserva de suelo para la EDAR. Se indica que sí.

El representante de la agencia del Agua de CLM, nos comunica la existencia de un proyecto de EDAR para cuatro municipios en el término municipal de Lupiana para la población existente en la actualidad incluido el incremento veraniego. Este proyecto aún no ha sido conveniado por el Ayuntamiento de Lupiana. Se comprueba que la reserva para EDAR no coincide con la reserva del POM para el Sistema General de la EDAR.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE el P.O.M de LUPIANA, debiendo subsanarse las observaciones relatadas en el informe del ponente, esto son:

Condicionada al cumplimiento de:

Para el Suelo Urbanizable:

"Previamente o de forma conjunta a la presentación del primer PAU que desarrolle alguno de los sectores previstos en el POM, se deben adjuntar los datos de la partida presupuestaria aprobada que avale económicamente la ejecución de la EDAR."

Respecto de las normas Urbanísticas:

**Para las NNUU:** se deberán corregir las siguientes observaciones:

En la página 58 relativa a "cuadro resumen de las Ordenanzas en suelo rústico" incumple p.e. altura, retranqueos etc. fijadas por el RSR e incluso la ITP (orden de 31 de marzo de 2003). Deberá respetarse los mínimos legales pudiendo la administración municipal, ser más restrictivo con los requisitos y parámetros a exigir para los actos y usos a desarrollar en el SR.

En la página 151 sobre el SRR gran confusionismo de los usos:

"Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el suelo rústico.

Son usos prohibidos todos los demás y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona o a los usos permitidos

Se permiten todas las edificaciones determinadas en el art.5.9 para el suelo rústico (5.9 está referido a las superficies mínimas y porcentajes máximos de ocupación)

Las normas urbanísticas deben ajustarse al artículo 43 y ss. Del Reglamento de Planeamiento debiendo identificar las reglas pertenecientes a la OE y a la OD.

1.5.6: La suspensión de planeamiento está atribuida a la persona titular de la Consejería, debiendo por tanto, redactarse de conformidad con el artículo 43 del TrLOTAU.

2.1.2.1 La definición de uso pormenorizado se recoge ya en la disposición preliminar, apartado 14 TrOTAU

2.2 La definición de Sistema General tendrá la descripción y configuración prevista en la Disposición Preliminar, apartado 11 del TrLOTAU.

2.4 Las construcciones e instalaciones que queden fuera de ordenación deberán representarse gráficamente diferenciado (tanto la documentación gráfica como escrita) las que resulten totalmente incompatibles de las que tienen una incompatibilidad parcial. La aprobación del plan general supone la declaración ex lege de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación sin que puedan existir excepciones ( art.42 1 b) y c) del TrLOTAU)

2.7 En relación con las obras provisionales, sólo podrán autorizarse en suelo rústico o urbanizable sin tener, en este último caso, aprobado el correspondiente PAU, de conformidad con el artículo 67 del TrLOTAU.

3.2.6 Los Estudios de Detalle son instrumentos de apoyo del planificador y no una categoría de plan. La definición del mismo deberá ajustarse al artículo 28 del TrLOTAU no pudiendo crear nuevos viales no previstos por el planeamiento aunque sí ampliarlos de conformidad con el precepto señalado.

En relación con el suelo rústico:

5.1.2. Las referencias a las categorías del SRNUEP del artículo 47 de la LOTAU deberán realizarse y acomodarse a las señaladas en el artículo 47 TrLOTAU y artículo 5 del RSR.

5.3.1 las finalidades del Plan Especial se ajustarán al artículo 29 del TrLOTAU y artículos 77 y ss del RP, no existiendo cobertura aparente para la "adecuación de un área de concentración de actividades" en SR o para la "implantación" de actividad señalada en ese artículo de las NNUU.

En el artículo 5.6.2.1 existe una referencia a Normas Subsidiarias que debe corregirse advirtiéndose aquí que la vinculación de la superficie se referirá a la ITP, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, al no haber establecido superficies o porcentajes distintos de aquella norma.

Se deberá coordinar los apartados 5.7, 5.8 y 5.9 al existir contradicciones entre las tipologías edificatorias permitidas en suelo rústico, los usos pormenorizados permitidos y las superficies mínimas y porcentajes máximos de ocupación de los edificios en SR. En concreto se puntuiza:

- Deberán especificarse los usos permitidos en Suelo rústico de reserva y en suelo rústico de especial protección, al no haber sido realizada tal distinción en los apartados 5.8. No se interpreta, salvo afirmación en contra, que los usos contemplados estarían permitidos por las NNUU en ambas categorías de suelo rústico, toda vez de prohibiciones de carteles o vallados en SRNUEP en los artículos 5.10.8.3 y 5.10.8.5.
- Pese a lo anterior, el apartado 6 relativo a SRNUEP establece el uso permitido en cada uno de las subcategorías de suelo. Se recomienda la distinción a la que se refiere el apunte inmediato con remisión a este artículo 6 en sus diferentes apartados
- El uso contemplado en el artículo 5.8.4 deberá detallarse y deberá suprimirse la contradicción entre los dos últimos párrafos.
- En relación con el uso de industria se indica que el emplazamiento en SR se ha de justificar por inexistencia o ineptitud de suelo industrial en el municipio o en los municipios vecinos (artículo 23.1 b del RSR).
- No se entiende el concepto de vivienda *ligada al entretenimiento de las obras públicas* del art.5.8.7
- Debería regularse en primer término los usos, recogiendo después las características de las edificaciones en cada uno de ellos.
- Todo el artículo 5.9 es una reproducción completa de la ITP, incluyendo superficies y ocupaciones para usos no reflejados en la pormenorización (establecimiento comerciales, artesanía, uso industrial y hoteles en municipios de más de 5000 habitantes). Dado que la administración municipal no ha establecido superficies y porcentajes más restrictivos que los marcados por la norma se recomienda su supresión y la remisión genérica a la ITP.
- La instalación de carteles al borde de las carreteras – 5.10.8- se deberá ajustar a las distancias que limita la normativa sectorial y estará sujeta a los permisos y autorizaciones del órgano titular de la carretera

Suelo urbano:

Existe una constante alusión a unidades de actuación: 7.2, 7.3.1. 7.4.1, y en concreto 7.5, Unidades de actuación. Condiciones específicas; cuando se ha clasificado todo el suelo urbano como consolidado.

8.2 Los tipos de usos y su pormenorización deberán ajustarse al anexo I del RP. La definición de usos dentro del título de régimen de suelo urbano resulta paradójico toda vez que se recogen los usos agropecuarios y la referencia a toda clase de suelo.

11.0.4 en la ordenanza 01 edificación residencial en las tipologías edificatorias no aparece la posibilidad de hilera si bien hay continuas referencias en la definición y en otras partes de esta ordenanza a tal posibilidad.

11.2.5 no es posible que el aprovechamiento bajo cubierta no compute a efectos de edificabilidad.

11.3.3 Las tipologías edificatorias de las instalaciones industriales y almacenes vienen referidas como si de uso residencial se tratase.

12.3 en relación a la obligación de conservación, será necesario que el propio planeamiento general establezca la necesidad de constituir una EUC por los propietarios del sector para que esta entidad colaboradora sea obligatoria, no constando así en las fichas presentadas

12.4 En relación al régimen de la propiedad de los suelos urbanizables no se podrán realizar otras construcciones que las desmontables y provisionales de acuerdo con los artículos 67 y 172 del TrLOTAU

Para todo el POM

"La documentación presentada no se encuentra diligenciada por el Ayuntamiento. Se debe aportar debidamente diligenciada."

Para la comprobación del cumplimiento de esta condición se propone a la CPU, aplicar lo especificado en el artículo 37.5 párrafo 2 del TrLOTAU.

*"Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva."*

Finalmente se recuerda el deber de cumplir lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única (párrafo tercero) del Decreto 178 / 2010, "Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales", en lo que se refiere a la adaptación de los planes que ya hubieran solicitado su aprobación definitiva previamente a su entrada en vigor: Los planes respecto de los que se haya solicitado aprobación definitiva a la entrada en vigor de esta norma técnica no estarán obligados a adecuar su documentación a la misma, si bien, la disposición por al que se aprueben definitivamente exigirá la **adaptación de la normativa y planos de ordenación** en el plazo de 18 meses contados desde la fecha de entrada en vigor de dichos planes.

---

**4º.- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Sigüenza (Art. 36 del TrLOTAU y 135 del R.P.).-**

Por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística

**ANTECEDENTES**

Población: nº de habitantes: 4.960, según el INE de 2010.

Promotor: Ayuntamiento de Sigüenza a petición de D. Angel Olmeda Matarranz, DNI 3.067.246 N.

Planeamiento: Modificación puntual de las NNSS Residencia de Ancianos en calle Santa Bárbara s/n. Aprobación CPU 31/01/2001.

**OBJETO**

Ampliar los usos permitidos en la Ordenanza V de la Modificación anterior aprobada en 31/01/2001 sobre edificio ubicado en la parcela situada en:

Situación: C/ Martín de Vandoma, nº 5. Ref. Catastral: 9562521WL2496S0001HR .

Superficie: No se especifica. La superficie catastral es de: 2.052 m<sup>2</sup>, construida de 1.248 m<sup>2</sup>

**TRAMITACIÓN**

El expediente se remite de conformidad con el art 36.3 DL 1/2010, de 18 de Mayo de TrLOTAU, y con el art 136.3 del Decreto 248/2004 RP, habiendo procedido al trámite de aprobación inicial en Acuerdo de Pleno de 7/02/2011.

Si bien podría considerarse únicamente una modificación de la ordenación detallada por atender a la incorporación de un uso a los permitidos en la Ordenanza V sin influir en el Uso global mayoritario de la misma, es cierto que afecta a la aplicación de la Ordenanza VIII modificada en la Modificación de NNSS aprobada en 31/01/2001 y en la que tiene su razón de ser al especificar el uso concreto por edificación exclusiva existente en el momento de la aprobación de las normas, a uso dotacional. Es por esto que se considera una modificación en la ordenación estructural respecto del uso específico de la Ordenanza de aplicación Ordenanza VIII.

En la misma línea argumental hay que indicar que el artículo 24, apartado 1, letra d) del TrLOTAU y también en el artículo 19.4 del RP, establece como OE el "Establecimiento del Uso Global Mayoritario (...) poniendo en relación con la definición de la disposición preliminar del mismo texto legal relativas a uso global -el correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, Terciario, industrial y dotacional-. La modificación, por ende, del uso que por ordenanza sólo abarca a edificaciones singulares supone la modificación de OE relatada.

El expediente de la Modificación se inicia con la entrada en esta Delegación el día **22/02/2011** adjuntando lo siguiente:

#### Información pública

Resultado de la información pública:

DOCM nº 237: 10/12/2010.  
Periódico Nueva Alcarria: 04/12/2010  
Fecha de certificación municipal: 30/12/2010  
No se presentan alegaciones.

Resultado de consulta municipios colindantes: No se realiza

#### Concertación interadministrativa:

En el expediente no existe constancia de la emisión de informes de concertación.

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo		X	
Abastecimiento y Saneamiento: Dirección General del Agua		X	
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			No resulta necesario
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM			No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M.			no resulta necesario.
Carreteras de la Excmo. Diputación Provincial			no resulta necesario.
Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente		X	
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura		X	
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	

Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social	X	
Compañía Suministro Eléctrico	X	No resulta necesario
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas	X	No resulta necesario
Compañía Telefónica		No resulta necesario

#### **JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

- Según se expresa en el documento:  
De uso Dotacional a uso Hotelero justificándolo en:
  - El cierre de la actividad actual como Residencia de mayores en 2009
  - La imposibilidad de volver a dicha actividad por incumplimiento con la Normativa vigente.

Mantiene la modificación planteada las condiciones urbanísticas edificatorias aprobadas en la Modificación nº 1 de 2001 a pesar de que tras comprobación no se recogió en aquella los parámetros reales del edificio objeto de examen.

#### **DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La propuesta se define así en el documento:

*"Se solicita ampliar dentro de los usos permitidos en la Ordenanza VIII, tal y como se recoge en su apartado VIII.a.- Condiciones Generales de las NNSS, el uso HOTELERO y completar la modificación aprobada con fecha 31 de Enero de 2.001, en la que se autorizaba el uso Dotacional."*

#### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

	<b>SEGÚN: ORDENANZA V</b>	<b>SEGÚN : MODIF. ENERO/2001</b>	<b>PROPIA DE LA PARCELA</b>
<b>Alineaciones y rasantes</b>	Según las reflejadas en el plano de zonificación o si no las existentes	Las actuales según plano de zonificación	
<b>Parcela mínima</b>	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	
<b>Fachada mínima</b>	10 m	10 m	
<b>Retranqueos</b>	Frente 5 m Linderos 3 m se puede adosar vivienda	Frente: actual Linderos: 6 m	Frente: 4,50 Lindero izq 3,5 Lindero derecho: adosamiento
<b>Ocupación máxima</b>	70%	50 %	19,30 %
<b>Edificabilidad</b>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Número de plantas max</b>	2	4	4
<b>Altura de cornisa</b>	10 en 2 p 7,50 en 1 p	12,50 m	12 m
<b>Altura de pisos</b>	Vivienda: 2,60 m min Nave: 4 m min	Min 3,00 Máx: 3,40	Se desconoce
<b>Altura máxima de bloque</b>		H=3,50 m + 3 x n (n=nº plantas sobre la baja)	Se desconoce

#### **CONDICIONES DE USO:**

- La Modificación plantea un cambio de uso del edificio destinado a Residencia de ancianos Santa Margarita.

- La Ordenanza actual viene recogida en la Modificación Puntual de las NN.SS. de Sigüenza de 2001. Dicha modificación recogió lo contemplado en la Ordenanza VIII de las NNSS de Sigüenza, que permiten la adaptación de ordenanzas a edificios existentes singulares anteriores a las NNSS, para adaptarlas a sus condiciones.

De esta forma la Modificación de 2001 contempló:

- El uso actual como Dotacional.
- Las Condiciones Urbanísticas de la ordenanza V donde se encuentra el edificio con sus modificaciones necesarias a sus condiciones edificatorias.

#### **ENCUADRE LEGAL.-**

El art. 41 del TRLOTAU, que establece que toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes que no supongan una revisión supondrá y requerirá su modificación.

El art. 39 TRLOTAU, que establece que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El art. 152 del Reglamento de Planeamiento, sobre procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística. En su apartado 1 indica que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. En el apartado 2 se exceptúa el establecimiento de las determinaciones de la ordenación urbanística por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento cuando la innovación sea sobre las determinaciones de la ordenación detallada y siempre y cuando los planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural y la detallada

#### **OBSERVACIONES:**

##### **Tramitación:**

- Certificado de Aprobación Inicial por el Pleno el 7 de febrero de 2011.

##### **Análisis Técnico:**

- La Modificación nº 1 de 2001 se justificaba en lo previsto en la Ordenanza VIII de las NNSS para edificios existentes con un uso determinado y unas condiciones urbanísticas diferentes a la ordenanza en el área donde se encontraba ubicado.  
En el presente caso no se dan esas condiciones, ya que se pretende un nuevo uso "ex novo" para el edificio.
- En estas condiciones no cabe la justificación de la anterior modificación nº 1 de 2001 si no unas nuevas condiciones de aplicación de ordenanza en la zona.
- **Por esta razón la justificación debería basarse en:**
  - o Conveniencia de introducir un nuevo uso en la zona, lo que debe ser suficientemente justificado para garantizar su procedencia.
  - o Lo inmediato anterior supone el rechazo de la documentación presentada al no recoger el ámbito objeto de estudio ni los actos del expediente administrativo (información pública, informes etc) necesario para aquél.
- No se contempla la justificación en este sentido en la Modificación presentada, ya que la que se recoge sólo indica la imposibilidad de continuar con el uso actual, sin estar acreditada de ningún modo. Además la iniciativa es particular.

- **Se considera por tanto que se debe contemplar a nivel general en la zona un análisis de las posibilidades de incluir este uso y sus repercusiones que no conduzcan a la consideración de una Reserva de dispensación.**

La prohibición de una reserva de dispensación (que ya venía recogida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y que en la normativa autonómica se incluye en los efectos de la aprobación de planeamiento-art.42 del TrLOTAU-) es una consecuencia de la naturaleza normativa del planeamiento y, por ello, de la eficacia general de sus disposiciones. Impide que el propio plan prevea que pueda dispensarse su cumplimiento a determinadas personas o que las autoridades encargadas de la aplicación de aquél puedan hacer excepciones a la obligatoriedad general de su observancia.

El que la ordenación urbanística atienda a la protección de los propietarios de una determinada finca o incluso que se adapte a las intenciones constructivas anticipadas por aquéllos, puede ser un dato revelador pero, jurisprudencialmente es insuficiente para calificar la actividad aprobatoria de aquella ordenación como incuria en desviación de poder **si al mismo tiempo que a esos intereses particulares se obtiene un adecuado resultado urbanístico** (STS, Sala 3<sup>a</sup>, sección 5<sup>a</sup>, de 18 de abril de 2002), pero en coherencia debemos atender a la justificación de la memoria, la documentación presentada e incluso la iniciativa para realizar esa ponderación.

Es indiscutible que la modificación pretendida se enmarca en el cambio de uso para realizar otra actividad lucrativa que la desarrollada hasta la actualidad. Extremos evidentes de ello son la iniciativa del particular directamente expuesta por el ayuntamiento a pesar de ser una modificación puntual de planeamiento general y la alegación injustificada de no poder desarrollar la actividad de residencia de ancianos. Lo anterior unido a la existencia de una ordenanza (la VIII) creada para enmarcar en la legalidad o mas bien no dejar fuera de ordenación a edificios singulares cuyo uso no había sido contemplado en la zona (a través de ordenanza) donde se hallan sitos en Sigüenza y cuya actividad era anterior a las NNSS implica la negativa de que la modificación que ahora se plantea sirva para obtener una adecuado resultado urbanístico.

Al margen de la solicitud cursada, la posibilidad de que en otras de las edificaciones singulares afectadas por la ordenanza VIII resultase el mismo supuesto de hecho que aquí se examina, esto es el deseo de cambiar el uso particularizado para alguno de ellas, daría lugar, si la Administración municipal siguiera la misma pauta, a una posible concatenación de modificaciones puntuales por interés particular lo que supone a juicio de estos servicios, la necesidad de un estudio más exhaustivo sobre la posibilidad de incardinaria la ordenanza VIII en las distintas ordenanzas de aplicación de la zona donde se sitúan.

#### **CONCLUSIÓN:**

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo la emisión del informe desfavorable a la modificación propuesta en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas para que sean consideradas por el Ayuntamiento.

Tras un intenso debate sobre la concurrencia de la actual situación económica y la procedencia de denegar tal iniciativa empresarial, se pone de manifiesto la imposibilidad de admitir la documentación presentada por la propia interpretación teleológica de la Ordenanza VIII, decidiendo informar en los términos de la ponencia y reseñando las alternativas marcadas (estudio de la zona para admitir con carácter general el uso planteado o analizar la ordenanza VIII para incardinaria los usos que permite en edificios singulares en cada una de las zonas)

**La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por el ponente y de las conclusiones debatidas, por unanimidad de los miembros presentes DENIEGA LA APROBACIÓN DEFINITIVA E INFORMA DESFAVORABLEMENTE, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Sigüenza, siendo necesaria la devolución de la documentación presentada a fin de que se inicie el expediente ex novo con las consideraciones realizadas, en el caso de que así lo estime oportuno el Consistorio Local.**

-----

**5º.- Plan Especial de Reforma Interior para la modificación de la ordenación de la 3ª Fase del Sector SI-1 de la Urbanización del Señorío de Muriel en Torrejón del Rey.**

Por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento

**ANTECEDENTES**

**Población:** 5.065 habitantes, según censo del INE del 1 de enero de 2010.

**Objeto:** Redacción del PERI de parte de la 3ª fase del Sector I-1 de la Urbanización Señorío de Muriel con clasificación de suelo urbano, para establecer nuevas tipologías de viviendas unifamiliares, añadiendo la tipología pareada y adosada a la original de aislada.

**Superficie:** 55.739,64 m<sup>2</sup> de suelo urbano. Correspondiente a la suma de las parcelas: 447 a 460; 481 a 505; 526 a 539; 562 a 572; 593 a 597; 598 a 602 y 614 (75 parcelas)

**Situación:**

Al Norte del Municipio de Torrejón del Rey.

**Planeamiento en vigor:** Plan Parcial aprobado en abril 1993. NNSS aprobadas en 1986.

**TRAMITACIÓN:**

La tramitación del PERI se hace en cumplimiento de los art 138 y 139 RP consecuencia del art 141 Del RP.

Por afectar a la ordenación estructural por aumento de densidad el informe a emitir por la Consejería será vinculante de acuerdo con el artículo 38.3 TRLOTAU y 139.2 del RP.

En base a lo anterior y según art 38.4 TRLOTAU requerirá de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de la emisión del Informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

**Organo competente.-**

De acuerdo con el Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias en la Actividad urbanística de C.L.Mancha, en su artículo 10.e) sobre las competencias de la Comisión Provincial de Urbanismo dice:

“ 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”

**ENFOQUE LEGISLATIVO.-**

El presente PERIM por afectar a la ordenación estructural por aumento de densidad se encuentra encuadrado en lo dispuesto en el artículo 88.3.b) del Reglamento de Planeamiento RP cuando dice:

“ Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior(PERIM) pueden modificar  
b)la ordenación estructural OE a que se refiere el art. 19 del RP”

El expediente se remite para informe según el artículo 38.1.b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, TRLTAU.

Publicación D.O.C.M. nº 37: 23/02/2011  
Publicación diario "Nueva Alcarria": 22/01/2011

### **3.- EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL:**

#### **A) Documentación:**

Aporta documento redactado por el Ingeniero de Caminos D. Pablo Blázquez Viles, con la siguiente documentación:

- Memoria Justificativa.
- Anexos justificativos.
- Planos.

#### **B) Descripción del PERI:**

La actuación que se pretende realizar comprende actualmente 75 parcelas del antiguo Sector I-1 de Torrejón del Rey desarrollado según el Plan Parcial aprobado en abril de 1993 y proyecto de compensación de febrero de 1995.

Descripción y justificación de la ordenación:

Se limita a la modificación del punto 8.3.1.1.2. del Plan Parcial vigente del ámbito "tipologías" en la normativa para suelo residencial.

"Se pretende adecuar el tipo de vivienda a la demanda actual optimizando la utilización del terreno y fomentando viviendas que suponen menor carga económica de mantenimiento para los futuros propietarios.

No existe modificación estructural del ámbito por lo tanto, ni de parcelación ni de infraestructuras de urbanización."

Superficie total del ámbito	71.211,06 m <sup>2</sup>
Nº viviendas antes de PERI	75 viv
Nº viv adoptadas en PERI	170 viv
Nº viviendas que aumenta	95 viv
Superficie neta de parcelas	55.739 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	33.443,78 m <sup>2</sup>

Aumenta la densidad residencial con respecto a la adoptada y consolidada en el ámbito del Plan Parcial Original.

La edificabilidad total se mantiene en los parámetros anteriores al PERI

#### **TABLA RESUMEN COMPARATIVO DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL Y P.E.R.I.**

CONCEPTO	P. PARCIAL ORIGINAL	P.E.R.I.
USOS	Residencial	Residencial
TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Aislada	Unifamiliar Aislada Pareada y Adosada
DENSIDAD adoptada	9 vivi/Ha	24 vivi/Ha
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN		

- Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	500	500
- Fachada mínima (m)	15	15
- Fondo de parcela (m)	25	25
- Retranqueos mínimos:		
a fachada (m)	5	5
a linderos latera. (m)	3	3/0
a las vías existentes (m)	4	4
- nº viviendas por parcela	5	5
- Índice de Ocupación (%)	1	s/fórmula( 2)
- Altura de cornisa (m)	40	40
- Nº de Plantas	7	7
- Volumen edificable (m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> )	2	2
- Edif. Superficial (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,8	1,8
- Pendiente de cubierta (%)	0,6	0,6
- Cota máx. Caballete (m.l)	100	100
- Altura máx. Libre en trastero (m)	10,5 3,5	10,5 3,5

$$(2) \text{ Fórmula: } \text{Nº Viviendas} = \frac{\text{Sup. Parcela neta(m2)} \times 1,2777 \times 24 \text{ (vivienda/ha)}}{10.000 \text{ m2Ha}}$$

La fórmula pretende conocer el nº de viviendas posibles por parcela, partiendo de la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>. No obstante, el resultado de la fórmula no resulta un número entero de viviendas.

#### 4.- CONSIDERACIONES

Al producirse modificación de la ordenación estructural, el informe de la C.P. OTyV tiene **carácter vinculante**.

##### En cuanto a la ordenación:

###### Clasificación:

Según el art 45.3.A.a) TRLOTAU estará considerado como Suelo Urbano No Consolidado.

En el apartado 1.4.2.5 del documento recoge que la urbanización se encuentra recepcionada por el Ayuntamiento por lo que se considera la clase de suelo es Urbano.

###### Cesiones:

Atendiendo a las determinaciones del art 69.1.2.a) 1º y 2º del TRLOTAU le corresponden las cesiones en función de los objetivos del propio Plan en cuanto a superficies de suelo dotacional público derivadas de dichos objetivos y la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo para materializar del 10 %.

Según el artículo anterior, las cesiones dotacionales se establecen en función de los objetivos del propio Plan.

Las cesiones que establece el propio documento son las que resultan de calcular las cesiones del PP según el TRLOTAU comparándolas con las propias del PP vigente.

De dichos cálculos resulta que las Zonas verdes calculadas según TRLOTAU son inferiores a las contenidas en el PP y por tanto no establece ninguna cesión de Zona Verde. (pag 17 del documento).

En el documento (pag 18) resume las cesiones correspondientes a implantación de otras dotaciones con una aportación de superficie 5.058,91 m<sup>2</sup> resultado de la diferencia calculada entre la aplicación de los estándares originales y del TRLOTAU.

Por no existir aumento de aprovechamiento no se establece cesión del 10% de suelo con aprovechamiento lucrativo por estar ya recogido en el Plan Parcial.

En cuanto a las cesiones de SSGG de espacios libres deberán realizarse en relación a 5 m<sup>2</sup>/hab.

En el documento (pag 17) establece el cálculo de SSGG de espacios libres en relación al incremento del número de habitantes por aumento del nº de viviendas, en la cantidad de 1.900 m<sup>2</sup>.

**Ordenación:**

Respecto de la composición y objeto de la fórmula que establece el número de viviendas posible por parcela deberá estar explicado y justificado. No se ha explicado la aparición del coeficiente utilizado ni la pretensión de la misma.

Al establecer la fórmula el número de viviendas posibles por parcela cumpliendo a su vez todos los parámetros de ordenación, el resultado que no resulte número entero, deberá considerar la parte entera de la cifra resultante despreciando decimales, no siendo de aplicación la regla del redondeo.

**En cuanto al expediente administrativo:**

Al tratarse de un PERI que comporta una modificación de la ordenación estructural, según el Art. 139 RP, requiere que por el Ayuntamiento-Pleno se proceda a otorgar la aprobación Inicial antes de la emisión del informe vinculante de la Comisión Provincial de OTyV.

Se deberá aportar el acuerdo de Pleno de aprobación inicial así como el documento diligenciado dando constancia de su exposición al público.

**INFORMES**

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Delegación de la Consejería de OT y Vivienda	X		Se mantienen reuniones para orientarles sobre la legislación aplicable, indicándose que no supone ni garantiza el futuro Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.
Confederación Hidrográfica del Tajo		X	No se ha solicitado
Abastecimiento y Saneamiento: Dirección General del Agua		X	Al no solicitarse por el Ayuntamiento se solicita por la Delegación de OT y V.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			No resulta necesario
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM			No está afectada
Carreteras de la J.C.C.M.			No está afectada
Carreteras de la Excmo. Diputación Provincial			No resulta necesario.
Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente		X	Resolución de 25 de Abril de 2011. Es ambientalmente viable. Dos condiciones vinculantes que se deben incorporar al documento.
Delegación Provincial de Cultura	X		Favorable
Delegación Provincial de Educación		X	No se considera necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud			No se considera necesario

Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		No se considera necesario. Las calles ya están ejecutadas
Compañía Suministro Eléctrico		No resulta necesario
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		No resulta necesario
Compañía Telefónica		No resulta necesario

Falta informe del ciclo integral del Agua y de C.H:T.

En cuanto al consumo de agua no están justificados los parámetros adoptados de nº de hab/viv (de 4 pasa a 3 hab) así como tampoco la reducción de la superficie libre de parcela para riego con el mismo índice de ocupación ( 40 %) de la ordenanza de aplicación.

Conectan con redes municipales de agua y saneamiento, se aporta justificación de suficiencia de las infraestructuras actuales de acuerdo a los caudales supuestos sin que por lo dicho en el párrafo anterior se pueda considerar suficientemente justificado.

#### **En cuanto al PERI:**

La documentación se deberá ajustar a lo establecido en el art 91 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Edificaciones existentes

Estructura catastral de los terrenos.

Planos a escala adecuada y en soporte gráfico e informático.

#### **CONCLUSIÓN:**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe de acuerdo a las consideraciones expresadas y dado que la tramitación ha sido re conducida por los Servicios de esta Delegación al suponer el objeto una modificación de OE, a diferencia de lo sostenido en el documento y en el expediente remitido por el Consistorio, se deberán solventar las deficiencias detalladas y proceder a la aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno para posteriormente reiterar el envío a la COTyU que emitirá nuevo informe igualmente vinculante antes de la aprobación definitiva municipal.

**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 38.1 b) TRLTAU, y 139 del RP y 10.1.f) 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 las condiciones expuestas sobre tramitación y con la necesidad de solventar las observaciones contempladas en el informe de ponencia.**

---

**6º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección del proyecto de Instalación de Estación de servicio de venta de carburantes, lavado de vehículos y tienda en la parcela 157 del polígono 1, término municipal de Fontanar, promovido por D. Javier Garralón Sanz y Hermanos.-**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

Proyecto: Estación de servicio de venta de carburantes, lavado de vehículos, tienda y restaurante  
Situación: Parcela 157 del Polígono 1.

Término Municipal de Fontanar (Guadalajara).

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

Planeamiento: NNSS . Aprobación el 16/12/1988.

Promotor: Javier Garralón Sanz NIF:03106015A.

Autor del Proyecto: Daniel Sánchez Martos. Ingeniero Técnico Industrial.

**Denegación De calificación en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28/03/2011**  
**Recepción de nuevo Expte:11/05/2011. N° Registro de entrada: 959901**

#### **OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto es “*con objeto de dar cumplimiento a la resolución de la CPOTYU..., por la que se deniega la calificación urbanística para la actividad pretendida y se insta al promotor a la modificación del proyecto, eliminando del mismo la actividad de restaurante, manteniendo el resto de actividades inicialmente previstas como son la propia estación de servicio para venta de combustibles líquidos con lavado de vehículos y tienda de conveniencia*”.

Estará situada en la parcela 157 del polígono 1 “Majuelo de la Peña”, a la altura del P.K. 8.200 M.I. de la carretera CM-101, junto al cruce con la carretera G-192, dirección a Tórtola de Henares.

La superficie catastral de la parcela es de 15.010 m<sup>2</sup>, siendo la topográfica 14.947,88 m<sup>2</sup>.

Las conexiones de los servicios se realizarán mediante conexión a las red existente y paralela a la existente fuera de la zona de servidumbre de la tubería de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, en cuanto al abastecimiento; el saneamiento se realizará a la red municipal; en cuanto al suministro eléctrico se realizará según indicaciones de la compañía suministradora (IBERDROLA) desde el apoyo 16.130 de la LAMT 6 – HUMANES 2.

La instalación se compone de :

Zona de descarga-suministro con marquesina de 311,34 m<sup>2</sup>.

Tanques enterrados 2 de 40.000 l, 1 de 20.000 l.

Edificio auxiliar de 133,4753 m<sup>2</sup> y altura de 5 m (tienda de 67,33 m<sup>2</sup> y resto de superficie oficina, almacén, aseos, vestuarios).

Zona de lavado ocupación 167,86 m<sup>2</sup>.

Zona de aparcamiento.

Linderos:

Norte: Parcela 159

Oeste, parcela 9044 y ferrocarril Madrid-Zaragoza

Este: parcela 9045 y CM-101..

Sur: Parcela 156Carretera CM-235

Clasificación del suelo es Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección

#### **SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

El Art. 54.4 del TRLOTAU establece que en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros

El Art. 37.2. del RSR establece que “en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección requerirán calificación urbanística, previa 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.

Estas exenciones se entenderán sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

En base a lo anterior, en el Planeamiento urbanístico, según Las Normas Subsidiarias de Fontanar, en el apartado **"8.7: Normas particulares de las edificaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido:**

**Al margen de los correspondientes usos puramente agrícolas o ganaderos, que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, no se permitirán más construcciones que las propias de las instalaciones de infraestructuras, excluidas los vertederos...."** Considerando en este caso que la estación de servicio es una actividad vinculada a la infraestructura de la carretera.

#### **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 9.1.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 Fontanar:

Del expediente anterior sometido a calificación en COTYU de fecha 28/03/2011 con acuerdo de calificación denegada:

- Remisión del expediente por el Excmo Ayuntamiento de Fontanar solicitando otorgamiento de la calificación urbanística de fecha 24/09/2010 y proyecto.
- Informe Técnico Municipal considerando la actividad no contraria a la normativa urbanística. 13/05/2010
- Resolución de 14/05/2010 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y medio Ambiente de Guadalajara por la que se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- Solicitud de licencia con sometimiento a calificación por el interesado 25/06/2010.
- Informe jurídico de Secretaría 25/06/2010
- Providencia de la alcaldía de 30/06/2010 abriendo el periodo de información pública.
- Anuncio periódico "Nueva Alcarria" 22/07/2010.
- Anuncio DOCM nº 143 de 27/07/2010.
- Certificación de Secretaría sobre no presentación de alegaciones una vez transcurrido el plazo de información pública. 20/08/2010.
- Informe de la Técnica Municipal sobre la ubicación de la actividad a 0,5 km del núcleo de población, estando el núcleo dentro de los 2 km alrededor de la actividad.
- Decreto de la Alcaldía informando favorablemente el expediente y aprobando la remisión para sometimiento a calificación urbanística. 10/09/2010.
- Certificado del Secretario-Interventor de no afeción a bienes de dominio público municipal. 03/02/2011.
- Solicitud a la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura, Servicio de Patrimonio para informe de su competencia. 27/01/2011.
- Solicitud de autorización a Adif .22/12/2010.
- Informe de la Técnica Municipal para aclaración del uso. 27/01/2011.
- Resolución de la Dirección General de Carreteras sobre aprobación del Proyecto constructivo de acceso temporal y definitivo a finca de fecha 17/02/2011.

Del nuevo expediente:

- Proyecto Modificado de Estación de Servicio.

En el expediente falta:

- Autorización de la propiedad de la parcela colindante por las que discurre la tubería de agua desde arqueta de registro de la Mas hasta la parcela objeto de calificación (parcela 159, polígono 1).

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

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

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

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

En el expediente constan:

- Resolución de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Guadalajara de fecha de 14/05/2010 por la que se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.
- Resolución de la Dirección General de Carreteras sobre aprobación del Proyecto constructivo de acceso temporal y definitivo a finca de fecha 17/02/2011.

En el expediente falta:

- Autorización de la propiedad de la parcela colindante por las que discurre la tubería de agua desde arqueta de registro de la Mas hasta la parcela objeto de calificación (parcela 159, polígono 1.).

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, obliga a la administración municipal a realizar, en caso de otorgamiento:

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

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

El art. 31 del Reglamento de suelo Rústico establece que "las estaciones aisladas de suministro de carburante, en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo." Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento

o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

El artículo 12 del RSR establece que 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 urbanísticos 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 sin que la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar pueda ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate.

Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes a Estaciones aisladas de suministro de carburante

#### 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 cumbre 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.

Se describen en el documento de Proyecto justificación del cumplimiento de las determinaciones subsidiarias que han sido informados favorablemente por el técnico municipal.

En las NNSS de Fontanar establece determinaciones exclusivamente para los usos permitidos. Serían por tanto de aplicación en todo caso las establecidas con carácter subsidiario en RSR.

#### CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento de Fontanar proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.

quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los artículos 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RP a :

- Autorización de la propiedad de la parcela colindante por las que discurre la tubería de agua desde arqueta de registro de la Mas hasta la parcela objeto de calificación (parcela 159, polígono 1).).

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.a) en relación con el artículo 37.2 del RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan, entre otras, las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento condicionada a la Autorización de la propiedad de la parcela colindante por las que discurre la tubería de agua desde arqueta de registro de la Mas hasta la parcela objeto de calificación (parcela 159, polígono 1).)**

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

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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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

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

---

**7º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección, del proyecto de Instalación de línea eléctrica de media tensión (20 KV), término municipal de Jadraque, promovido por IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA S.A.U.**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

Proyecto: Instalación de línea eléctrica.

Situación: polígono 7:parcelas nº 10-22-23-24-25-26-27-28-29-30-33-37, polígono 506: parcelas nº 87-88-92-93-94-95-96-97-98-100-123 polígono 507: parcelas nº 2-4-5-8-18-19-20-21-22-23-24-25-26-30-31-32-34-35

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección (parcelas 29, 30 y 33 del pol 7 y parcelas 87 y 123 del pol 506)

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas el 19/02/96

Promotor: Iberdrola Distribución eléctrica SA

Autor del Proyecto: Amador Borraz Ordás. Ingeniero Técnico Industrial. Colegiado nº 508.

Recepción de Expte.: 20 de abril de 2011. Nº Registro de entrada: 766833

**OBJETO.**

El objeto del presente proyecto es mejorar la calidad del servicio de Jadraque. Para su completa instalación es necesario realizar un tramo de Línea Aérea de Media Tensión en doble circuito desde la sala de celdas del edificio de control de la STR Jadraque hasta los entronques aéreo-subterráneos con seccionadores unipolares que llevan incorporados el apoyo principio de línea ubicado en terrenos pertenecientes a la STR Jadraque.

**EMPLAZAMIENTO.**

La línea proyectada se sitúa el término de Jadraque y Castilblanco de Henares, pedanía del municipio de Jadraque. Discurre sobre las parcelas descritas anteriormente.

**CATEGORÍA DE LA LÍNEA Y ZONA.**

La línea eléctrica estará dimensionada para tensión nominal de 20 KV por lo que queda clasificada en el grupo Tercera Categoría, de acuerdo con el artículo 2 del Reglamento.

La línea quedará emplazada en Zona B.

#### CRUZAMIENTOS Y PARALELISMOS.

No se especifican.

#### DESCRIPCIÓN.

La instalación proyectada se trata de una línea de Media Tensión de doble circuito de conductor LA-100 A1/S1A.

Tensión: 20 KV  
Longitud: 2534 m y 20 apoyos.

#### **SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

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

El Art. 37.1. del RSR establece que "en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal:  
b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada".

#### **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, 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 Jadraque:

- Resolución de Medio Ambiente sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto presentado 12/09/2005 no siendo necesario someterse al procedimiento reglado de evaluación ambiental.
- Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Guadalajara, sobre aprobación del proyecto, autorización administrativa y declaración de utilidad pública de instalación eléctrica, 06/03/2007
- Solicitud de cruzamiento con línea FFCC Madrid-Barcelona a Adif, 11/02/2009.
- Solicitud a la Diputación provincial de prórroga para autorización de cruce de la línea en la carretera GU-159, 18/01/2011.
- Concesión de prórroga de seis meses de ejecución sobre la carretera de la Diputación de fecha 25/01/2011.
- Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo de prórroga para autorización de cruce de la línea en el cauce del río Henares, ramblas y acequia, 18/01/2011.
- Informe técnico de Patrimonio sobre necesidad de realizar un Estudio de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico. 02/12/2010.
- Remisión de permiso de intervención arqueológica para prospección sin resolución 26/01/2011.
- Informe-resolución favorable al proyecto por parte de la Sección de Patrimonio Histórico de la Delegación de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura de Guadalajara de 02/03/2011.
- Informe de los Servicios Técnicos Municipales favorable a la solicitud de calificación urbanística. 03/10/2010 y 22/03/2011
- Publicación de periodo de información pública en DOCM 24/03/2011 y periódico "Nueva Alcarria" 18/03/2011.
- Certificación administrativa de no presentación de alegaciones en el plazo de información pública. 18/04/2011.
- Informe de la Alcaldía señalando el interés municipal del proyecto según lo dispuesto en art 47.3 RSR, 15/03/2011.

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

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

En cuanto a lo previsto en la letra a) ART 17 RSR, en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

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

En el expediente constan:

- Informe-resolución favorable al proyecto por parte de la Sección de Patrimonio Histórico de la Delegación de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura de Guadalajara de 02/03/2011.
- Resolución de Medio Ambiente sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto presentado 12/09/2005 no siendo necesario someterse al procedimiento reglado de evaluación ambiental.
- Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Guadalajara, sobre aprobación del proyecto, autorización administrativa y declaración de utilidad pública de instalación eléctrica, 06/03/2007

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

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

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

Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 29 RSR para usos dotacionales de titularidad privada son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico. Además 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 del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente, así como de lo dispuesto en el apartado 1.4.1 y 2.1.4 de la Normas urbanísticas de Planeamiento General de Jadraque, de conformidad con el art. 29.2 y 12 RSR.

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

#### **Determinaciones subsidiarias:**

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

"Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso."

#### **CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.**

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Guadalajara, sobre aprobación del proyecto, autorización administrativa y declaración de utilidad pública de instalación eléctrica de 06/03/2007 en la que establece prescripciones.

#### **CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a verificar por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 16.2 RSR y a los informes favorables y autorizaciones de los que a la fecha no existe pronunciamiento.

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

A la vista de los antecedentes y fundamentos expuestos estos Servicios informan favorablemente la calificación urbanística pretendida, condicionada a obtener

- Solicitud de cruzamiento con línea FFCC Madrid-Barcelona a Adif, solicitada el 11/02/2009.
- Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo de prórroga para autorización de cruce de la línea en el cauce del río Henares, ramblas y acequia, 18/01/2011.

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.a) en relación con el artículo 37.2 del RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan, entre otras, las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento condicionada a la obtención de las autorizaciones señaladas en el informe de ponencia y al cumplimiento de las prescripciones vinculantes de esta Delegación Provincial y las señaladas en los demás informes sectoriales.**

El Ayuntamiento tendrá en cuenta para la concesión de la licencia la adecuación del proyecto al cumplimiento de los puntos señalados en el informe.

De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o

aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo substitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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

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

---

**8º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto de Centro de tratamiento y valorización de residuos no peligrosos en parcela nº 179 del polígono nº 1, término municipal de El Pozo de Guadalajara, solicitado por EURORECICLAJES DEL HENARES S.L. -**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

Proyecto: Instalación de Centro de tratamiento y valorización de residuos no peligrosos  
Situación: Parcela 179 del Polígono 1.

Término Municipal de El Pozo (Guadalajara).

Clasificación: **Suelo Rústico de Reserva.**

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal. Aprobado el 15/06/2005.

Promotor: EURORECICLAJES DEL HENARES S. L. CIF: B-19248764.

Autor del Proyecto: Javier Fernández Gómez. Ingeniero Superior Agrónomo. Colegiado nº 873.

Recepción de Expte: 29 marzo de 2010. N.º Registro de entrada: 638602

Denegación calificación CPU 28/07/2010

**Ampliación de expediente: Aporta documentación sobre copia de la documentación del interesado presentada en el Ayuntamiento relativa al desistimiento de alegaciones interpuesto el día 15/10/2010 contra el acuerdo de denegación de la calificación y escrito de alcaldía de 3/03/2011 de desistimiento de las alegaciones presentadas en fecha 10/11/2010.**

**OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto Refundido el objeto es la construcción de un centro de tratamiento y valorización de residuos no peligrosos para maximizar la valorización de los diferentes materiales y productos mediante su separación, clasificación y envasado o transferencia a otros gestores..

Se pretende dar servicio a la población presente en los municipios próximos, además de conseguir la eliminación de los vertederos incontrolados existentes en la actualidad generados por falta de alternativa, que implican una serie de riesgos de carácter sanitario y medioambiental, tales como la contaminación de las aguas, peligro de incendios, dispersión de los elementos volátiles, proliferación de animales, etc.

El proceso básico del centro constará de las siguientes fases:

A: Control de la recepción del residuo.

B; Selección primaria.

C: Selección secundaria.

D: Prensado y embalado.

E: Transferencia.

Se ubica en la parcela 179 del polígono 1 de rústica con una superficie según catastro de 25.000 m<sup>2</sup>. Se accede desde la Carretera CM-235.

Linderos:

Norte y oeste, parcela 109

Este: Arroyo Matahombres.

Sur: Carretera CM-235

Clasificación del suelo es Suelo Rústico de Reserva y Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental en la zona de afección del arroyo Matahombres.

#### **SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

El Art. 54.1.3º b/ del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, los siguientes actos "Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen".

El Art. 37.1. del RSR establece que "en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal:  
b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada."

En el art 54.4 del TRLOTAU establece que en SRNUEP podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

En el POM de El Pozo, art 56.6 de las Normas urbanísticas sobre condiciones particulares, condiciones de uso en el SRNUEP está prohibido el depósito de materiales y residuos. No obstante si se considera como actividad únicamente el tratamiento de residuos , como tal no está permitido en SRNUEP. En el Plano nº 06 Zona de policía y servidumbres aportado, grafía fuera del suelo clasificado como SRNUEPN, el vallado de la finca quedando la actividad delimitada por el mencionado vallado y sobre suelo Rústico de Reserva y, según el planeamiento municipal, siendo posible esta actividad en este tipo de suelo.

**Sería por tanto un uso de los definidos en el art 11.4 a) del RSR Usos Industriales/dotacional privado que pueden realizarse en suelo Rústico de Reserva.**

#### **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, 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 El Pozo de Guadalajara:

- Remisión del expediente por el Excmo Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara solicitando otorgamiento de la calificación urbanística de fecha 26/03/2010 y proyectos.
- Petición de Informe a la Diputación Provincial de Guadalajara sobre el expediente de legalización de Centro de Tratamiento de residuos por tratarse de actividad clasificada según el RAMINP que después de la información pública han presentado alegaciones y el Arquitecto Honorífico se considera incompetente para informar.

- Informe del Arquitecto Técnico Municipal de 23/09/2009 conforme a la ordenación urbanística existente en el Municipio, de no existencia de riesgo de formación de núcleo de población y ser necesaria implantación en suelo rural por no estar desarrollado el suelo clasificado urbanizable industrial.
- Informe Sanitario de los Servicios Oficiales de Salud Pública Distrito Veterinario Guadalajara, Favorable. 13/01/2010.
- Providencia de la alcaldía de 24/06/2009 abriendo el periodo de información pública.
- Publicación en el DOCM de 25/06/2009.
- Publicación en el BOP de 24/06/2009.
- Periódico Nueva Alcarria 20/06/2009 según certificado de la Secretaría.
- Solicitud Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de 16/12/2009.
- Requerimiento de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social (Comisión Provincial de saneamiento) para aporten documentación y poder hincar procedimiento, 12/01/2010.
- Informe sanitario de los Servicios oficiales de Salud Pública distrito veterinario de Guadalajara. Favorable con indicación de medidas correctoras.
- Solicitud de informe de sometimiento o no a evaluación ambiental del proyecto 22/05/2009.
- Informe de la Delegación de Industria, energía y Medio Ambiente sobre no necesidad de sometimiento a evaluación de impacto ambiental al no encontrarse la actividad en ninguno de los anexos de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha. 18/06/2009. No obstante, podría verse sometido a EIA las instalaciones Eléctricas de suministro.
- Memoria aclaratoria por parte de Euroreciclajes Henares a través del Ingeniero Técnico Industrial sobre instalación de suministro eléctrico no sobrepasando las condiciones para sometimiento a EIA.
- Notificación del Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara a la Confederación Hidrográfica del Tajo para que, como lindero de la parcela objeto de calificación, presente alegaciones que considere. 9/0/2009.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo indicando en 5 puntos las consideraciones y permisos a tener en cuenta y realizar para desempeñar la actividad de Tratamiento y valorización de residuos en la zona de políca así como las afecciones por las servidumbres del cauce.
- Informe del Técnico Municipal sobre las afecciones al dominio público hidráulico de la actividad. 18/01/2010.
- Aportación de documentación para justificación de no afección al dominio hidráulico por parte de Euroreciclajes del Henares SL 1/12/2009
- Informe Técnico Municipal considerando que con la aportación de la documentación del promotor no es necesario solicitar autorización de Confederación Hidrográfica del Tajo. 17/02/2010.
- Solicitud a la Delegación de Cultura sobre afección al Patrimonio Arqueológico salida ayuntamiento 05/05/2011.

De la documentación presentada el 20/04/2011 con desistimiento de escrito de alegaciones:

- Solicitud de desistimiento por el promotor del escrito de alegaciones contra el acuerdo de la CPU de denegación de calificación en la parcela 179 del polígono 1 del Pozo de Guadalajara.
- Documento justificativo de la necesidad de instalar cobertizo en la parcela.

En el expediente falta:

- No existe Solicitud de Licencia y de Calificación Urbanística de la empresa presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara.

Sobre el informe jurídico de a las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento se ha adjuntado informe de la Diputación Provincial en el que sobre las alegaciones presentadas, en el apartado Segundo, dice lo siguiente:

*"Las explotaciones ganaderas en general, mantienen una población de individuos, de diferentes especies según sea su objeto productivo, que al igual que un colectivo humano, se encuentra sometido a diferentes agentes de carácter exógeno o de incidencia endógena, que pueden perjudicar seriamente su bienestar, sus condiciones de vida, de productividad y de salud.*

*Cabe señalar, que las granjas avícolas son muy sensibles a estos agentes que pueden perturbar su bienestar y su salud, siendo esta última tan importante, cuanto que es básica en la alimentación de la ciudadanía, que están sometidas*

*a un control muy riguroso, tanto de bienestar animal, bioseguridad y sanitario por las autoridades competentes, con un solo fin como es la seguridad alimentaria en nuestro país. De ello se comprende la numerosa legislación existente a la que está sometida.*

*En el caso que nos ocupa, la empresa Cobb Española, S.L., mantiene desde hace tiempo en la parcela 115, colindante con la parcela 179 donde se pretende ubicar el Centro de tratamiento y valorización de residuos no peligrosos, una granja de reproductores, de alto valor genético, que son abuelos progenitores de los pollos que se comercializan para consumo. Como bien dice en su escrito de alegaciones, es por tanto el vértice de la pirámide en selección genética avícola, y de las empresas del sector avícola de carne, y esto se traduce en una mayor, si cabe, control de la bioseguridad, higiene, manejo y sanitario.*

*La instalación que se pretende ubicar en la parcela colindante, no hace mas que incrementar sensiblemente los riesgos de contagio sanitario, por la potencial presencia de aves silvestres, roedores, polvo en suspensión etc., sumados a otros riesgos alegados por Coob Española, que incidirían en la calidad, productividad, bienestar y sanidad de la explotación.*

*En conclusión, estimo que el escrito de alegaciones interpuesto por Coob Española SL, debe al menos llamar a la reflexión al Pleno del Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara, ya que los criterios vertidos y que sustentan el cuerpo del escrito deben de ser tenidos en cuenta a la hora de tramitación del expediente de Licencia de Obras y Actividad que nos ocupa.*

*Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiendo que la opinión técnica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada, y no cumple en modo alguno a otros informes que se hayan podido solicitar o que perceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos."*

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

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

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

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

En el expediente constan:

- Resolución de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Guadalajara de fecha de 24/02/2009 por la que se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto, salvo que necesite un tendido eléctrico aéreo ce más de 3 KM.
- Solicitud de Calificación de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha de 16/12/2009.

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

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

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

El art. 29.1 y 3 del Reglamento de Suelo Rústico establece que "las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

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

#### Determinaciones subsidiarias:

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

- d) Tener carácter de aisladas.
- e) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- f) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre 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.

Se aportan escritos del autor del proyecto para justificar el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias, así como la modificación del proyecto y planos que han sido informados favorablemente por el técnico municipal.

#### CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR). Fijar las superficies de terreno que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (art 38.1.2<sup>a</sup>)
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de Construcción y Explotación de la Planta de Tratamiento y Reciclado de Residuos, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación

ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

## **CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a verificar por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 16.2 RSR y al resultado del informe-resolución de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura sobre afectación al Patrimonio Arqueológico.

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

Con carácter previo a la sesión, la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura nos comunica que el citado expediente tiene resolución favorable del servicio de patrimonio histórico, en relación con el patrimonio arqueológico, enervando por tanto la condición del informe de ponencia, lo que se pone de manifiesto a los miembros de la CPOyU

**La Comisión, a la vista del expediente, del informe de la ponencia y de la última actualización, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.a) en relación con el artículo 37.1 b) del RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan, entre otras, las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento condicionada al cumplimiento de las prescripciones vinculantes de esta Delegación Provincial y las señaladas en los demás informes sectoriales.**

El Ayuntamiento tendrá en cuenta para la concesión de la licencia la adecuación del proyecto al cumplimiento de los puntos señalados en el informe. El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias

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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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

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

**9º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto de Instalación de línea eléctrica aérea de media tensión (20KV), 3ª categoría, zona B, en “Finca Cirueches”, término municipal de Olmeda de Jadraque, entidad local dependiente de Sigüenza, solicitado por Finca de Cirueches, S.A.-**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

Proyecto: Instalación de línea eléctrica.

Situación: Parcelas 53, 54, 57, 61 Y 59 del polígono 503. Olmeda de Jadraque. Sigüenza.

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas el 22/08/1990

Promotor: Finca de Cirueches SA, CIF: A19003045

Autor del Proyecto: Darío Puertas Paniagua. Ingeniero Técnico Industrial. Colegiado nº 257. MIDA INGENIERÍA Y PROYECTOS

Recepción de Expte.: 21 de enero de 2011. Nº Registro de entrada: 104363

**OBJETO.**

El objeto del presente proyecto es la instalación de una línea de media tensión doble circuito de 20 kV, en sustitución de la línea existente

**EMPLAZAMIENTO.**

La línea proyectada se sitúa el término de Sigüenza en el término de Olmeda de Jadraque. Pedanía de Sigüenza. Entroncará en el apoyo nº 950 de la Línea de Distribución Sigüenza-Atienza, propiedad de Iberdrola y finalizará en Centro de Transformación a proyectar.

**CATEGORÍA DE LA LÍNEA Y ZONA.**

La línea eléctrica estará dimensionada para tensión nominal de 20 kV por lo que queda clasificada en el grupo Tercera Categoría, de acuerdo con el artículo 2 del Reglamento.

La línea quedará emplazada en Zona B.

**CRUZAMIENTOS Y PARALELISMOS.**

No se especifican.

**DESCRIPCIÓN.**

La instalación proyectada se trata de una línea de Media Tensión de único circuito y tres conductores de aluminio-acero LA-56:

Tensión:	20 KV
Longitud:	2.605 m estando dividida en 5 cantones.

**SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

El Art. 54.1.3º b/ del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística nos las prohíba, los siguientes actos "Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen".

El Art. 37.1. del RSR establece que "en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal:  
b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada".

## **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

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

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

- Autorización de actual punto de conexión de la LAM para la sustitución de la línea. Por parte de la compañía suministradora Iberdrola. 27/11/2009
- Solicitud a la Diputación provincial por cruce de la línea en la carretera que discurre entre CM-110 hasta Olmeda de Jadraque. 28/11/2009.
- Informe técnico favorable de Patrimonio sobre afección al patrimonio arqueológico. 17/03/2010
- Informe de Secretaría sobre requisitos para la calificación en suelo rústico de reserva. 23/04/2010
- Informe de los Servicios Técnicos Municipales favorable a la solicitud de calificación urbanística. 03/05/2010.
- Informe de los Servicios Técnicos Municipales a la solicitud de actividad, calificándola de inocua y estimando favorable sobre la concesión de la licencia. 28/04/2010.
- Resolución de Medio Ambiente sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto presentado. 24/05/2010
- Publicación de periodo de información pública en DOCM 25/05/2010 y periódico "Nueva Alcarria" 13/05/2010.
- Certificación administrativa de no presentación de alegaciones en el plazo de información pública. 18/01/2011.
- Providencia de Alcaldía de petición de informe de Secretaría. 19/01/2011
- Informe-Propuesta de Secretaría favorable a la calificación urbanística. 19/01/2011.

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

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

En cuanto a lo previsto en la letra a) ART 17 RSR, en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

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

En el expediente constan:

- Informe técnico favorable de Patrimonio sobre afección al patrimonio arqueológico. 17/03/2010
- Resolución de 24/05/2010 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto de instalación eléctrica, no siendo necesario someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

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

Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 29 RSR para usos dotacionales de titularidad privada son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente, así como de lo dispuesto en el apartado 3.3.2 de la Normas urbanísticas de Planeamiento General de Sigüenza, de conformidad con el art. 29.2 y 12 RSR.

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

#### Determinaciones subsidiarias:

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

"Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso."

#### CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la Resolución de 24/05/2010 de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

#### CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLTAU y 43.9 RSR, en concreto a obtener.

- Autorización de la Diputación provincial por cruce de la línea en la carretera que discurre entre CM-110 hasta Olmeda de Jadraque. 28/11/2009.

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

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.a) en relación con el artículo 37.1 b) del RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan, entre otras, las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento condicionada a la resolución favorable de las prescripciones vinculantes de esta Delegación Provincial y las señaladas en los demás informes sectoriales así como a la obtención de**

- Autorización de la Diputación provincial por cruce de la línea en la carretera que discurre entre CM-110 hasta Olmeda de Jadraque, solicitada el 28/11/2009.

El Ayuntamiento tendrá en cuenta para la concesión de la licencia la adecuación del proyecto al cumplimiento de los puntos señalados en el informe.

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

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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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

---

**10º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto para construcción de nave avícola para gallinas ponedoras para 126.000 plazas en ampliación de explotación avícola en parcela nº 34 del polígono nº 8, término municipal de Yebra, solicitado por Explotaciones Avícolas Alcarria S.L.-**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

Proyecto: Construcción de nave avícola de puesta para ampliación de explotación.  
Polígono 8, parcelas nº 34. Superficie total de la parcela 113.178 m<sup>2</sup>.

Término Municipal de Yebra (Guadalajara)

Clasificación: Suelo rustico de reserva.

Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobación 27/02/1980.

Promotor: Explotaciones Avícolas Alcarria SL con NIF B-19152289.

Autor del Proyecto: D. Jorge Tomé Pérez. Ingeniero Agrónomo

Recepción de Expte: 21/01/2011. nº 100334. Completado 18/04/2011 nº 738571.

#### OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es la construcción de una nave avícola de puesta intensiva de gallinas ponedoras , con una superficie construida de 2.563,19 m<sup>2</sup>.

#### Infraestructuras existentes. Situación actual.

##### Parcela :

Nave de cria de pollitas: 60.000 plazas

Nave de producción de huevos: 60.000 plazas

Nave de producción de huevos:110.000 plazas

Clasificación y envasado de huevos: 45.000 huevos/hora

Tunel

Oficinas, aseos y vestuarios

Almacén de residuos

Depósito

#### Construcciones en proyecto:

Nave de puesta: 2.563,19 m<sup>2</sup>

- Superficie total de parcela que forma parte de la explotación: 113.178 m<sup>2</sup>
- Superficie construida actual 6.441,56 m<sup>2</sup>
- Superficie edificada ampliada: 2.563,19 m<sup>2</sup>
- Total superficie con edificaciones ampliadas: 9.004,75 m<sup>2</sup>
- Porcentaje de ocupación con edificaciones ampliadas: 7,95 % < 10 %
- Altura de cumbre 11,5 m > 8,5 m

#### SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

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.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

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

- Remisión de expediente por el Excmo. Ayuntamiento de Yebra de fecha 21 de enero de 2011 y nº de registro de entrada 100334 solicitando Calificación Urbanística para "construcción e instalación de una nave para 126.000 plazas de gallinas ponedoras, destinada a la modernización de la explotación ya existente en la finca sita en el polígono 8, parcela 34" a instancias de "Explotaciones Avícolas Alcarria SL".

- Informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y procedimiento a seguir. 18/10/2010
- Informe Técnico Municipal de fecha de 18 de octubre de 2010 sobre necesidad de solicitar la calificación urbanística de la actuación en suelo no urbanizable no protegido.
- Publicación en el D.O.C.M. N° 238 de fecha de 13 de diciembre de 2010 de anuncio de 16/11/2010, del Ayuntamiento de Yebra (Guadalajara), de apertura de periodo de información pública.
- Publicación en el periódico Nueva Alcarria de fecha 18/12/2010.
- Certificado de fecha 05/01/2011 del Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Yebra de no presentación de alegaciones.
- Informe propuesta de la secretaría favorable a la construcción e instalación de 05/01/2011.
- Resolución de la Alcaldía sobre informe favorable del expediente y ubicación idónea en suelo rústico 10/01/2011.
- Resolución de la Dirección General de Evaluación ambiental de 19 de Noviembre de 2009 por la que se otorga la autorización ambiental integrada para la explotación avícola (existente) en parcela 26 del polígono 8.

A requerimiento de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 05/04/2011 se presenta por el promotor en fecha 18/04/2011 la siguiente documentación:

- Copia de la licencia sobre la explotación existente otorgada en 15 de Enero de 2010.
- Justificación del pago de tasas de acondicionamiento y acceso desde la carretera CM-2001.
- Solicitud de informe justificativo de la excepción de la altura de la edificación al Servicio de Producción Agropecuaria de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente. De 15/04/2011.
- Solicitud de autorización ambiental integrada de ampliación de nave avícola de 21/01/2011.
- Solicitud de informe sobre afección al Patrimonio Arqueológico al Servicio de patrimonio Arqueológico de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura. De fecha 15/04/2011.

#### **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.

En la documentación no especifica cómo se realiza la instalación de saneamiento y posterior vertido de aguas, aún pudiendo entender que se utiliza la red existente, se deberá definir en el proyecto.

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

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

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

En el expediente consta:

- Solicitud de informe de excepción a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de fecha 15/04/2011 relativo al exceso de altura hasta 11,5 m, para la ampliación de la explotación con nueva nave en granja avícola existente en la parcela nº 34 del polígono 8 del término municipal de Yebra (Guadalajara) en relación con la permitida por la ITP sobre determinados requisitos que deben cumplir los actos en suelo rústico.

- Solicitud de informe sobre afección al Patrimonio Arqueológico al Servicio de patrimonio Arqueológico de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura. De fecha 15/04/2011.
- Solicitud a la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 15/04/2011 sobre autorización ambiental integrada para la ampliación de explotación avícola.

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

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

**Sustantivos.** Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de reserva son que el planeamiento territorial o urbanístico los permita.

Las Normas Urbanísticas de las NNSS de Yebra no determinan requisitos sustantivos.

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 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 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 del art 19 RSR anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las 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.

La edificación nueva no supone más de 10% de ocupación considerando la superficie de la parcela que está vinculada a la explotación. No obstante la altura de la nave sobrepasa la máxima permitida siendo necesaria informe del órgano competente para considerar la excepción de la altura de 11,5 m.

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

#### Determinaciones subsidiarias:

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

- g) Tener carácter de aisladas.
- h) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

- i) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre 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.

Se ha solicitado informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente para excepcionar el requisito del apartado c) anterior en cuanto a la altura máxima de edificación hasta 11,50 m.

#### **CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.**

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR deberá reforestarse la mitad de la finca vinculada al proyecto para preservar los valores naturales y de su entorno.
- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

#### **CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se apruebe:

a) Condicionar la calificación respecto del aumento de altura de la edificación una vez se haya obtenido informe favorable a la excepción en la limitación de la altura emitido por la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, para el que se aporta solicitud del mismo.

Así como resolución sobre la autorización de evaluación ambiental integrada.

También se condiciona al informe resolución favorable sobre Patrimonio Arqueológico de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura.

Se deberá definir en el proyecto cómo se realiza la instalación de saneamiento y posterior vertido de aguas, aún si fuese utilizando la red existente.

b) la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, así como las condiciones y requisitos generales establecidas en el art 14 RSR en cuanto a incluir en las construcciones la totalidad de los servicios que demande y para su adecuada conexión con las redes generales. En particular disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

Con posterioridad a la elaboración del informe de ponencia se han presentado el informe excepcionando la altura por el servicio competente de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente así como se nos ha comunicado la existencia de resolución favorable del Servicio de Patrimonio Histórico (en relación a patrimonio arqueológico) de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura.

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.a) en relación con el artículo 37.1.c del RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan, entre otras, las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento condicionada a la resolución favorable de las prescripciones vinculantes de esta Delegación Provincial y las señaladas en los demás informes sectoriales y en particular a la obtención de**

- La autorización de evaluación ambiental integrada**

El Ayuntamiento tendrá en cuenta para la concesión de la licencia la adecuación del proyecto al cumplimiento de los puntos señalados en el informe.

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

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

---

**11º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto de Instalación de gasocentro en polígono nº 6, parcela nº 84, término municipal de Yebra, solicitado por María Francisca Gómez Sánchez, en representación de Distribución de combustibles Nuestra Señora de la Soledad, S.L..**

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

Proyecto: Instalación de Gasocentro con depósito doble pared de 60.000 litros.

Polígono 6, parcela 240 (**paraje el valle**) Superficie 39684 m<sup>2</sup> según catastro

Término Municipal de Yebra (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales. Aprobadas 27/02/1980. Modificación 15/09/1993

Promotor: Distribución de combustibles Nuestra Señora de la Soledad SL.

Autor del Proyecto: Alfonso López Rueda.

Recepción de Expte: 10/01/2011. Incompleto.

**OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es: "*instalación de un depósito de acero doble pared enterrado para combustible gasóleo "A" y gasóleo "B", capacidad 60.000 litros, conforme a la UNE 62.350-2*".

La instalación estará compuesta principalmente por:

- Tanque de almacenamiento de gasóleo 60.000 litros de capacidad dividido en dos compartimentos estancos.
- Equipo de bombeo
- Contador
- Brazo de carga
- Protector de sobrellenado de los camiones cisterna de 100 W

En planos, además se grafía una plataforma de llenado realizada con fábrica de ½ pie de ladrillo macizo, forjado, barandilla y escalera metálica de acceso.

**SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

El art. 54.1 del TRLOTAU establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba las actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales,

productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

A nivel reglamentario el sometimiento a previa calificación se recoge en los artículos 31.1 en relación con el 37.1.b) del RSR y 11.4.c/ RSR.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 9.1.g) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del Art. 64.5 del TRLOTAU y del Art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Yebra con fecha 29 de abril de 2011 en última subsanación:

- Presentación de Proyecto de Gasocentro ante la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de Guadalajara de fecha 16/07/2010.

- Emisión de informe del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación de OTYV sobre consulta de calificación urbanística a Dña. María Francisca Gómez Sánchez.
- Justificante de pago de liquidación de Instalaciones petrolíferas en la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de Guadalajara 16/06/2010.
- Informe del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 29/06/2010 sobre clasificación urbanística de los terrenos como Suelo no urbanizable no protegido y sobre la necesidad de someterse a calificación urbanística.
- Solicitud de licencia por el interesado con fecha de entrada en el Ayuntamiento 17/06/2010.
- Acreditación registral de la propiedad de la parcela objeto de calificación. 17/06/2010.
- Informe del Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental sobre la no inclusión de la actividad en ninguno de los anexos de la Ley 4/2007, de 8 de Marzo de 2007, de Evaluación Ambiental y no necesidad de sometimiento a dicha evaluación.
- Solicitud informe a la Delegación de la Consejería de Cultura Turismo y Artesanía de Guadalajara sobre afección al Patrimonio Arqueológico. 23/09/2010.
- Remisión de solicitud de apertura de gasocentro junto a la carretera CM-2001 a la Dirección General de Carreteras 26/10/2010.
- Acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento sobre innecesariedad de emitir informe conforme a lo establecido en la Ley 17/2009, de 23 de Noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. 15/11/2010.
- Información pública en el DOCM nº 233 de 02/12/2010. Periódico Nueva Alcarria 07/10/2010.
- Informe propuesta de resolución de la Secretaría municipal favorable al expediente de calificación y a la inexistencia de formación de núcleo de población. 28/12/2010.
- Requerimiento de la Delegación de OTYV de Guadalajara al Ayuntamiento y al propietario para su subsanación. 16/02/2011 con el siguiente tenor:

*Examinado el expediente y la procedencia de la calificación interesada se comprueba que:*

- Deberá ubicar el depósito y la zona de carga, objeto de esta calificación, retranqueados a 5 metros de linderos y 15 metros de caminos o vías de acceso, por lo que deberá corregir el plano de situación reflejando gráficamente todo ello en cumplimiento del art. 16.2 RSR.
- Se deberá aportar Certificado Municipal sobre la ausencia de alegaciones entre los días 27 y 29 de Diciembre, ambos incluidos, para garantizar el periodo de 20 días de información pública.
- **Según Artículo 31. Estaciones aisladas de suministro de carburantes, apartado 5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su**

*parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.*

*La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el art. 35 de este Reglamento.*

*Visto lo anterior la afectación real deberá producirse vinculando la superficie necesaria para lo cual deberá depurarse también la situación de las construcciones existentes en la misma parcela, las cuales deberán tener su calificación urbanística, licencia y afectación real al uso que sirvan de conformidad con la ITP. En caso de no tener las autorizaciones pertinentes se deberá incoar por la administración local procedimiento de legalización y sancionador. Reiterando así lo informado en requerimientos anteriores.*

- 2º Informe del Técnico Municipal de fecha 13/04/2011, complementando el anterior indicando lo siguiente:

*"Existe en la parcela una nave antigua tramitada con la legalidad vigente en su época.*

*Por lo tanto es necesario solicitar calificación urbanística no solo de gasocentro, sino también de las edificaciones más recientes existentes en la parcela, antes de conceder las licencias de obra y actividad, éstas de competencia municipal.*

*Las edificaciones existentes se han realizado de acuerdo al Plan de Delimitación de Suelo Urbano que se encuentra pendiente de aprobación definitiva"*

- Certificado de Secretaría sobre No presentación de alegaciones durante el periodo de información pública. 30/12/2010.
- Contestación del Ayuntamiento de Yebra sobre subsanación según requerimiento. 29/04/2011

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

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

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

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

En el expediente consta:

- Informe favorable de la Sección de Patrimonio Histórico de la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura de Guadalajara. 29/10/2010.
- Informe del Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental sobre la no inclusión de la actividad en ninguno de los anexos de la Ley 4/2007, de 8 de Marzo de 2007, de Evaluación Ambiental y no necesidad de sometimiento a dicha evaluación.
- Escrito dirigido a la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Guadalajara de fecha 16/06/2010.

- Acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento sobre innecesidad de emitir informe conforme a lo establecido en la Ley 17/2009, de 23 de Noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.15/11/2010.

**Sustantivos.** Los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 29 RSR para usos dotacionales de titularidad privada son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Consta en el expediente informe del arquitecto municipal sobre clasificación del suelo como rústico de reserva, no teniendo ningún tipo de protección en el planeamiento vigente. Las NNSS no prohíben la implantación de este uso

Las fincas deberían contar con la superficie mínima que se establezca en las ITP o, en defecto, las que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento. Así, el Art. 11 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar. Según la descripción catastral, la superficie de la parcela es de 39.864 m<sup>2</sup> y conforme al Art. 31.5 RSR queda la totalidad de la parcela vinculada legalmente a las obras.

No obstante en la parcela hay constancia de la existencia de unas naves almacén con una superficie construida de 5.619 m<sup>2</sup> lo que supone una ocupación del 14 % de la misma que, según el Técnico municipal resulta necesario solicitar calificación urbanística de dos de las naves de más reciente construcción.

**Reseñaremos que no podemos compartir las afirmaciones del técnico municipal que pretende ahora la calificación conjunta cuando todo el expediente cursado atañe exclusivamente al gasocentro planteado y en la misma línea argumental no tiene cobertura legal alguna la realización de una obra ( naves existentes en la misma parcela) en base a un planeamiento no aprobado y por tanto sin vigencia.**

En dos escritos de esta Delegación Provincial se ha señalado que precisamente esa situación de concurrencia de naves industriales en la misma parcela implicaba una depuración a priori en cuanto a las autorizaciones pertinentes de las mismas que facilitase la posibilidad de segregación para la actividad del gasocentro, máxime cuando la normativa para actuaciones dotacionales no exige una superficie concreta mínima sino la necesaria para los requerimientos funcionales de aquéllas.

La solución de esta parte del requerimiento no se ha producido por el ayuntamiento, que no puede obviar el hecho de unas construcciones en suelo rústico sin las autorizaciones, lo que conlleva necesariamente, además de la necesidad de que la Administración municipal ejerza las competencias que tiene atribuidas en relación a disciplina urbanística, la denegación de la calificación cursada, pese a que la actividad que ahora se pretende cumpla todos los requisitos del RSR.

#### Determinaciones subsidiarias:

El Art. 55.2 del TRLTAU establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

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

Del documento se desprende el cumplimiento de estas determinaciones respecto del Gasocentro proyectado.

#### CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se DENIEGUE la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe.

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.a) en relación con el artículo 37.2 del RSR y 10.1 g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, 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, ACUERDA DENEGAR la calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento en los términos de la ponencia.**

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

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

---

**12º.- Ruegos y preguntas.-**

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 14:30 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE