

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 19 DE DICIEMBRE DE 2011.**

En Guadalajara, siendo las 11'30 horas del día 19 de diciembre 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 del Servicio Periférico de Fomento.

Presidente:

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

Vicepresidente:

D. Antonio García Vega (Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Vocales:

D. Jose Cruz Rabadán (En representación de la Consejería competente en materia de Agricultura en Guadalajara). Asiste a partir del segundo punto del orden del día.

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

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

D. Daniel Pérez Arnau. (En representación de la Consejería competente en materia de Educación en Guadalajara). Aporta antes del comienzo los informes realizados por su departamento en relación con el orden del día, que pasan a formar parte del expediente urbanístico. Igualmente acompaña los informes emitidos en relación con el patrimonio histórico para los asuntos examinados en esta reunión (a excepción del POM de Mandayona), informes que habían sido remitidos vía correo electrónico por los técnicos de esa materia, ante la imposibilidad de asistir a la reunión convocada.

Dña. Asunción Yáñez Simón (En representación de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas). Asiste a partir del 6º punto del orden del día

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

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

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 Díaz LLuva (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

D. Lorenzo Robisco Pascual. (Representante de la Diputación Provincial). Asiste desde la propuesta del ponente en relación al segundo punto del orden del día, realizada por el ponente.

Ponentes:

D. Felix-Julio Rodríguez López. (Jefe de Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

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

Secretario:

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

Asisten:

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

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

Dña. Mª Cruz de Diego Prieto (Jefa de Sección Jurídica del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

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

No asisten:

D. Luis Rodrigo Sánchez. Excusa asistencia.

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

Los representantes de la federación de municipios al no estar nombrados por la Excm. Consejera

---

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 15 de septiembre de 2011.
- 2º.- Plan de Ordenación Municipal de **Jadraque** (artículo 134 del R.P.)
- 3º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de **Chequilla** (artículo 135 del R.P.)
- 4º.- Plan de Ordenación Municipal de **Mandayona** (artículo 134 del R.P.)
- 5º.- Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de **Tendilla**. (artículo 136 del R.P.)
- 6º.- PAU de Sector I-3 de **Torija**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).

- 7º.- Estudio de Detalle de Ampliación de Vial y Regularización de Alineaciones en C/ Peaje nº 6, de **Jadraque**.
- 8º.- Informe sobre autorización provisional del proyecto técnico para la solicitud de licencia de actividad destinada a la obtención de abono orgánico para jardinería en la parcela 5007 del Polígono 505, en el término municipal de **Horche**, promovida por Ricardo Fernandez Calvo.
- 9º.- Calificación urbanística en suelo rústico de Planta de Tratamiento de Reciclaje y valorización de residuos de la Construcción y Demolición en las parcelas 59 y 5230 del Polígono 510 del término municipal de **Brihuega**, promovida por Excavaciones y Zahorras Sánchez Ramos, S.L.
- 10º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para aprovechamiento de áridos "Gravera Pascual" en las parcelas 9, 10 y 11, del polígono 4, sita en el término municipal de **Mohernando**, promovida por Hormigones Pascual, S.L.
- 11º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para extracción de áridos en el paraje denominado "Suertes del Soto", en la parcela 407 del polígono 512 sita en el término municipal de **Humanes**, cuyo promotor es HUPRECESA, S.A.
- 12º.- Calificación Urbanística en suelo rústico para la instalación de un almacén de residuos férricos no peligrosos en la parcela 67 del Polígono 7, en el término municipal de **Sigüenza**, promovida por Salvador Calvo Medina.
- 13º.- Calificación Urbanística en suelo rústico para la reforma de una línea aérea de MT. De 20 KV el Pilar-Alcuneza en el término municipal de **Sigüenza**, promovida por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SAU.
- 14º.- 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. Isidro Javier Zapata Romero agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión en segunda convocatoria.

#### ORDEN DEL DÍA

1º.- **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 15 de septiembre de 2011.-**

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 15 de septiembre 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.- **Plan de Ordenación Municipal de Jadraque (artículo 134 del R.P.).-**

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

En base a lo establecido en el párrafo 3º del Artículo 36 del TRLOTAU y al Art. 134 del RP<sup>1</sup> se remite por el Ayuntamiento de Jadraque documentación del POM relativo a la fase de Concertación y que deberá contener las determinaciones básicas y estructurales de la ordenación propuesta, necesarias para valorar por esta Consejería la integración del modelo territorial municipal en el contexto supramunicipal en el que se ubica, siendo necesario para ello que el documento contenga al menos la documentación correspondiente a la Ordenación Estructural establecida en el Art. 19 del RP y 24 del TRLOTAU.

Índice de este informe

ANTECEDENTES-
DOCUMENTACIÓN QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE-
PLANEAMIENTO VIGENTE
DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO
DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL NUEVO POM
COMENTARIOS
ESTUDIO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 24.1 DEL TRLOTAU, 19 DEL RP Y DEMAS NORMATIVA BÁSICA.
CONSIDERACIONES
CONCLUSIONES
ANEXOS DE DOCUMENTACIÓN
REFERENCIAS LEGISLATIVAS

## **ANTECEDENTES**

**NÚCLEOS DE POBLACIÓN:** Castilblanco de Henares y Jadraque

### **DOCUMENTACIÓN QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE:**

1. Solicitud de Informe de las Direcciones Generales de Urbanismo y Medio Ambiente en el trámite de consulta previo de Evaluación Ambiental.
2. Informe del servicio de urbanismo en relación a las consultas previas en el procedimiento de Evaluación Ambiental del POM, de fecha 11 de mayo de 2011.
3. Solicitud de Informe de Concertación en desarrollo del artículo 134 del RP, adjuntando documento de concertación del POM en formatos digital y papel y Certificado del Acuerdo de pleno del Ayuntamiento, de toma de conocimiento del documento, con fecha de entrada 27 de septiembre de 2011.
4. En el documento de avance se incorpora el resultado de las consultas realizadas a distintas administraciones en relación a sus respectivas competencias.

### **PLANEAMIENTO VIGENTE:**

NN SS de fecha 19-02-1996  
Modificación nº 1 de fecha 4-03-2005

PE del Polígono 7 de fecha 13-06-1978  
Modificación nº 1 del PE de fecha 21-11-2003

PAU reclasificación Suelo Rústico en Industrial (en tramitación)

**DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO-** (datos obtenidos del documento presentado)

**Superficies adscritas a cada categoría de suelo**

Suelo Urbano	1.123.286,00	Consolidado	1.039.073,00	No Consolidado	84.213,00
Suelo Urbanizable	164.315,00				
Suelo Rústico No Urbanizable			37.410.093,00		

**Superficie del Término Municipal 38.697.694,00 M2**

**Altitud Media 832 metros**

**Municipios Colindantes:** La Toba, Medranda y Jirueque al norte, Bujaloro al este, Villanueva de Argecilla, Miralrío y Casas de San Galindo al sur, y Espinosa de Henares y Membrillera al oeste.

**Carreteras de acceso:** CM-101, CM-1003 y CM-1000

**Población de Derecho TOTAL 1.639**

**Presupuesto Municipal (datos de 2009): 1.660.000 €**

## DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL NUEVO POM

### Datos generales recogidos del Documento de Concertación

### VIVIENDAS (tabla obtenida del documento presentado)

Clase de vivienda en el municipio por núcleo de población					
Núcleo	Principales	Secundarias	Vacias	Otro Tipo	Total
Jadraque	515	412	69	17	1.013
Castiblanco de Henares	16	83	7	8	114
<b>Total Municipio</b>	<b>531</b>	<b>495</b>	<b>76</b>	<b>25</b>	<b>1.127</b>

Tabla 7.4: Clase de vivienda en Jadraque distribuida por núcleo de población  
Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 1991 y 2001.

### SUPERFICIE EDIFICADA (tabla obtenida del documento presentado)

Datos Jadraque a 2010	
Superficie construida residencial	243.964,20 m <sup>2</sup> c
Nº viviendas 1991	934 viv
Nº viviendas 2001	1.127 viv
Proyección Nº viviendas 2010	1.301 viv
Superficie const media/vivienda	187,56 m <sup>2</sup> c/viv

Tabla 6.8: Datos basicos a 2010.

Fuente: INE y Gerencia Territorial del Catastro en Guadalajara. Elaboración propia

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

Denominación del desarrollo		Uso Global	Superficie (m2)	Número de Viviendas	Superficie Edificable	Estado de tramitación
P-C-03	Hemis Altas - (Margen izquierdo)	Residencial	21.500,00	-	0,00	Sin iniciar
P-E-03	Antigua Polígono 17	Residencial	33.913,00	-	0,00	Sin iniciar
P-UN-01	Urbanización Cantaperdie	Residencial	28.800,00	46	14.400,00	Aprobado

Tabla 12.2: Delimitación de ámbitos en suelo urbano no consolidado en el planeamiento vigente.

Fuente: Normas Subsidiarias Municipales. 1996. Elaboración propia.

Denominación del desarrollo		Uso Global	Superficie (m2)	Número de Viviendas	Superficie Edificable	Estado de tramitación
SAU-R-01	-	Residencial	38.034,00	46	19.017,00	Sin iniciar
SAU-R-02	-	Residencial	17.980,00	22	8.990,00	Sin iniciar
SAU-R-03	-	Residencial	15.351,00	18	7.676,00	Sin iniciar
SAU-IA-01	-	Industrial - Agropecuario	39.560,00	-	22.605,77	Sin iniciar
SAU-IA-02	-	Industrial - Agropecuario	53.390,00	-	30.508,65	Sin iniciar

Tabla 12.3: Delimitación de sectores en suelo urbanizable en el planeamiento vigente.

Fuente: Normas Subsidiarias Municipales. 1996. Elaboración propia.



Tabla 11.1: Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable.  
Fuente: Elaboración propia.

Clase de Suelo	Nombre área de reparto	Código	UNIDADES DE ACTUACIÓN					
			Nombre	Código	Uso global	Estado	Superficie neta	
URBANO	Área de Reparto 1	AR SU.01	Unidad de Actuación 1	UA-1	Actividades Económicas	SIN Ordenación Detallada	77.812,00 m <sup>2</sup> s	77.812,00 m <sup>2</sup> s
	Área de Reparto 2	AR SU.02	Unidad de Actuación 2	UA-2	Residencial	CON Ordenación Detallada	35.753,00 m <sup>2</sup> s	35.753,00 m <sup>2</sup> s

  

Clase de Suelo	Nombre área de reparto	Código	SECTORES					
			Nombre	Código	Uso global	Estado	Superficie neta	
URBANIZABLE	Área de Reparto 3	AR SUB.03	Sector 1	S-1	Actividades Económicas	SIN Ordenación Detallada	49.442,00 m <sup>2</sup> s	123.567,00 m <sup>2</sup> s
			Sector 2	S-2	Actividades Económicas	SIN Ordenación Detallada	74.125,00 m <sup>2</sup> s	
	Área de Reparto 4	AR SUB.04	Sector 3	S-3	Actividades Económicas	Planeamiento Incorporado	21.596,00 m <sup>2</sup> s	21.596,00 m <sup>2</sup> s
	Área de Reparto 5	AR SUB.05	Sector 4	S-4	Residencial	SIN Ordenación Detallada	69.872,00 m <sup>2</sup> s	69.872,00 m <sup>2</sup> s
	Área de Reparto 6	AR SUB.06	Sector 5	S-5	Residencial	SIN Ordenación Detallada	33.848,00 m <sup>2</sup> s	283.583,00 m <sup>2</sup> s
			Sector 6	S-6	Residencial	SIN Ordenación Detallada	38.223,00 m <sup>2</sup> s	
			Sector 7	S-7	Residencial	SIN Ordenación Detallada	61.641,00 m <sup>2</sup> s	
			Sector 8	S-8	Residencial	SIN Ordenación Detallada	34.445,00 m <sup>2</sup> s	
			Sector 9	S-9	Residencial	SIN Ordenación Detallada	38.839,00 m <sup>2</sup> s	
			Sector 10	S-10	Residencial	SIN Ordenación Detallada	76.587,00 m <sup>2</sup> s	
	Área de Reparto 7	AR SUB.07	Sector 11	S-11	Residencial	SIN Ordenación Detallada	74.103,00 m <sup>2</sup> s	226.516,00 m <sup>2</sup> s
			Sector 12	S-12	Residencial	SIN Ordenación Detallada	84.585,00 m <sup>2</sup> s	
			Sector 13	S-13	Residencial	SIN Ordenación Detallada	67.828,00 m <sup>2</sup> s	
	Área de Reparto 8	AR SUB.08	Sector 14	S-14	Residencial	SIN Ordenación Detallada	8.755,00 m <sup>2</sup> s	40.364,00 m <sup>2</sup> s
			Sector 15	S-15	Residencial	SIN Ordenación Detallada	31.609,00 m <sup>2</sup> s	

Superficie total Área de Reparto	EDIFICABILIDAD		TIPOLOGÍA			APROVECHAMIENTO				
	edificabilidad	coeficiente	Tipología	% tipología	edif por tipología	coeficiente ponderación	unidades de aprovechamiento			Aprovechamiento tipo AR
							por tipología	por unidad de actuación	por área de reparto	
77.812,00 m <sup>2</sup> s	38.906,00 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	industrial	100%	38.906,00 m <sup>2</sup> c	1	38.906,00 ua	38.906,00 ua	38.906,00 ua	0,500 ua/m <sup>2</sup> s
40.538,00 m <sup>2</sup> s	11.440,96 m <sup>2</sup> c	0,32 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	8.008,67 m <sup>2</sup> c	1	8.008,67 ua	10.582,89 ua	10.582,89 ua	0,261 ua/m <sup>2</sup> s
			VPO	30%	3.432,29 m <sup>2</sup> c	0,75	2.574,22 ua			

Superficie total Área de Reparto	EDIFICABILIDAD		TIPOLOGÍA			APROVECHAMIENTO				
	edificabilidad	coeficiente	Tipología	% tipología	edif por tipología	coeficiente ponderación	unidades de aprovechamiento			Aprovechamiento tipo AR
							por tipología	por sector	por área de reparto	
136.509,00 m <sup>2</sup> s	24.721,00 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	industrial	100%	24.721,00 m <sup>2</sup> c	1	24.721,00 ua	24.721,00 ua	61.783,50 ua	0,453 ua/m <sup>2</sup> s
	37.062,50 m <sup>2</sup> c	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	industrial	100%	37.062,50 m <sup>2</sup> c	1	37.062,50 ua	37.062,50 ua		
21.596,00 m <sup>2</sup> s	8.172,90 m <sup>2</sup> c	0,38 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	industrial	100%	8.172,90 m <sup>2</sup> c	1	8.172,90 ua	8.172,90 ua	8.172,90 ua	0,378 ua/m <sup>2</sup> s
117.297,00 m <sup>2</sup> s	27.250,08 m <sup>2</sup> c	0,39 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	19.075,06 m <sup>2</sup> c	1	19.075,06 ua	25.206,32 ua	25.206,32 ua	0,215 ua/m <sup>2</sup> s
			VPO	30%	8.175,02 m <sup>2</sup> c	0,75	6.131,27 ua			

369.957,00 m <sup>2</sup> s	10.831,36 m <sup>2</sup> c	0,32 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	7.581,95 m <sup>2</sup> c	1	7.581,95 ua	10.019,01 ua	83.940,57 ua	0,227 ua/m <sup>2</sup> s
			VPO	30%	3.249,41 m <sup>2</sup> c	0,75	2.437,06 ua			
	12.231,36 m <sup>2</sup> c	0,32 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	8.561,95 m <sup>2</sup> c	1	8.561,95 ua	11.314,01 ua		
			VPO	30%	3.669,41 m <sup>2</sup> c	0,75	2.752,06 ua			
	19.725,12 m <sup>2</sup> c	0,32 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	13.807,58 m <sup>2</sup> c	1	13.807,58 ua	18.245,74 ua		
			VPO	30%	5.917,54 m <sup>2</sup> c	0,75	4.438,15 ua			
	11.022,40 m <sup>2</sup> c	0,32 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	7.715,68 m <sup>2</sup> c	1	7.715,68 ua	10.195,72 ua		
			VPO	30%	3.306,72 m <sup>2</sup> c	0,75	2.480,04 ua			
12.428,48 m <sup>2</sup> c	0,32 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	8.699,94 m <sup>2</sup> c	1	8.699,94 ua	11.496,34 ua			
		VPO	30%	3.728,54 m <sup>2</sup> c	0,75	2.796,41 ua				
24.507,84 m <sup>2</sup> c	0,32 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	17.155,49 m <sup>2</sup> c	1	17.155,49 ua	22.669,75 ua			
		VPO	30%	7.352,35 m <sup>2</sup> c	0,75	5.514,26 ua				

226.516,00 m <sup>2</sup> s	17.043,69 m <sup>2</sup> c	0,23 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	11.930,58 m <sup>2</sup> c	1	11.930,58 ua	15.765,41 ua	48.191,28 ua	0,213 ua/m <sup>2</sup> s
			VPO	30%	5.113,11 m <sup>2</sup> c	0,75	3.834,83 ua			
	19.454,55 m <sup>2</sup> c	0,23 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	13.618,19 m <sup>2</sup> c	1	13.618,19 ua	17.995,46 ua		
			VPO	30%	5.836,37 m <sup>2</sup> c	0,75	4.377,27 ua			
15.600,44 m <sup>2</sup> c	0,23 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	10.920,31 m <sup>2</sup> c	1	10.920,31 ua	14.430,41 ua			
		VPO	30%	4.680,13 m <sup>2</sup> c	0,75	3.510,10 ua				

49.287,00 m <sup>2</sup> s	2.363,85 m <sup>2</sup> c	0,27 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	1.654,70 m <sup>2</sup> c	1	1.654,70 ua	2.186,56 ua	10.080,91 ua	0,205 ua/m <sup>2</sup> s
			VPO	30%	709,16 m <sup>2</sup> c	0,75	531,87 ua			
	8.534,43 m <sup>2</sup> c	0,27 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	residencial libre	70%	5.974,10 m <sup>2</sup> c	1	5.974,10 ua	7.894,35 ua		
			VPO	30%	2.560,33 m <sup>2</sup> c	0,75	1.920,25 ua			

Se incluye en el Informe las tablas resumen de las propuestas que plantea el Documento de Concertación en cuanto a: clasificación del suelo, ámbitos delimitados en cada categoría, superficies, edificabilidades y aprovechamientos asignados, densidad de vivienda, número de habitantes y número de viviendas.

## COMENTARIOS

Como conclusión del análisis de los datos que se recogen en el documento de información presentado cabe indicar que a lo largo del tiempo de vigencia del Plan no se han puesto en marcha los desarrollos del Suelo Urbanizable, ni tampoco de dos de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado, propuestos por el planeamiento siendo suficiente la Ejecución de Una Unidad de Actuación con una capacidad de 46 viviendas y las Actuaciones Edificatorias del Suelo Urbano Consolidado para hacer frente a la demanda residencial del municipio, cuya estimación según las tablas que se adjuntan es de una media de 20 viviendas –año, construidas.

Se concluye igualmente de acuerdo a los datos aportados en el documento de Información, en función del nº de viviendas destinadas a primera residencia (531) y el nº de habitantes empadronados en el año 2001(1.290), que la estimación media de habitantes por vivienda es de 2,43hab/viv. (Con independencia de la superficie media de la misma).

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

### DATOS GENERALES

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

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

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

		NN SS VIGENTES(*)	POM
SUELO URBANO	<b>CONSOLIDADO</b>	1.039.073 m2	942.888 m2
	<b>NO CONSOLIDADO</b>	84.213 m2	118.350 m2
TOTAL		1.123.286 m2	1.061.238 m2
SUELO URBANIZABLE		164.315 m2	921.162 m2
TOTAL SUELO		1.287.601 m2	1.982.400 m2
SUELO RUSTICO	<b>ESPECIAL PROTECCION</b>	10.844.177	18.225.052 m2
	<b>DE RESERVA</b>	26.565.916 m2	18.504.277 m2
TOTAL		37.410.093 m2	36.729.329 m2

(\*) Los datos relativos a las superficies de las NN SS vigentes se toman de los aportados en el documento de concertación, ya que no están contemplados en el documento del plan. (Se detecta un pequeño desajuste en cuanto a las superficies totales computadas en los datos: 38.697.694 contra 38.711.729).

#### a) corregir o justificar las discrepancias de superficie total del término municipal.

##### EN CUANTO A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

El POM propone un desarrollo concéntrico alrededor del actual núcleo de población, en el municipio de Jadraque y colateral en el núcleo de Castilnuevo, cerrando en ambos casos los espacios intersticiales existentes; los suelos para "Actividades Económicas" proyectados en el núcleo de Jadraque se localizan en la zona norte del municipio, en torno a la carretera CM 101 y colindantes a la vía del ferrocarril, junto a la Estación

Se recoge en casi su totalidad el Suelo Urbano clasificado por el planeamiento vigente, incorporando los suelos de la UA finalizada al suelo urbano consolidado y delimitando dos nuevas unidades de ejecución o ámbitos de suelo urbano no consolidado, una de uso "residencial" y la otra de uso "actividades económicas" La superficie total delimitada por el Suelo Urbano es de 1.061.238 m2.

En el Suelo Urbanizable, se propone la creación de 15 sectores nuevos, de los cuales los sectores 1, 2 y 3 son de uso "Actividades Económicas" y se localizan en el Núcleo de Jadraque y el resto son "Residenciales"; dos de ellos, localizados

en el núcleo urbano de Castilblanco y el resto en el núcleo de Jadraque, La superficie total ocupada por el Suelo Urbanizable es de 921.162 m2 Esto supone la ampliación del suelo urbano y urbanizable en un total de 694.799 m2 de superficie.

Se mantiene clasificado como Suelo Rústico en sus diferentes categorías 36.729.329 m2

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

El documento presentado incorpora el resumen de las consultas realizadas en base al artículo 132 del RP..<sup>v</sup>

#### EN CUANTO A LA DENSIDAD POBLACIONAL

Conforme se ha justificado anteriormente, de los datos reflejados en los cuadros aportados en el documento de Información se deduce que aproximadamente un 50 % de las viviendas existentes en el municipio se destinan a segunda residencia, o son ocupadas de forma temporal; la toma en consideración de esta circunstancia, así como la aplicación del método de cálculo que establece el TRLOTAU para determinar la densidad poblacional suponen estimar un techo de población muy por encima del contemplado en los cuadros anexos. (Aplicando directamente el cálculo de la densidad poblacional de acuerdo al TRLOTAU a la superficie computada como residencial en las tablas de Información aportadas por el documento estaríamos ante un techo de población de: 13.121 habitantes (436.399m2 construidos residenciales)

Igualmente en los datos aportados se obtiene una densidad de viviendas bruta en el suelo urbano consolidado inferior a la existente, al no descontar los Sistemas Generales de la superficie total computada, en dicha área lo que representa un error al comparar con la densidad neta que se aplica a los nuevos desarrollos.

Por otro lado en los datos aportados se considera toda la superficie edificada actualmente como residencial, no computando edificabilidad industrial al suelo urbano consolidado, esta circunstancia altera los datos de superficie construida media por vivienda.

Estas consideraciones pueden llevar a criterios erróneos en la toma de decisiones de planeamiento.

**c) Deberán de corregirse y adecuarse los cálculos realizados para establecer la densidad poblacional y demandas de dotaciones y servicios de acuerdo a los criterios establecidos por la ley, en la definición de Densidad Poblacional establecida en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU; la asunción de este precepto modificaría substancialmente las demandas reales a preveer, aunque sea en momentos determinados, por lo que deberá tenerse en cuenta y modificarse en el documento de planeamiento. Ajustando a los cálculos que resulten las previsiones y demandas de servicios y dotaciones que deban tenerse en cuenta en el nuevo POM.<sup>vi</sup>**

#### EN CUANTO AL ESTUDIO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 24.1 DEL TRLOTAU Y DEMAS NORMATIVA BÁSICA.

Los criterios a tener en cuenta en la definición de las determinaciones básicas y estructurantes para la Ordenación del Territorio quedan plasmados en el Art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en el Art. 19 del Reglamento de Planeamiento.

## CONSIDERACIONES

El documento presentado recoge un análisis minucioso de los usos, actividades y de la evolución de los mismos en los años anteriores, programando a partir de las conclusiones que se plasman en el documento, el modelo de crecimiento y la nueva ordenación del POM.

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

Se propone por el planeamiento la ampliación del suelo urbano y urbanizable en un total de 694.799 m<sup>2</sup> de superficie, justificando su modelo de crecimiento en el cierre de los espacios intersticiales de la actual trama urbana. Esta propuesta se considera justificada, de acuerdo a los datos aportados, si bien deberá reconsiderarse en base a los nuevos datos que resulten de la corrección de los datos de partida que figuran en las tablas de resumen que se incluyen al principio del presente informe. Igualmente se propone la reconsideración de la inclusión del S-13 de SUB, que tiene una localización más distante del actual núcleo urbano y con mayores dificultades de acceso.

Se propone la creación de diez sectores de suelo urbanizable residencial (S-4 a S-13) y una UA de Suelo Urbano No Consolidado con una capacidad total de 1.392 viviendas y tres sectores de suelo urbanizable (S-1 a S-3) y una UA de SUNC con uso "Act. Económicas" y una superficie de 222.975 m<sup>2</sup>, en el núcleo de Jadraque

Se propone la creación de dos sectores de suelo urbanizable (S-14 y S-15) con una capacidad para 64 viviendas, en el Núcleo de Castilblanco de Henares, que cuenta en la actualidad con una población de 25 habitantes, y 114 viviendas edificadas y donde se podría realizar un tratamiento de PDSU, simplificando la gestión y facilitando la demanda para hacer frente a su crecimiento natural, mas ligado a la demanda de suelo para la construcción de vivienda destinada a su actual población.

Se programa con prioridad inmediata los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado UA-1 y UA-2 y los Sectores S-2 y S-3 de Suelo Urbanizable. A Corto Plazo los sectores S-1 y S-4. A Medio Plazo los Sectores S-5, S-8, S-10, S-11, y S-12 y a Largo Plazo los Sectores (6, 7, 9, 13, 14 y 15)

La incorporación de los Sistemas Generales Viarios en la ordenación estructural del conjunto permitirá valorar con mayor rigor su viabilidad.

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

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

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

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

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

## EN CUANTO A LA DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

El documento presentado para el estudio del modelo no contempla ni localiza Sistemas Generales de Viario, dentro de la trama urbana, u otros de dotaciones o equipamientos que sean determinantes para la consecución del planeamiento propuesto y cuya existencia actual, o futura obtención sean necesarios para la gestión y objetivos pretendidos por el planeamiento, asegurando la racionalidad y coherencia del desarrollo urbano propuesto, esta carencia no permite valorar en profundidad la viabilidad total del modelo, en el que se distinguen sectores que quedan divididos por cañadas, como son los sectores 1, 11, 13 y 15.

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

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

El modelo presentado no contempla la ordenación detallada de ninguno de sus sectores o ámbitos, sin embargo el documento definitivo de POM deberá desarrollar la ordenación detallada de los sectores colindantes con el suelo urbano que esté programado desarrollar a corto y medio plazo, siendo obligatorio, en estos casos su estudio y concreción de acuerdo a lo contemplado en el apartado b) del punto 2 del Art. 38 del RP.

#### **CONCLUSIONES**

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

- a) **Corregir o justificar las discrepancias de superficie total del término municipal.**
- b) **El POM deberá de justificar las clasificaciones y calificaciones del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico en sus distintas categorías de acuerdo a lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 del TRLOTAU. Su delimitación definitiva deberá ajustarse y justificarse de acuerdo a estos artículos y a las determinaciones e informes de las administraciones afectadas, y fundamentalmente a las reflejadas en ISA, Carta Arqueológica, DG de Minas, CHT, DG. Carreteras, Infraestructuras del Estado, Compañías de Servicios,..<sup>xiv xv xvi</sup>**
- c) **Deberán de corregirse y adecuarse los cálculos realizados para establecer la densidad poblacional y demandas de dotaciones y servicios de acuerdo a los criterios establecidos por la ley, en la definición de Densidad Poblacional establecida en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU; la asunción de este precepto modificaría substancialmente las demandas reales a preveer, aunque sea en momentos determinados, por lo que deberá tenerse en cuenta y modificarse en el documento de planeamiento. Ajustando a los cálculos que resulten las previsiones y demandas de servicios y dotaciones que deban tenerse en cuenta en el nuevo POM.<sup>xvii</sup>**
- d) **Deberán de incluirse como Ordenación Estructural los Sistemas Generales de comunicaciones e infraestructuras, recogidos de acuerdo a lo establecido en las Disposición Preliminar nº11 del TRLOTAU.**
- e) **Deberá ajustar la definición de Usos a la terminología que establece el Anexo I y siguientes del RP, en concordancia con establecido por el TITULO III, apartado 2.1.8 del punto 2 de las Normas Técnicas de Planeamiento.(Decreto 178/2010, de 01/07/2010)**
- f) **El modelo propuesto sobrepasa ampliamente el plazo de 12 años requerido por la Ley, por ello dicho Modelo de Expansión deberá justificarse desde el criterio de sostenibilidad del crecimiento, garantizando**

el equilibrio y calidad del modelo de evolución urbana en las distintas fases de ocupación del territorio programadas, conforme se establece en el punto 1 de los artículos. 24 del TRLOTAU y 19 del RP. <sup>xviii</sup> <sup>xxx</sup>

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

Se tendrá en cuenta el Art. 31 del TRLOTAU en el POM y especialmente el Estudio Económico-Financiero y de Sostenibilidad del mismo, que deberá garantizar la viabilidad del planeamiento proyectado en sus diferentes etapas. <sup>xx</sup>

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

**Tras la exposición y el debate posterior, La Comisión, por unanimidad de los miembros presentes y de Conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.2 del Reglamento de Planeamiento entiende SUPERADA la fase de Concierto del modelo de Ordenación Territorial, con los condicionantes del informe expuesto y reproducido en acta.**

### **3º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Chequilla (artículo 135 del R.P.).-**

Por el ponente, el Jefe de Servicio de Planeamiento, 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**

Término Municipal: <sup>1</sup>

1.597,43 Ha (total según cuadro resumen de la pág. 61) y

1.605,58 Ha (suma de parciales del cuadro resumen de la pág. 61)

Nº de habitantes: 19 en el año 2010

Planeamiento vigente: Delimitación de Suelo (CPU 16/10/1978)

#### **1. JUSTIFICACIÓN SOBRE EL TIPO DE PLAN GENERAL ELEGIDO**

En relación con la elección del instrumento de planeamiento general para el municipio de Chequilla, el TRLOTAU dispone que:

Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal.

5. Estarán exentos del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal los Municipios dotados de un

<sup>1</sup> La superficie del Término Municipal (TM) queda sin determinar al no coincidir la superficie total del TM con la suma de las superficies por clases de suelo. Se deben definir con exactitud las superficies total y parciales (por clase de suelo) del TM de Chequilla. La suma de los parciales es superior al 100% de la superficie del término municipal

crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario, en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. Estos requisitos podrán actualizarse y modificarse reglamentariamente.

La argumentación de Memoria Justificativa sobre la elección de un PDSU como instrumento de planeamiento es la siguiente

*“En el caso de Chequilla, se da la circunstancia de que no se ha producido un crecimiento de más de 50 viviendas o 5.000 m2 en los últimos cuatro años por lo que el Ayuntamiento ha decidido dotarse del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano”.*

### **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO (NPT)**

Según el punto 1.1 de la Memoria Informativa, se ha tenido en cuenta para la redacción del PDSU el Decreto 178/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento en Castilla la Mancha.<sup>2</sup>

### **PROPUESTA DEL PDSU**

Previsiones de población, parque de vivienda, capacidad de acogida y necesidades de equipamientos supramunicipales.

	Actual	Previsión (con población estacional)
Población	19	408
Nº de viviendas		136

Superficies propuestas:<sup>1</sup>

SU Consolidado: 2,66 Ha - 0,0167%  
 SU de Reserva: 0,65 Ha - 0,041%  
 SR de Reserva: 5,43 Ha - 0,34%  
 SR No Urbanizable Especialmente Protegido: 1.596,84 Ha - 99,96%

Modelo territorial propuesto

El PDSU argumenta el modelo territorial planteado en la Memoria Justificativa del documento:

*“...el municipio se encuentra incluido en el interior del Parque Natural del Alto Tajo declarado mediante la Ley 1/2000. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) fue aprobado mediante el Decreto 204/1999 y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) se aprobó mediante la Orden 4/4/2005 de la Consejería de Medio Ambiente. Estas dos herramientas de*

<sup>2</sup> Si bien la documentación del PDSU se presenta siguiendo la organización expresada por la Norma Técnica de Planeamiento (NTP), el contenido no se ajusta a las determinaciones de la norma, entre otras, las referidas a los siguientes aspectos:

NTP 2.1.12 Planes de Delimitación de Suelo Urbano  
 NTP 2.5.1 Normalización Gráfica  
 NTP 3.5 Especificaciones para la entrega en soporte portable  
 NTP 3.6 Especificaciones generales para la entrega en soporte editable  
 NTP 4.1 Cartografía del Plan

Se debe cumplir el contenido de la Norma Técnica de Planeamiento

*planificación y gestión del ámbito protegido inciden en el presente Plan, habiéndose tenido en cuenta todas las determinaciones de aplicación. No obstante la delimitación del Parque prevé que el núcleo urbano y sus inmediaciones se encuentre excluido de la delimitación del citado espacio natural, tal y como queda recogido en la documentación gráfica.”*

*“El presente Plan recoge un exiguo crecimiento residencial. Para su localización se han buscado zonas con escaso valor ambiental, que no afecten a hábitats protegidos y que se encuentren fuera de los límites del Parque Natural del Alto Tajo. También se ha tenido en cuenta la topografía para garantizar el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad.”*

Define los siguientes criterios de sostenibilidad

- *Protección efectiva del suelo rústico en cuanto tenga valores ambientales o productivos, o en cuanto a que su desarrollo pudiera interferir en el modelo compacto y continuo propuesto.*
- *Sistema de espacios libres integrado, con una red de itinerarios peatonales de enlace.*
- *Estructura viaria organizada en manzanas alargadas primando las orientaciones más soleadas.*
- *Tipologías de vivienda con doble fachada, a calle y a patio de manzana o espacio libre.*
- *En lo relativo al patrimonio histórico se ha pretendido evitar en la medida de lo posible ordenanzas de sustitución de edificios en los centros consolidados. Además de la protección del patrimonio arquitectónico histórico o caracterizador de la población y de la conservación de los trazados de los caminos históricos de las nuevas edificaciones.*
- *En lo relativo al suelo rústico el presente Plan se adapta al Plan de Ordenación del Alto Tajo y al Plan Rector de Uso y Gestión del mismo.*

## **OBSERVACIONES AL PDSU**

### Justificación del modelo territorial

Tal y como establece el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, para poder analizar el modelo territorial es preciso que la documentación contenga al menos la ordenación estructural.

**Artículo 134. Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.**

1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento. La Memoria Justificativa del PDSU contiene, en sus puntos 1 y 2 una justificación relativa a la OE. "2-Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural" (pág 7)

19.1	<p>Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años.</p> <p>En relación con el establecimiento de las directrices para los siguientes doce años.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se establece el modelo de evolución urbana y las directrices en el punto 1.1 de la "Memoria Justificativa"</li><li>- Se habla de los doce años en la "Memoria Justificativa"</li></ul> <p>En relación a los criterios de sostenibilidad <sup>3</sup></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se aporta Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental (art. 27 de la Ley /2004). Suficiente para el trámite de la concertación descrito en el artículo 134 del RP</li></ul>
------	--

19.2	<p>Clasificación del suelo, división en categorías,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se establece las clases de suelo en el punto 1.2 de la "Memoria Justificativa", y establece las propias de un PDSU</li></ul>
	<p>Zonas de ordenación territorial y urbana</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se definen en el punto 1.4 de la "Memoria Justificativa"</li></ul>

<sup>3</sup> Se debe aportar el informe o memoria de sostenibilidad económica al que hace referencia el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

19.3	<p>Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En el punto 1.3 de la "Memoria Justificativa" se establece que: <sup>4</sup>  <i>"El desarrollo del presente plan se prevé mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria (POPO), los cuales no necesitan de una secuencia para que sean materializados."</i></li> </ul> <hr/> <p>Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No se define secuencia de desarrollo</li> </ul>
19.4	<p>Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No ha lugar al tratarse de un PDSU, que no define SUB</li> </ul>
19.5	<p>Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se definen en el punto 1.5 de la "Memoria Justificativa"<sup>5</sup></li> </ul>
19.6	<p>Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se establece en el punto 1.3 de la "Memoria Justificativa" que  <i>"El desarrollo del presente plan se prevé mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria (POPO)..."</i></li> </ul>
19.7	<p>Criterios de ordenación del suelo rústico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se establece en el punto 1.6 de la "Memoria Justificativa" en el que entre otras cosas dice:  <i>"Cumplimiento de las directrices de aplicación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural del Alto Tajo (Decreto 204/1999), y del Plan Rector de Uso y gestión (Orden 4/4/2005)."</i></li> </ul>
19.8	<p>Reservas para VPP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En el artículo 24.3 B) del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el TRLOTAU, se establecen las reservas de suelo con destino a uso residencial asociado a algún régimen de protección pública. En dicho artículo no se especifica nada en relación con el Suelo Urbano de Reserva.</li> <li>- El PDSU de Chequilla no realiza ninguna reserva de suelo en relación a este uso.</li> </ul>

<sup>4</sup> En relación a la afirmación el PDSU se desarrollará mediante POPO's, se informa de que en los municipios con PDSU el SUR quedará vinculado al proceso de urbanización y edificación en régimen de obras públicas ordinarias y por tanto quedan afectados por los artículos 114.3 del TRLOTAU y 100.3 y 147 del RP.

<sup>5</sup> En lo referido a los sistemas de zonas verdes y dotacionales, debe quedar aclarada gráficamente la localización de cada uno y si son generales o locales, así como cuáles son de nueva creación.

## **LEGISLACIÓN**

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en concreto el artículo 10 “Criterios básicos de utilización del suelo”, en el punto 1.a) referido a:

*“a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.”*

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en concreto el artículo 15 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano” en lo referido al informe de sostenibilidad ambiental y al informe o memoria de sostenibilidad económica.
- Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y en concreto el artículo 37.3
- Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.

## **INFORMES**

Para la tramitación a la que se refiere el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento (Tramitación para la aprobación inicial de los POM y PDSU), es preciso que sean recabados, informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos

En el mencionado artículo, se explicita el deber de figurar de los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua
- Informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia, a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad,
- Informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

A continuación, se realiza una enumeración no exhaustiva del resto de informes necesarios para conformar el expediente. En caso de no aportarse alguno de ellos, debe quedar suficientemente argumentada su innecesariedad por parte del Ayuntamiento. A su vez, en caso de ser necesaria la aportación de algún otro que no forme parte de este listado, esta Delegación lo pondrá en conocimiento del mismo Ayuntamiento para que sea incorporado.

<b>INFORMES SECTORIALES</b>
-----------------------------

Confederación Hidrográfica del Tajo
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias

Carreteras de la JCCM.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud
Delegación Provincial de Educación y Ciencia
Delegación Provincial con competencia en Medio Ambiente
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)
Compañía Suministro Eléctrico
Compañía Suministro Gas
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas
Compañía Telefónica
Compañía Logística de Hidrocarburos

## **OBSERVACIONES**

1. La superficie del Término Municipal (TM) queda sin determinar al no coincidir la superficie total del TM con la suma de las superficies por clases de suelo. Se deben definir con exactitud las superficies total y parciales (por clase de suelo) del TM de Chequilla. La suma de los parciales es superior al 100% de la superficie del término municipal.
2. Si bien la documentación del PDSU se presenta siguiendo la organización expresada por la Norma Técnica de Planeamiento (NTP), el contenido no se ajusta a las determinaciones de la norma, entre otras, las referidas a los siguientes aspectos:
  - NTP 2.1.12 Planes de Delimitación de Suelo Urbano
  - NTP 2.5.1 Normalización Gráfica
  - NTP 3.5 Especificaciones para la entrega en soporte portable
  - NTP 3.6 Especificaciones generales para la entrega en soporte editable
  - NTP 4.1 Cartografía del Plan
 Se debe cumplir el contenido de la Norma Técnica de Planeamiento
3. Se debe aportar el informe o memoria de sostenibilidad económica al que hace referencia el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
4. En relación a la afirmación el PDSU se desarrollará mediante POPO's, se informa de que en los municipios con PDSU el SUR quedará vinculado al proceso de urbanización y edificación en régimen de obras públicas ordinarias y por tanto quedan afectados por los artículos 114.3 del TRLOTAU y 100.3 y 147 del RP.
5. En lo referido a los sistemas de zonas verdes y dotacionales, debe quedar aclarada gráficamente la localización de cada uno y si son generales o locales, así como cuáles son de nueva creación.

Finalmente el ponente lee un informe del servicio de Planeamiento remitido al órgano competente en materia de medio ambiente en el trámite de consulta medioambiental en relación a la opinión de no ser necesaria la evaluación ambiental del PDSU por estar enmarcado y señalado ya los límites del parque natural del Alto Tajo excluyendo el núcleo de población y terrenos limítrofes que son los únicos desarrollados por el PDSU que se examina.

## **PROPUESTA**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo que estime superada la fase de concertación con la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda a la que se refiere el artículo 134 del Reglamento del Planeamiento. En todo caso se deben resolver, en el sentido indicado, cada una de las observaciones del presente informe.

Tras la exposición y el debate posterior, La Comisión, por unanimidad de los miembros presentes y de Conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.2 del Reglamento de Planeamiento entiende SUPERADA la fase de Concierto del modelo de Ordenación Territorial, con los condicionantes del informe expuesto y reproducido en acta.

#### 4º.- Plan de Ordenación Municipal de Mandayona (artículo 134 del R.P.).-

Por el ponente, el Jefe de Servicio de Planeamiento, 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

**Término Municipal:** 3.269 Ha (pág 23)

3.316,97 Ha (cuadro pág 46) <sup>6</sup>

**Núcleos de población en el TM:**

- Mandayona,
- Aragosa
- Caserío "Los Heros"

**Nº de habitantes:** 400 en el año 2010 (INE)

**Planeamiento vigente:** En la actualidad el planeamiento vigente lo forman unas NN.SS aprobadas definitivamente el 23 de marzo de 1987

#### PROPUESTA DEL POM

Previsiones de población, parque de vivienda y capacidad de acogida

	Actual (año 2010)	Previsión (POM)
<b>Población</b> <sup>7</sup> (habitantes)	Mandayona: 400	Mandayona:
	Aragosa: 38	Aragosa:
	Casa de Heros	Casa de Heros
	<b>Total:</b>	<b>Total:</b>
<b>Nº de viviendas</b> <sup>8</sup>	Mandayona	Mandayona
	Aragosa	Aragosa
	Casa de Heros	Casa de Heros
	<b>Total:</b>	<b>Total:</b>

Superficies planeamiento (según cuadro pág 46)

SUPERFICIES (Ha)	NNSS vigentes (1987)		POM propuesto		
	Mandayona	Aragosa	Mandayona	Aragosa	Total
Suelo Urbano			28,13	6,20	34,34
Suelo Urbanizable			10,20		10,20
Suelo Rústico					3.268,54

<sup>6</sup> La superficie del TM no coincide pág 23 y pág 46. Además en el cuadro de la pág 46, la suma de las superficies parciales de las diferentes clases de suelo no da el total del cuadro.

<sup>7</sup> No se aportan datos sobre la previsión de población

<sup>8</sup> No se aportan datos sobre el número de viviendas

TOTAL					3.316,97
-------	--	--	--	--	----------

## ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

### Justificación del modelo territorial

Tal y como establece el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, para poder analizar el modelo territorial es preciso que la documentación contenga al menos la ordenación estructural.

**Artículo 134. Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.**

1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento.

19.1	<p>Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años.</p> <p>En lo que se refiere a la sostenibilidad ambiental, debe ser la Consejería de Agricultura la que se manifieste sobre el Documento de Inicio al que se refiere la Ley 4/2007 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.</p> <p>Se debe incluir dentro del POM, el informe de sostenibilidad Económica al que se refiere el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRS)</p>
	<p>Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio</p> <p>En la actualidad no se encuentra aprobado ningún Plan de Ordenación del Territorio que pueda afectar al municipio de Mandayona.</p>

19.2	<p>Clasificación del suelo, división en categorías,...</p> <p>El POM, en referencia a la clasificación de suelo, expone:  <i>“La diferenciación entre suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se ha de realizar según los criterios definidos en los Art. 45 y 46 del TRLOTAU, y en los Art. 104, 105, y 106 del RP.”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– El Caserío “los Heros”, se clasifica (la mitad que queda dentro del término municipal de Mandayona) como SRNUEP-Ambiental y SRNUEP-Arqueológica y no se presenta como un núcleo urbano. Ver punto 7.1.1.1 (SUC) de la Memoria de Avance. Se debe clasificar como SU.</li> </ul>
------	--

### **Suelo Urbano Consolidado**

*(...Artículo 45. El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.*

*1. Pertencerán al suelo urbano:*

*A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:*

*a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.*

*b)*

*B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.*

*2. Se clasificarán como **suelo urbano consolidado** por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización. ...)*

**Mandayona:**

- El suelo situado entre el colegio y la carretera de acceso a Mandayona está clasificado como SUC. Al observar la documentación gráfica no se aprecia que reúna las condiciones descritas en el artículo 45.2 del TRLOTAU. Se debe justificar dicha clasificación o, en su lugar, modificarla a la clase de suelo que corresponda.
- Se debe coordinar la clasificación de la parcela situada al oeste del cementerio, puesto que en el catastro se considera urbana y en la ordenación propuesta SRR. En todo caso se debe considerar que se encuentra dentro de la zona de policía del río Dulce.
- Se debe argumentar la clasificación como SUC de los suelos que ocupa la Ermita de la Soledad y sus alrededores, dado que al estudiar la documentación gráfica no parece que se cumplan las condiciones del artículo 45.2 del TRLOTAU, (no cuenta con abastecimiento ni saneamiento según el plano de información I-5) Y en su caso corregirla a la clase de suelo que corresponda.

### **Suelo Urbano No consolidado**

*(...Artículo 45. El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.*

*1. Pertencerán al suelo urbano:*

*A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:*

*a)*

*b) Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos*

	<p><i>terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.</i></p> <p>2.</p> <p>3. Se clasificarán como <b>suelo urbano no consolidado</b> por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:</p> <p>A)</p> <p>B) Los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado A) del número 1, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora ....)</p> <p>Mandayona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se debe justificar la clasificación como SUNC de los suelos situados al sur del SUC, dado que al observar la documentación gráfica no se aprecia que reúna las condiciones del artículo 45.3 del TRLOTAU (no cuenta con abastecimiento ni saneamiento según el plano de información I-5 y no alcanza los dos tercios de ocupación de la edificación). En su lugar, se debe modificar a la clase de suelo que corresponda.</li> <li>- Se debe aclarar a qué remite el asterisco situado en la parcela de SUNC situada al este del cementerio.</li> </ul> <p><b>Suelo Urbanizable</b></p> <p>Mandayona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se debe valorar por la D.G. de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura, la ubicación del SUB Industrial SI-1, localizado en la entrada de Mandayona por la carretera CM-1101, dado que se prevé un fuerte impacto visual sobre la vega del río Dulce, al mismo tiempo ocupa una parte de suelo con fuertes desniveles y su acceso se ve comprometido.</li> </ul> <p><b>Suelo Rústico de Reserva</b></p> <p><b>Suelo Rústico de Especial Protección</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se debe aportar un plano de información con la delimitación del Parque Natural del río Dulce según la Ley 5/2003, de 27/02/2003, de las Cortes de Castilla-La Mancha, por la que se declara el Parque Natural del Barranco del Río Dulce.</li> </ul> <p>Determinaciones relativas a los bienes de dominio público, a la ordenación del uso terciario, a la ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico y a la ordenación de los establecimientos en los que se utilicen sustancias insalubres, nocivas y/o peligrosas.</p> <p>Uso terciario:</p> <p>Según la memoria del Avance:</p> <p>“...dentro del Parque Natural, existe el Caserío de Los Heros en el que se plantea una importante actuación de tipo turístico y que actualmente se encuentra en tramitación.”</p> <p>“En el caso del núcleo de Los Heros habrá que estudiar la situación de la actuación de uso terciario y revitalización del Caserío puesta en marcha estos últimos años, al objeto de realizar una clasificación y calificación de ese suelo acorde con el uso final del mismo”</p>
--	---

	Se debe definir con precisión las determinaciones de uso terciario relativas al Caserío de los Heros.
--	---

19.3	Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior
	Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores
	Se debe determinar la secuencia lógica de desarrollo de los sectores de SUB

19.4	Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.
	Se deben aportar las fichas de las unidades de actuación en SUNC y de los sectores de SUB. En ellas se debe determinar entre otras cuestiones el AR a la que pertenecen y el AT que se les asigna.

19.5	Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)
	Mandayona: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se debe justificar la clasificación como SG de ZV del suelo que bordea el colegio y va hasta la carretera de entrada al pueblo hasta la ribera del río Dulce. Se debe aclarar el modo de obtención de esos suelos.</li> </ul> Aragosa <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se debe justificar la clasificación como SG de ZV del suelo que va desde el pueblo hasta la ribera del río Dulce. Se debe aclarar el modo de obtención de esos suelos.</li> </ul>

19.6	Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.
------	---

19.7	Criterios de ordenación del suelo rústico
------	---

19.8	Reservas para VPP
------	-------------------

## **LEGISLACIÓN**

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en concreto el artículo 10 “Criterios básicos de utilización del suelo”, en el punto 1.a) referido a impedir la especulación con el suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en concreto el artículo 15 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano” en lo referido al informe de sostenibilidad ambiental y al informe o memoria de sostenibilidad económica.
- Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y en concreto el artículo 37.3
- Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.

## **INFORMES**

Para la tramitación a la que se refiere el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento (Tramitación para la aprobación inicial de los POM y PDSU), es preciso que sean recabados, informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos

En el mencionado artículo, se explicita el deber de figurar de los siguientes informes:

- *Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua*
- *Informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia, a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad,*
- *Informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.*

A continuación, se realiza una enumeración no exhaustiva del resto de informes necesarios para conformar el expediente. En caso de no aportarse alguno de ellos, debe quedar suficientemente argumentada su innecesariedad por parte del Ayuntamiento. A su vez, en caso de ser necesaria la aportación de algún otro que no forme parte de este listado, esta Delegación lo pondrá en conocimiento del mismo Ayuntamiento para que sea incorporado.

<b>INFORMES SECTORIALES</b>
-----------------------------

Confederación Hidrográfica del Tajo
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en su caso)
Carreteras de la JCCM.
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud
Delegación Provincial de Educación y Ciencia
Delegación Provincial con competencia en Medio Ambiente
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)

Compañía Suministro Eléctrico
Compañía Suministro Gas
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas
Compañía Telefónica

### **DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES**

Se debe aportar la coordinación expresa con el municipio de Sigüenza en relación a la clasificación del Caserío de los Heros.

### **OBSERVACIONES**

#### **En cuanto a la propuesta del POM**

1. La superficie del TM no coincide pág 23 y pág 46. Además en el cuadro de la pág 46, la suma de las superficies parciales de las diferentes clases de suelo no da el total del cuadro.
2. No se aportan datos sobre la previsión de población
3. No se aportan datos sobre el número de viviendas

#### **En cuanto al modelo territorial propuesto en el POM**

##### **a) Sostenibilidad**

4. En lo que se refiere a la sostenibilidad ambiental, debe ser la Consejería de Agricultura la que se manifieste sobre el Documento de Inicio al que se refiere la Ley 4/2007 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.
5. Se debe incluir dentro del POM, el informe de sostenibilidad Económica al que se refiere el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL)

**b) Clasificación del suelo**

**Suelo Urbano Consolidado**

Mandayona:

6. El suelo situado entre el colegio y la carretera de acceso a Mandayona está clasificado como SUC. Al observar la documentación gráfica no se aprecia que reúna las condiciones descritas en el artículo 45.2 del TRLOTAU. Se debe justificar dicha clasificación o, en su lugar, modificarla a la clase de suelo que corresponda.
7. Se debe coordinar la clasificación de la parcela situada al oeste del cementerio, puesto que en el catastro se considera urbana y en la ordenación propuesta SRR. En todo caso se debe considerar que se encuentra dentro de la zona de policía del río Dulce.
8. Se debe argumentar la clasificación como SUC de los suelos que ocupa la Ermita de la Soledad y sus alrededores, dado que al estudiar la documentación gráfica no parece que se cumplan las condiciones del artículo 45.2 del TRLOTAU, (no cuenta con abastecimiento ni saneamiento según el plano de información I-5) Y en su caso corregirla a la clase de suelo que corresponda.

**Suelo Urbano No Consolidado**

Mandayona:

9. Se debe justificar la clasificación como SUNC de los suelos situados al sur del SUC, dado que al observar la documentación gráfica no se aprecia que reúna las condiciones del artículo 45.3 del TRLOTAU (no cuenta con abastecimiento ni saneamiento según el plano de información I-5 y no alcanza los dos tercios de ocupación de la edificación). En su lugar, se debe modificar a la clase de suelo que corresponda.
10. Se debe aclarar a qué remite el asterisco situado en la parcela de SUNC situada al este del cementerio.

**Suelo Urbanizable**

Mandayona:

11. Se debe valorar por la D.G. de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura la ubicación del SUB Industrial SI-1, localizado en la entrada de Mandayona por la carretera CM-1101, dado que se prevé un fuerte impacto visual sobre la vega del río Dulce, al mismo tiempo ocupa una parte de suelo con fuertes desniveles y su acceso se ve comprometido.

### **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección**

12. Se debe aportar un plano de información con la delimitación del Parque Natural del río Dulce según la Ley 5/2003, de 27/02/2003, de las Cortes de Castilla-La Mancha, por la que se declara el Parque Natural del Barranco del Río Dulce.

#### **c) Secuencia lógica de desarrollo de los sectores**

13. Se debe determinar la secuencia lógica de desarrollo de los sectores de SUB

#### **d) Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.**

14. Se deben aportar las fichas de las unidades de actuación en SUNC y de los sectores de SUB. En ellas se debe determinar entre otras cuestiones el AR a la que pertenecen y el AT que se les asigna.

#### **e) Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)**

Mandayona:

15. Se debe justificar la clasificación como SG de ZV del suelo que bordea el colegio y va hasta la carretera de entrada al pueblo hasta la ribera del río Dulce. Se debe aclarar el modo de obtención de esos suelos.

Aragosa

16. Se debe justificar la clasificación como SG de ZV del suelo que va desde el pueblo hasta la ribera del río Dulce. Se debe aclarar el modo de obtención de esos suelos.

#### **f) Planeamiento Territorial**

17. Se debe aportar la coordinación expresa con el municipio de Sigüenza en relación a la clasificación del Caserío de los Heros.

Respecto al caserío de los Heros, distintos vocales expoene que con anterioridad se intentó un proyecto hotelero que resultó frustrado

## **PROPUESTA**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo **que estime no superada la fase de concertación con la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda a la que se refiere el artículo 134 del Reglamento del Planeamiento, hasta que queden resueltas, en el sentido indicado, cada una de las observaciones del presente informe.**

En todo caso, y a la vista de la dificultad que supone el cumplimiento de la observación número 9 sobre el suelo urbano no consolidado, se recomienda la posibilidad de cambiar el instrumento de planeamiento general de Plan de Ordenación Municipal a Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

**Tras la exposición y el debate posterior, La Comisión, por unanimidad de los miembros presentes y de Conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.2 del Reglamento de Planeamiento entiende NO SUPERADA la fase de Concierto del modelo de Ordenación Territorial, por las deficiencias señaladas en el informe de ponencia que en acta de la sesión se reproducen.**

-----

### **5º.- Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Tendilla. (artículo 136 del R.P.).-**

El Director General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, decide retirar este punto del día por existir deficiencias a solventar en la documentación urbanística, teniendo en cuenta que el trámite de esta Modificación a apreciar en el seno de la CPOyU es el de aprobación definitiva.

-----

### **6º.- PAU de Sector I-3 de Torija. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).-**

El ponente, Jefe del Servicio de Planeamiento pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, según informe realizado por los servicio con competencia urbanística del Servicio periférico de Fomento

## **ANTECEDENTES**

**Población:** 489 habitantes.

**Objeto:** El modificado de la Alternativa Técnica (Plan Parcial y Proyecto de Urbanización) se realiza para atender a los requerimientos realizados por el Ayuntamiento de Torija y por el Ministerio de Fomento y la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha en diferentes aspectos y una vez excluido el centro COEX (Centro de Conservación y Explotación de la Autovía A-2).

**Superficie:** 282.680 m2.

**Situación:** los terrenos comprendidos dentro de la actuación urbanizadora se sitúan al noroeste del casco urbano de Torija, entre la vía de servicio de la nacional N-II y el camino de la Lastra, limitando a su derecha con el sector S I-7 y a la izquierda con el acceso al polígono y la carretera a Rebollosa de Hita.

**Sistema:** Gestión Indirecta.

**Clasificación del suelo:** Urbanizable. Sector I-3

**Promotor:** Construcciones Manuel de Agueda e Hijos SL

El PAU que se modifica fue informado en CPU de 7 de febrero de 2006.

Acuerdo adoptado:

**“4º.- Estudio del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector industrial I-3 de Torija.-**

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con inclusión de las observaciones siguientes, señaladas por la Comisión:

- El Estudio de Impacto Ambiental se hará necesario con la redacción del Proyecto de Urbanización.

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.”

El informe que ratifica el Acuerdo dice lo siguiente:

**6.- CONSIDERACIONES**

La alternativa técnica del Sector se adecua a las determinaciones que establece el POM de Torija siendo el presente informe preceptivo y no vinculante.

**OBSERVACIONES:**

**En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**

- **No se aporta informe de Carreteras del Estado.**
- **No se aporta Estudio de Impacto Ambiental del proyecto ni Declaración de Impacto Ambiental por procedimiento simplificado de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 grupo 6 a) de la corrección de errores del Decreto por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999.**
- **Los propietarios deberán participar proporcionalmente con las cargas de ejecución de la glorieta de acceso al sector.**
- 

**En cuanto a la alternativa técnica:**

- **La documentación gráfica representa la Línea Límite de la Edificación, sin grafiar las distintas zonas de limitación de uso del suelo por afección de carreteras. Por otra parte, en el interior de la franja definida por la L.L.E. quedan comprendidas parcelas netas edificables.**
- **El aprovechamiento no patrimonializable deberá calcularse sobre el aprovechamiento tipo permitido aunque éste no se agote.**

**CONCLUSIÓN**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas.

INSCRIPCIÓN PAU: Nº 238

FECHA: 10/03/2008

CONTENIDO: Alternativa Técnica compuesta de Plan Parcial y Anteproyecto de urbanización; Proposición Jurídico económica y Convenio Urbanístico.

#### **TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite por el Excmo Ayuntamiento de Torija para informe del artículo 122.1 TRLOTAU y se registra de entrada en esta Delegación Provincial con fecha 23 de diciembre de 2008 y número 2283414.

Publicación D.O.C.M. nº 181: 02-09-2008

Publicación diario "Nueva Alcarria": 26-08-2008

Por parte de la Delegación se realiza requerimiento para que aporte documentación con fecha 2 de marzo de 2009 y 18 de agosto de 2009. Dichos requerimientos justifican su cumplimiento quedando reflejados en la Memoria del PAU de la siguiente manera:

#### **1.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES:**

*- MODIFICACIONES TENIDAS EN CUENTA PREVIAS AL INFORME DE 18/08/2009 y realizadas para atender a los requerimientos realizados por el Ayuntamiento de Torija y por el Ministerio de Fomento –Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha -, en los aspectos siguientes:*

- 1. Queda excluido del desarrollo del Sector I-3 el centro COEX (Centro de Conservación y Explotación de la autoría A-2), no participando en el desarrollo de dicho sector ni generando por tanto ni cargas ni beneficios, descontando su superficie total y la ocupada, así como los territorios ocupados y el camino de servicio existente: La superficie resultante del sector I-3 es de 282.680 m<sup>2</sup>.*
- 2. No se incorpora el camino de servicio de la autoría A-2 al funcionamiento del sector y al municipio.*
- 3. Se separa el viario del camino de servicio.*
- 4. Se compensa funcionalmente la desaparición del viario que discurría sobre el camino de servicio con un nuevo vial situado al norte del centro COEX, discurriendo fundamentalmente paralelo al eje principal del sector.*
- 5. Los viarios interiores del sector aumentan su sección hasta los 16 m. Siendo la sección del eje principal de acceso de 20 m. por requerimiento municipal.*
- 6. Se respetan las limitaciones establecidas en la ley 25/1988 de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras para las zonas de protección, dominio público, servidumbre y afección y para la delimitada por la línea límite de edificación de la autoría A-2, respetando la citada legislación en lo relativo al régimen de autorizaciones para obras instalaciones o actividades en las de protección.*
- 7. Las obras no afectan ningún elemento integrante de la propia carretera. Los servicios de saneamiento, abastecimiento, electricidad, comunicación y demás instalaciones pertenecientes exclusivamente al sector industrial S-I3 se sitúan fuera de la zona de dominio público ocupada por el futuro vial.*
- 8. Tal y como se menciona en el informe de carreteras se dejan unos terrenos como reserva de viario (infraestructuras), dentro de la superficie del sector I-3, para que posteriormente sea cedido e incorporado al dominio público que ocupará el futuro vial en caso de ejecutarse.*
- 9. El proyecto de urbanización define con suficiente detalle la ubicación de las instalaciones de abastecimiento y saneamiento y resto de servicios.*
- 10. En los viales del sector se incorporan alineaciones de árboles con alcorques cada 6,25 m de distancia entre ejes de pies y red de riego por goteo automatizada.*
- 11. El tratamiento de las zonas verdes se realiza siguiendo las indicaciones de la Resolución ambiental, en cuanto a la utilización de especies autóctonas de bajo consumo hídrico, y urbanizándolas de forma integral incluyendo alumbrado, mobiliario y ajardinamiento de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento de Torija.*
- 12. El cerramiento de parcelas se realizará por parte de los propietarios de las parcelas con un metro en material opaco y otro metro con malla de simple torsión, no figurando su ejecución en este PAU.*
- 13. Respecto a la accesibilidad se ha tenido en cuenta la normativa sectorial y los requerimientos indicados por la Delegación Provincial de Bienestar Social hasta la fecha, quedando pendiente la solicitud de un nuevo informe para que emitan el visto bueno definitivo al Plan y Proyecto.*

14. Se incorpora al PAU un estudio acústico redactado por D. José Luis Peñuelas-Paz Ortiz con fecha 29 de julio de 2009, que ha sido remitido previamente por triplicado a la Delegación Provincial de la Consejería de O. T. y Vivienda con fecha 20 de agosto de 2009 así como al Ayuntamiento de Torija y al Ministerio de Fomento, según el requerimiento del propio Ministerio de Fomento.

15. El proyecto de instalaciones eléctricas, que sirve como base para los trazados y especificaciones redactados en el proyecto del presente PAU, ha sido redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. José Antonio de Lemos Da Silva, núm. colegiado: 103, con visado núm. Reg.: 090668, de fecha 28 de julio de 2009.

- MODIFICACIONES MOTIVADAS POR EL INFORME DE 18/08/2009 de la Delegación Provincial de la Consejería de O. T. y Vivienda:

16. Al quedar excluido del desarrollo del Sector I-3 el centro COEX (Centro de Conservación y Explotación de la autoría A-2), la superficie resultante del sector I-3 es de 282.680 m<sup>2</sup>, y ampliarse la superficie destinada a viario interior y reserva de viario se disminuye la superficie de parcelas netas de uso industrial destinadas a materializar el aprovechamiento, que viene establecido por el aprovechamiento tipo de la ficha del POM para el sector I-3, parámetro este que no puede ser modificado por el presente Plan Parcial. El Aprovechamiento Tipo S. I-3 en la ficha del POM de Torija es el que se detalla a continuación:

- POM = 0,584; y,

- PLAN PARCIAL = 0,584; por lo tanto, igual en ambas figuras de planeamiento.

Ante dicha realidad, se propone la necesidad de creación de una nueva ORDENANZA 05.i3 que no modifica el POM por ser exclusiva de dicho sector y que permitiría materializar el aprovechamiento asignado por el POM al sector I-3, como es de justicia. Como se desprende de lo anterior y con el objetivo de no modificar la ordenanza "05. Industrial" en lo referente al parámetro de edificabilidad neta, fijado en 0,8 m<sup>2</sup>c./m<sup>2</sup>s. por el POM de Torija, se propone la

creación de una nueva ORDENANZA "05.i3 Industrial" por el presente Plan Parcial, que si puede establecerla al crear únicamente un nuevo parámetro de la edificabilidad neta para el sector que permita materializar el aprovechamiento tipo asignado por el POM al sector I-3.

Dicho parámetro de edificabilidad deberá ser el estrictamente necesario para ajustar el aprovechamiento total –o edificabilidad bruta potencialmente materializable- real del I-3 al asignado previamente en el POM y que deriva del parámetro de aprovechamiento tipo fijado en dicho POM.

Se plantea ahora que la problemática de materialización del aprovechamiento, surgida tanto por las circunstancias físicas inherentes al ámbito del I-3 como por las que trascienden de la tramitación urbanística habida y los informes recabados, sea solucionada con la mencionada propuesta de creación de una ordenanza exclusiva para el sector, justificada tanto por el derecho que todo ámbito urbanístico tiene a poder materializar su aprovechamiento –previamente asignado por el POM-, como por la imposibilidad de equilibrar dicho aprovechamiento con transferencias entre los sectores (del I-1 al I-5) que están dentro del mismo área de reparto (A.R.P. 02), debido a que no se puede realizar el traslado de aprovechamiento de uno a otro sector al no quedar sectores por desarrollarse dentro del A.R.P. 02 del POM. Por lo anteriormente expuesto se desprende que la propuesta de creación de una nueva ordenanza con el ajuste del parámetro de la edificabilidad neta es la única solución posible al problema. Después de la profunda valoración tanto del problema como de las posibles soluciones, se insta al Ayuntamiento de Torija a que fije esta nueva ORDENANZA "05.i3 Industrial" de forma exclusiva para el sector I-3 mediante la aprobación del presente documento, en el alcance que se detalla en el apartado 5.5 del presente Plan, en la tabla de "Parámetros" resultantes de la ordenación propuesta, así como en las ORDENANZAS REGULADORAS.

17. Los terrenos correspondientes tanto a la futura construcción de la rotonda sobre la carretera GU-190 como las zonas de dominio público de dicha carretera y la A-2 se excluyen del ámbito del sector, haciendo hincapié en que los terrenos necesarios para futuras ampliaciones viarias de ambas infraestructuras, coincidentes actualmente con parte de la zona de servidumbre de la A-2 se califican en el Plan como de reserva de viario, con el único objetivo de obtener dichos terrenos y poder cederlos posteriormente a las administraciones competentes en el caso de necesitarlos para la ejecución de la ampliación de dichas infraestructuras, evitando de esta manera las expropiaciones gracias a la previsión planificadora del presente Plan a la que se ha llegado gracias al consenso alcanzado con las

administraciones competentes en materia de carreteras en varias reuniones mantenidas con sus técnicos.

18. Las zonas verdes se han mantenido en ubicación y superficie respecto a la zonificación previa, habiéndose modificado sensiblemente la geometría de las parcelas que las componen, por lo que no se considera necesario el informe favorable de la Comisión Regional de O. del T. y Urbanismo. Además, el tramo de la carretera provincial que conduce a Rebollosa de Hita desde su inicio hasta el P.K. 1,05 ha sido cedido en el año 2009 al Ayuntamiento de Torija, no afectando por lo tanto a las z.v.

19. Como se ha adelantado en el punto 17 los terrenos calificados como de reserva de viario forman parte de la superficie del sector por estar dentro del ámbito y con el fin de ser posteriormente incorporados a la red de infraestructuras viarias supramunicipales descritas.

20. En el plano O.02 del Plan Parcial se grafían las parcelas donde se materializa el diez por ciento del aprovechamiento tipo.

21. En el mismo plano del punto anterior se grafían las parcelas indicativas y orientativas de la ordenación detallada haciendo una estimación atendiendo a la lógica del mercado, la estructura de la propiedad existente en el sector y la posible aplicación de la parcela mínima en al menos la manzana de menores dimensiones donde parece lógico aplicar la superficie mínima de parcela atendiendo a las dimensiones aconsejables de ancho y fondo de parcela, quedando de esta manera garantizados los accesos a parcela y la no disminución de la dotación de plazas de aparcamiento públicas, que está sobredimensionada en el Plan respecto del mínimo determinado por la LOTAU, tal y como se detalla en el apartado 5.5 del presente Plan en la tabla de "Parámetros" resultantes de la ordenación propuesta.

22. El presente PAU contempla la urbanización completa de las zonas verdes atendiendo a las determinaciones normativas del Plan Parcial y la inclusión de los elementos necesarios para tal fin en el Proyecto de Urbanización, tanto en los planos como en el presupuesto y la memoria.

23. Se adjunta al presente PAU el Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto de Urbanización redactado por D. Santiago Escudier Grande con fecha 27 de noviembre de 2008 y visado nº 11.12.2008-200808746 por el Colegio Oficial de Arquitectos de C-LM. Por no afectar los cambios del presente modificado a las unidades de obra del proyecto no se considera necesario el redactar un nuevo Estudio de S. y S.

**- MODIFICACIONES MOTIVADAS POR LOS INFORMES DE 14/04 Y 22/07 DE 2011 de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social sobre cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad:**

24. Con motivo de la entrada en vigor de una nueva normativa Estatal en materia de accesibilidad para los espacios públicos urbanizados deberá adaptarse el contenido de la Memoria a dicha normativa, así como el diseño de los viales y la distribución de los elementos de la urbanización en todos los espacios públicos que se pretenden urbanizar con el presente Plan y Proyecto.

Aprobación inicial de la Modificación del PAU: Acuerdo de Pleno de 24/10/2011. DOCM 218, 8/11/2011  
Información pública de la Modificación del PAU: DOCM 218, 8/11/2011.

**INFORMES:**

**Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:**

El art. 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento (información pública de los Planes Parciales), dice:

*"Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

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

Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP)".

**Informes aportados en el expediente:**

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo		x	No necesario
Dirección General del Agua Agencia del Agua	x		Depuración: Aguas Castilla La Mancha es competente para prestar al Ayuntamiento de Torija apoyo financiero y técnico para completar los sistemas de Saneamiento según Convenio firmado el 20/02/2006. El Proyecto previsto de EDAR es para 587,6 m3/día y 3.000 hab. Abastecimiento: Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica incompetencia sobre abastecimiento y gestión que es asumida por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.
Mancomunidad de Aguas del Sorbe		x	
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento	x		Resolución 14/10/2011 Subdirección General de Explotación y Gestión de Red de la Dirección General de Carreteras, Favorable con prescripciones.
Dirección General de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	x		
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		x	No precisa
Carreteras de la J.C.C.M.		x	No precisa
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		x	No precisa
Delegación Provincial de Cultura.	x		Informe favorable (29/09/2006)
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		x	No precisa
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social	x		Favorable(22 de septiembre 2011)
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		x	No precisa
Medio Ambiente		x	Resolución de 17/10/2007 de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre DIA del Proyecto de Urbanización, siendo <b>ambientalmente viable con condiciones</b> , siendo de necesario cumplimiento previo a la autorización de la actividad las expresadas en la condición Decimotercera. DOCM 7/12/2007.(*)

Compañía Suministro Eléctrico		x	Se recomienda su petición
Compañía Suministro Gas		x	
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		x	
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición

(\*) las modificaciones planteadas no alteran las características sometidas a evaluación ambiental, por lo que no se estima necesario la solicitud de nueva evaluación.

La aprobación del PAU inicial es con Anteproyecto, sin embargo en la DIA de 17/10/2007 considera ambientalmente viable el Proyecto. La fecha de la DIA es posterior a la aprobación del PAU inscrito.

### **PROCEDIMIENTO:**

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

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

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

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

### **ALTERNATIVA TÉCNICA:**

Con arreglo a lo establecido en el art. 110.4.4.1, letras a y b del TRLOTAU se acompaña al expediente la AT conformada por PP. Y PU. Estos documentos se han modificado respecto del PAU aprobado en CPU de 7 de Febrero de 2006 de acuerdo a los requerimientos del Ayuntamiento y del Ministerio de Fomento.

### **PLAN PARCIAL.**

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están clasificados como suelo urbanizable y son los comprendidos en el sector residencial I-3 del Plan de Ordenación Municipal de Torija.

La red de abastecimiento de agua y el saneamiento conecta con las redes municipales.

### **Normativa Urbanística**

	<b>P.O.M.</b>	<b>PAU Aprobado</b>	<b>PAU Modificado</b>
Superficie total	299.111 m <sup>2</sup>	282.680 m <sup>2</sup>	282.680 m <sup>2</sup>

Sistemas Generales adscritos ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst	-- m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>
Uso principal	Industrial	Industrial	Industrial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	174.682 m <sup>2</sup>	165.085 m <sup>2</sup>	165.085 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Tipo	0.584	0.584	0.584
Superficie neta	218.352 m <sup>2</sup>	187.038 m <sup>2</sup>	187.900 m <sup>2</sup>
Ordenanza	05. industrial	05. industrial	05.(I-3) industrial
Parcela mínima	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	x m	-- m	-- m
Retranqueos	5 m a todos los linderos y frente de parcela, pueden suprimirse los laterales si existe compromiso de adosamiento	5 m a todos los linderos y frente de parcela, pueden suprimirse los laterales si existe compromiso de adosamiento	5 m a todos los linderos y frente de parcela, pueden suprimirse los laterales si existe compromiso de adosamiento
Altura	3 plantas, 10 m máximo a alero de cubierta		3 plantas, 12 m máximo libre interior
Ocupación	75 %	75 %	75 %
Edificabilidad neta	0.8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,87858 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU Aprobado	PAU
Superficie a ordenar		282.680 m <sup>2</sup>	282.680 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total	165.085,12 m <sup>2</sup> c	165.085 m <sup>2</sup> c	165.085 m <sup>2</sup> c
Dotacional	14.134 m <sup>2</sup>	14.995 m <sup>2</sup>	14.134 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	28.268 m <sup>2</sup>	29.911 m <sup>2</sup>	30.060 m <sup>2</sup>
Aparcamiento	413 viario ; 826 interiores 1.239 total 1/40 en viario de MR	970 viario; 970 interiores 1.490 total	480 viario; 911 interiores (*) 20 de MR
Superficie neta	-- m <sup>2</sup>	187.038 m <sup>2</sup>	187.900 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	165.085,12 u.a.	149.630 u.a.	165.085 u.a.
10% Aprovechamiento	16.508,51 u.a.	14.963 u.a.	16.509 u.a.
Superficie suelo para materializar la cesión.		18.704 m <sup>2</sup>	18.790 m <sup>2</sup>
Instalaciones propias (CT)	--	--	134 m <sup>2</sup>
Red Viaria	--	42.223 m <sup>2</sup>	50.451 m <sup>2</sup>

(\*) deberá determinarse su cumplimiento en ordenanza.

#### PROYECTO DE URBANIZACIÓN

En cumplimiento del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU, el Programa de Actuación Urbanizadora deberá contener proyecto o anteproyecto de Urbanización con definición y esquema de las obras de urbanización, memoria de calidades, definición de recursos disponibles y características básicas de la red de evacuación de aguas.

El P.A.U. contiene anteproyecto de urbanización, con lo que desde el punto de vista procedimental, cumple con lo establecido en el artículo 110.4.1.b) LOTAU, que exige que la alternativa técnica esté conformada con un Anteproyecto o Proyecto de urbanización.

Cuando se presente el Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. El artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha dice que se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

El número 3 del artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su redacción dada por el Texto Refundido LOTAU, establece que los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

#### Documentos:

##### MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Datos generales-Justificación de las modificaciones.

Descripción general del Proyecto.

##### NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

Normativa urbanística de obligado cumplimiento

Incidencia con la normativa vigente sobre el municipio

Ordenanzas particulares

##### INFRAESTRUCTURAS

Consideraciones previas

Red viaria.

Abastecimiento y distribución de agua.

Depuración, Saneamiento, evacuación y vertido.

Medía y Baja Tensión.

Redes de alumbrado Público.

Red de telefonía

Red de jardinería y riego.

Señalización.

##### NORMAS DE URBANIZACIÓN

Proyecto de urbanización.

Documentación.

Normas técnicas de urbanización.

##### PLIEGO DE CONDICIONES

Condiciones generales

Condiciones particulares.  
MEDICIONES Y PRESUPUESTO  
PLANOS

**6.- OBSERVACIONES:**

**EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.**

Sin observaciones

**EN CUANTO A LOS INFORMES.**

Sin observaciones

**RESPECTO A LA PROPOSICIÓN JURIDICO ECONÓMICA:**

No se modifica

**RESPECTO AL CONVENIO:**

No se modifica

**CONCLUSIÓN**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe favorable a la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora Sector I-3.

El representante de la Administración General del Estado hace hincapié en el informe condicionado de Fomento, aclarando el ponente que el plan parcial es informado, no aprobado por la Comisión y que el condicionado deberá ser cumplido con la aprobación del instrumento urbanístico.

**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 122.1 y 38.3 TRLOTAU y 9.1.f) Del Decreto 235/2010, emitir INFORME con carácter preceptivo y vinculante sobre la modificación del Plan Parcial, sin perjuicio de cumplimentar las condiciones de los informes sectoriales**

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

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

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

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

- La publicación de la aprobación definitiva requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro del PAU, para lo que deberá aportarse la certificación del acto de aprobación, una copia diligenciada de toda la documentación del PAU, incluida el convenio (en el caso de sustitución de la cesión del suelo por la monetarización deberá acompañarse a la copia diligenciada del convenio el anexo al que se refiere el artículo

11.4 del TRLOTAU) y copia de la acreditación de la formalización de la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U.

-----

7º.- **Estudio de Detalle de Ampliación de Vial y Regularización de Alineaciones en C/ Peaje nº 6, de Jadraque.-**

Por el ponente se pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, según informe de los servicios con competencia en materia de Fomento

**ANTECEDENTES**

**Población:** 1.639 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2010.

**Normativa urbanística:** Jadraque cuenta con NNSS aprobadas en 19/02/1996

**Objeto:** Modificación de alineaciones cediendo 5.75 m2 al callejón lateral izquierdo y ampliar la misma superficie de solar en el frente de fachada y de forma triangular sobre el espacio público.

**Situación:** Calle Peaje nº 6, esquina frente a Calle del Mercado y calle posterior de la manzana calle Cuesta de San Andrés.

**TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO:**

Con carácter preliminar debemos apuntar como características y naturaleza jurídico del instrumento urbanístico a analizar- Estudio de Detalle- que: deben comprender una manzana o unidad urbana como máximo teniendo por objeto la previsión o reajuste de las alineaciones o rasantes o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan correspondiente sin poder alterar la calificación de suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

El expediente se remite para recabar el **preceptivo informe técnico-jurídico** según el art 38 .1 b) de TRLOTAU y 139 del Reglamento de Planeamiento por remisión del 145.

Elo implica que previo a la aprobación definitiva que compete al ayuntamiento Pleno (art.38.2) se redacta este informe técnico jurídico sobre la adecuación del Estudio de Detalle a las determinaciones de la ordenación estructural definidas en el artículo 24.1 del TRLOTAU y en especial a las previstas en sus letras c) y f).

**2.1 INFORMACIÓN PÚBLICA PRECEPTIVA: art. 38.1 b) TRLOTAU**

Publicación D.O.C.M. nº 191:	28-09-2011
Publicación diario "Nueva Alcarria":	13-09-2011
Resultado de la información pública:	No se presentan alegaciones. Certificado 24-10-2011

**2.2 DOCUMENTACIÓN APORTADA -CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA-:**

El artículo 145 del Reglamento de Planeamiento establece que **los Estudios de Detalle se atenderán al procedimiento establecido para los Planes Parciales en los art. 138-139 del mismo documento.**

Artículo 138.2.3ºRP: **durante el período de información pública**, al que habrá de someterse el documento, **se habrán de requerir y evacuar los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el art. 10 del TR de la LOTAU.**

Presentan:

- Solicitud de Santos Andrés Andrés al Ayuntamiento de Jadraque sobre nueva alineación aportando Memoria descriptiva y Planos del estado inicial y final redactado por el arquitecto Germán Herranz López
- Informe de secretaría de 24 de agosto de 2011
- Informe de viabilidad técnica del Técnico Municipal en el que se informa favorablemente.
- Resolución delegada de la Concejalía de Urbanismo nº 57/2011 sobre apertura de periodo de información pública y suspensión de licencias en el área.

#### **ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE:**

El Reglamento de Planeamiento establece para los Estudios de Detalle que:

##### **Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.**

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:
  - a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
  - b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

##### **Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).**

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.
2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:
  - a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.
  - b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
  - c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.
4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

##### **Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.**

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalles (ED), se entiende por:

- 1.- *Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada exteriormente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.*
- 2.- *Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizado en los bordes del suelo urbano, delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana”.*

### **Artículo 75. Documentación de los Estudios de Detalle (ED).**

Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

- En el presente caso, el Estudio de Detalle no cumple con las determinaciones contenidas en los artículos anteriores.
- No existe regulación expresa para su formulación en el planeamiento municipal.
- Las NNSS vigentes no contienen en su redacción ningún tipo de referencia a la posible modificación de las alineaciones actuales, ni plano de alineaciones que corrija las existentes. No está justificado un cambio de la alineación de fachada afectando a una única parcela de las dos que comparten dicha alineación, creando a su vez con la alineación lateral aperturas a fachada del predio colindante de 87 cms. El nuevo ancho del callejón es inferior a 4 metros, siendo este ancho el mínimo a considerar para viario de nuevo trazado y clasificado como tipo "C" por las Normas Urbanísticas generales.
- En la parcelación reflejada en planos nº 3-7 y 3-9 denominado "Ordenación y Gestión del suelo" de las NNSS se reflejan fincas que se desconoce su calificación y propiedad original, produciendo dudas sobre la consideración como espacio público o parcela edificable, echo este que hubiera hecho imposible la segregación de la finca objeto de este Estudio de Detalle.
- No se ha justificado la inexistencia de aumento de aprovechamiento. No se aporta estudio sobre las consecuencias de la reducción del espacio público así como la relación con el entorno más inmediato.
- De esta forma entendemos que si el reajuste de alineaciones objeto de este ED tuviese como objetivo la redefinición del sistema viario propuesto por las NNSS vigentes, su definición a través del ED no sería adecuado, excediendo este de sus funciones, toda vez que se estaría afectando a la OE, siendo objeto por tanto la propuesta de PE o modificación de planeamiento.

### **OBSERVACIONES:**

#### **En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**

- Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.
- La documentación del Estudio de Detalle no se ajusta a lo establecido en el art 75 RP y presentarse en soporte tanto escrito y gráfico como informático.
- Tanto los planos de información como los planos de ordenación deberán contemplar el ámbito completo incluyendo la manzana o unidad urbana equivalente.
- Los planos correspondientes al planeamiento vigente deberán ser legibles en su totalidad y estar a escala adecuada.

#### **En cuanto a la ordenación:**

- Deberá recoger en el ámbito del Estudio de Detalle manzanas o unidades urbanas equivalentes.

- Deberá justificar la ausencia de aumento de aprovechamiento en el ámbito considerado.
- Deberá indicar las determinaciones del planeamiento que completa, adapta o reajusta de la nueva ordenación relacionándola con la anterior.
- Deberá justificar la ausencia de perjuicio a terceros así como la no alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- Deberá estudiar la ordenación de un ámbito más amplio con el objeto de su renovación urbana y mediante instrumento apropiado.

### **CONCLUSIÓN**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe desfavorable en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas.

**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) TRLOTAU, artículos 145 y 139 del RP y 10.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, , emitir INFORME DESFAVORABLE al Estudio de Detalle examinado**

-----

### **8º.- Informe sobre autorización provisional del proyecto técnico para la solicitud de licencia de actividad destinada a la obtención de abono orgánico para jardinería en la parcela 5007 del Polígono 505, en el término municipal de Horche, promovida por Ricardo Fernandez Calvo.-**

Mari Cruz de Diego, Jefa de Sección jurídica del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística pasa a exponer el informe realizado

#### **ANTECEDENTES.**

Proyecto: Legalización de actividad destinada a la obtención de abono orgánico para jardinería.  
 Polígono: 505 Parcela nº: 5007.  
 Superficie total parcela s/ catastro: 10.341 m<sup>2</sup>.  
 Superficie afectada por la actividad: 9.600,00 m<sup>2</sup>.  
 Término Municipal de Horche (Guadalajara).  
 Clasificación: Suelo Urbanizable Sector S-19. Uso característico Industrial y Almacén.  
 Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal . Fecha de aprobación definitiva: 25/10/04 Y 13/12/04.  
 Promotor: D. Ricardo Fernández Calvo.  
 Autor del Proyecto: D. Eduardo Gómez Caballero, Ingeniero Agrónomo. Fecha de visado COIACC-MADRID 26/07/11.  
 Recepción de Expte: 17/02/2011 y 05/09/11 y . Nº Registro Interno: 272470 y 1634841.

#### **OBJETO.**

El Excmo. Ayuntamiento de Horche remite a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Guadalajara, hoy Servicios Periféricos de Fomento, expediente relativo a legalización de la actividad destinada a la obtención de abono orgánico para jardinería en la parcela nº 5007 del polígono 505 en el municipio de Horche, a efectos de la autorización de la citada actividad como provisional. Según la memoria del proyecto dicha actividad lleva ejerciéndose por la familia del promotor durante más de cuarenta años.

Según el apartado 4.2.5 de la Memoria del Proyecto referido a la Memoria constructiva establece:

Ejecución de plataforma: Ejecución de solera de hormigón de 2.843,85 m<sup>2</sup> de superficie y 15 cm. de espesor, armada con mallazo 300x300x6 mm., sobre lámina impermeabilizante de polietileno de alta densidad de 1 mm. de espesor. Para evitar el punzonamiento de la lámina impermeabilizante, se extenderá bajo ésta una cama de arena de 5 cm de espesor. El pavimento se adaptará a la topografía del terreno, cuya pendiente no es superior al 4%.

Ejecución de vallado: Se realizará un vallado desmontable, formado con valla metálica y postes anclados en dados de hormigón móviles. La altura de la valla será de 2,00 m.

Balsa de Lixiviados: Se proyecta una balsa de lixiviados de 144 m<sup>3</sup>. La balsa será rectangular con una longitud de 25,00 m., una anchura de 6,00m y una altura máxima de 2,34 – 2,59 m. Para permitir el acceso, se realiza una rampa de 10,95 m. de longitud y 20% de pendiente. La sección de la balsa será trapezoidal con una base de 3,00. de anchura y taludes de 53%.

Se impermeabilizará con una lámina de polietileno de alta densidad (PEAD) de 1,5 mm. de espesor colocada sobre un geotextil de polipropileno no tejido de 300 gr/m<sup>2</sup>. En la base de la balsa, se realizará una solera de hormigón de 10 cm. de espesor, colocada sobre lámina geotextil de idénticas características para evitar el punzonamiento de la lámina impermeabilizante.

La balsa estará protegida por tres de sus lados, con un murete construido con bloques prefabricados de hormigón de 40x20x20 cm. y de 40 cm de altura.

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

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

En segundo lugar, la fecha de registro de entrada en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Guadalajara del expediente relativo a la solicitud de autorización provisional para licencia de actividad destinada a la obtención de abono orgánico para jardinería en la parcela nº 5007, polígono 505 del término municipal de Horche, tuvo lugar el día 17 de febrero de 2011, por lo que hay que tener en cuenta a este respecto la Disposición Transitoria Única del Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en la que se establece que los procedimientos regulados en este Reglamento iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto, se tramitarán y resolverán de conformidad con la normativa vigente al iniciarse los mismos.

No obstante, indicar que dicho Reglamento lleva a cabo un desarrollo completo del TRLOTAU y da una adecuada respuesta a numerosas cuestiones prácticas planteadas en la aplicación de la citada norma, recogiendo además la doctrina emanada de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, por lo que se proceden a reproducir en el presente informe determinados artículos del régimen de autorizaciones provisionales regulados en el Decreto 34/2011, de 26 de abril, todo ello, a modo interpretativo y con la voluntad de exigir únicamente la normativa vigente en el momento de iniciarse el expediente.

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

*“1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de*

planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

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

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

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

b) Que no se trate de usos residenciales.

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

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

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

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

## **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

PRIMERO.- El artículo 10.1 h) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha establece que dentro de las competencias de la Administración de la JCCM en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico”, en consonancia con lo dispuesto en el art. 172 TRLOTAU y 18 del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

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

A este respecto, el legislador ha previsto en el artículo 166 TRLOTAU las reglas específicas para el procedimiento del otorgamiento de licencia de obras y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuyo contenido y , en su caso condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínima de esta.Se procede a reproducir el contenido del referenciado artículo:

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

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

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

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

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

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

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

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

*c) Informe jurídico.*

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

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

El artículo 32 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Redifundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece las normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales. No obstante, indicar que dicho artículo entró en vigor con posterioridad al inicio del expediente.

En la fase municipal consta en el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Horche:

- Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Horche presentado ante la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, hoy Servicios Periféricos de Fomento con fecha de 17 de febrero de 2011 y número de registro interno

272.470, por el que se remite expediente relativo a la solicitud de concesión de licencia municipal para actividad de obtención de abonos orgánicos para jardinería en la parcelas antes denominadas nº 5005, 5006 y 5007 del Polígono 505, según el antiguo catastro de rústica, actualmente clasificadas dentro del Sector 19 Suelo Urbanizable de Uso Industrial, por lo que se solicita "autorización provisional de actividades " de conformidad con lo establecido en el artículo 172 del TRLOTAU, siendo por tanto necesario para la resolución del expediente, previo Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (Los documentos que contiene el expediente, no se encuentran diligenciados a efectos de hacer constar que son copia fiel y exacta del original). Entre los documentos aportados se encuentran:

- Fotocopia de Memoria de síntesis sobre la actividad de obtención de abonos orgánicos para jardinería, firmada por el Ingeniero Técnico Agrícola Gerente , Guillermo Fernández Calvo no se indica el número de colegiado. Dicho documento no se encuentra visado por colegio profesional competente.
  - Fotocopia de licencia fiscal de actividades comerciales e industriales del ejercicio 1981. En dicho documento se establece que la actividad a ejercer es la venta al por mayor de abono natural.
  - Fotocopia del Impuesto de Actividades Económicas del ejercicio 2002.
- Requerimiento efectuado por la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda al Excmo. Ayuntamiento de Horche con fecha de 16 de marzo de 2011 y número de registro de salida 232776 solicitando documentación, a efectos de determinar el cumplimiento de los requisitos relativos al régimen de autorizaciones provisionales de conformidad con el artículo 172 y 67 TRLOTAU. Consta acuse de recibo de fecha de 18 de marzo de 2011.
- Asimismo, con fecha de 22 de marzo de 2011 y NRS 252531 la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda da traslado a D. Olegario Fernández Calvo del citado requerimiento. Consta acuse de recibo de fecha de 24 de marzo de 2011.
- Escrito de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Horche con fecha de 23 de agosto de 2011 y número de registro de salida 681658, por el que de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le advierte que transcurridos tres meses desde la recepción de la referida notificación, no se aporta la documentación solicitada se acordará el archivo de las actuaciones. Consta acuse de recibo de fecha de 25 de agosto de 2011.
- Escrito de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda dirigido a D. Olegario Fernández Calvo con fecha de 23 de agosto de 2011 y número de registro de salida 681669, por el que de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le advierte que transcurridos tres meses desde la recepción de la referida notificación no se aporta la documentación solicitada se acordará el archivo de las actuaciones. Consta acuse de recibo de fecha de 25 de agosto de 2011
- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Horche presentado ante estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha de 05 de septiembre de 2011 y NRI 1634841, en relación a la tramitación del expediente por el que D. Olegario Fernández Calvo ha solicitado ante el citado Ayuntamiento licencia de actividad provisional para obtención de abonos orgánicos para jardinería, en las parcelas antes denominadas nº 5005, 5006 y 5007 del Polígono 505 según el antiguo catastro de rústica y actualmente clasificadas como suelo urbanizable industrial por el vigente Plan de Ordenación Municipal .A dicho escrito se adjunta la siguiente documentación:
- Informe Técnico Jurídico de fecha de 26 de agosto de 2011.
  - Copia del Proyecto Técnico para la solicitud de licencia de actividad destinada a la obtención de abono orgánico para jardinería. Situación: Parcela nº 5007 Polígono 505 de Horche (Guadalajara). Visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Madrid con fecha de 26/07/11.
  - Copia del escrito presentado por D. Ricardo Fernández Calvo ante el Excmo. Ayuntamiento de Horche con fecha de 08 de agosto de 2011, por el que se aporta un ejemplar del Proyecto Técnico y copia de la solicitud de Autorización Administrativa para realizar actividades de valorización de residuos no peligrosos en Castilla La Mancha.

Visto el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Horche, el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística procede a hacer las siguientes consideraciones:

- En el Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Horche presentado ante la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda con fecha de 17 de febrero de 2011 y número de registro interno 272.470, por el que se remite expediente de actividad de obtención de abonos orgánicos para jardinería se hace referencia a las parcelas antes denominadas nº 5005, 5006 y 5007 del Polígono 505, según el antiguo catastro de rústica, actualmente clasificadas Suelo Urbanizable de Uso Industrial, por lo que se solicita "autorización provisional de actividades " Sin embargo el proyecto presentado solamente está referido a la parcela nº 5007 del polígono 505 de Horche.
- La documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Horche con fecha de 17 de febrero de 2011 y NRI 272470 no se encuentra diligenciada a efectos de hacer constar de que las fotocopias aportadas corresponden fiel y exactamente con el original.
- En el expediente, no consta declaración responsable del solicitante de asunción de de la obligación de desmontarse o demolerse sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante, con inscripción en el Registro de la Propiedad. Dado que la mención que se realiza en el punto 1.2 apartado 4º del Proyecto no es suficiente.
- En relación a las autorizaciones concurrentes o informes sectoriales exigidos por la normativa:
  - No consta informe del órgano autonómico o en su caso Informe Técnico Municipal en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas conforme al RAMINP.
  - No consta evaluación ambiental o autorización ambiental integrada, dado que la actividad objeto del proyecto puede causar la emisión a la atmósfera de olores, emisiones de compuestos orgánicos volátiles, emisión de polvo, ruidos (...).
  - No consta informe de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes sobre posibles afecciones al Patrimonio Histórico Artístico.
  - No consta informe en materia de residuos por parte del órgano competente, dada la naturaleza de la actividad a realizar.
  - No consta solicitud de informe de los Servicios Periféricos de Agricultura en relación al acceso, a la autorización de vehículos pesados, entre otros aspectos relacionados con la vía pecuaria, dado que según el Proyecto el acceso a la finca se realiza desde la vía pecuaria Cañada Zuritano que discurre por el lindero este de la parcela.
  - En el proyecto en la descripción de las obras, no se hace referencia alguna al pozo, al colector de saneamiento, ni el sumidero que aparecen graficados en los planos, sin que se describa la finalidad de los mismos. Indicar que no consta, en su caso, autorización de Confederación Hidrográfica del Tajo en relación al posible abastecimiento, y en su caso, informe de Confederación Hidrográfica en relación al posible vertido de aguas residuales.
  - Entre otras autorizaciones o informes sectoriales que el Excmo. Ayuntamiento de Horche estime pertinentes.
- Existen contradicciones en cuanto al volumen de la actividad a realizar, dado que el proyecto establece que se trata de una instalación para la obtención de abono orgánico de muy baja capacidad, cuyo impacto no es comparable con otras plantas de mayor volumen y tránsito de vehículos. Sin embargo en los antecedentes se hace referencia al ejercicio de la actividad de venta al por mayor de abono natural. Indicar que en la fotocopia de licencia fiscal de actividades comerciales e industriales del ejercicio 1981 en el apartado relativo a la actividad a ejercer se describe como venta al

por mayor de abono natural. El proyecto establece que la capacidad anual es de 1.590 Tn., lo que supone una capacidad diaria de 4,4 Tn.

## CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

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

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

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

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

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

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

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

**PRIMERO.** - La Memoria Constructiva del Proyecto describe la ejecución de la plataforma, el vallado y de la balsa de lixiados estableciendo de forma expresa:

*“Ejecución de plataforma: Ejecución de solera de hormigón de 2.843,85 m<sup>2</sup> de superficie y 15 cm. de espesor, armada con mallazo 300x300x6 mm., sobre lámina impermeabilizante de polietileno de alta densidad de 1 mm. de espesor. Para evitar el punzonamiento de la lámina impermeabilizante, se extenderá bajo ésta una cama de arena de 5 cm de espesor. El pavimento se adaptará a la topografía del terreno, cuya pendiente no es superior al 4%.*

*Ejecución de vallado: Se realizará un vallado desmontable, formado con valla metálica y postes anclados en dados de hormigón móviles. La altura de la valla será de 2,00 m.*

*Balsa de Lixiviados: Se proyecta una balsa de lixiviados de 144 m<sup>3</sup>. La balsa será rectangular con una longitud de 25,00 m., una anchura de 6,00m y una altura máxima de 2,34 – 2,59 m. Para permitir el acceso, se realiza una rampa de 10,95 m. de longitud y 20% de pendiente. La sección de la balsa será trapezoidal con una base de 3,00. de anchura y taludes de 53%.*

*Se impermeabilizará con una lámina de polietileno de alta densidad (PEAD) de 1,5 mm. de espesor colocada sobre un geotextil de polipropileno no tejido de 300 gr/m2. En la base de la balsa, se realizará una solera de hormigón de 10 cm. de espesor, colocada sobre lámina geotextil de idénticas características para evitar el punzonamiento de la lámina impermeabilizante.*

*La balsa estará protegida por tres de sus lados, con un murete construido con bloques prefabricados de hormigón de 40x20x20 cm. y de 40 cm de altura.”*

Indicar a este respecto, que desde el punto de vista técnico no se acredita, ni se justifica el carácter desmontable de la instalación, dado que para llevar a cabo el objeto pretendido han de realizarse unas obras que no tienen carácter de desmontables, ni demolibles, sin causar perjuicios al entorno, ni al medio en que se ubiquen.

A este respecto, cabe hacer referencia a la STS de 1 de diciembre de 1999, que establece que las obras provisionales son obras fácilmente desmontables, lo que no ocurre cuando para la instalación pretendida se exigen excavaciones considerables en el suelo que, si fuera poco tienen que ser repetidas cuando aquella deba ser retirada.

El Proyecto en el apartado referente a Servicios establece “ *La parcela no dispone de servicios: suministro de agua, conexión con la red de saneamiento. La energía eléctrica proviene de un generador*”. Sin embargo, cabe resaltar que en la descripción de las obras en el proyecto, no se hace referencia alguna al pozo, el colector de saneamiento, ni el sumidero que aparecen graficados en los planos sin que se describa la finalidad de los mismos. (En el expediente no consta, en su caso de necesario, informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo).

**SEGUNDO.** – El TRLLOTAU en su artículo 172 relativo al régimen de autorización provisional de actividades establece en su apartado 2: “ *La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra*”. Es por ello que será de aplicación el artículo 166 TRLLOTAU donde se regula el procedimiento específico de otorgamiento de licencias de obras, concretamente el apartado 3 establece: “*Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:*

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

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

*c) Informe jurídico.*

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

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

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

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

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

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

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

El Ayuntamiento de Horche remitió con fecha de 17 de febrero de 2011 a estos Servicios Periféricos de Fomento el expediente tramitado a instancias de D. Olegario Fernández Calvo a efectos de solicitar la emisión del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin embargo ante las deficiencias del citado expediente, estos Servicios Periféricos con fecha de 16 de marzo de 2011 y NRS 232776 realizan requerimiento solicitando documentación a efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos del régimen de autorizaciones provisionales sin que se procedían a subsanar estas deficiencias, es por ello que con fecha de 23 de agosto de 2011 y NRS 681658 estos Servicios Periféricos de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de 1992, de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común advierten al citado Ayuntamiento y al solicitante que transcurridos tres meses desde la referenciada notificación no se aporta la documentación solicitada, en el requerimiento de fecha de 16 de marzo de 2011, se acordará el archivo de las actuaciones.

Posteriormente, con fecha de 02 de septiembre de 2011 y número 1634841, el Ayuntamiento de Horche remite a estos Servicios Periféricos documentación la cual adolece de una serie de deficiencias. Entre dicha documentación se encuentra el Informe Técnico Jurídico de fecha de 26 de agosto de 2011, en dicho informe no se analiza la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética. El Ayuntamiento como se ha indicado anteriormente es el competente para el otorgamiento de licencias para lo que tendrá que supervisar que el uso obra o actividad proyectada es acorde con la legalidad vigente. Además el citado informe no respeta la separación debida que han de tener el informe técnico y jurídico tal y como establece el referenciado artículo 166.3 del TRLOTAU. No obstante, se procede a reproducir el contenido del citado informe:

*“1º Que la parcela donde se ubica la planta es la 5007 del polígono 505 del municipio de Horche, por lo que se encuentra clasificada de acuerdo al Plan de Ordenación Municipal como Suelo Urbanizable dentro del Sector 19 siendo el Uso Característico Industrial y Almacén. De acuerdo a ello y siguiendo lo referido en el antedicho escrito de la citada Delegación, es de aplicación lo establecido en el artículo 172.1 TRLOTAU (...). Asimismo, se establece en el artículo 67 TRLOTAU(...).*

*2º Que visto el proyecto presentado, el mismo tiene por objeto la obtención de la licencia municipal para la legalización y el desarrollo de la actividad de obtención de abono orgánico cuyo destino es la jardinería. El proyecto*

*justifica la actividad con la descripción de la ingeniería del proceso, descripción general de las obras necesarias y su integración ambiental dadas las características y la ubicación de la misma. Asimismo, en el punto 1.2. apartado 4º se hace constar “que por situarse en suelo urbanizable de uso industrial, tiene un carácter desmontable, por lo que habrá de desmontarse o, en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.*

*La declaración que figura en el Proyecto aportado en relación al carácter desmontable, y en su caso demolible de las obras a realizar, como requisito a cumplir por el titular de la actividad para la obtención de la licencia de actividad provisional y conforme a lo establecido en la letra a. del número 3 del artículo 13 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Redifundido de la Ley del Suelo, se reflejará como condición especial en la resolución por la que se otorgue la preceptiva licencia, inscribiéndose como nota marginal en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria.*

*3º Que al respecto de la compatibilidad de dicha actividad por su proximidad con el suelo urbano residencial y su integración dentro del Suelo Urbanizable del Sector 19 de conformidad con las condiciones establecidas en la Ficha de desarrollo de Sector en Suelo Urbanizable, el proyecto presentado justifica la correcta realización del uso y la explotación con el fin de evitar contaminaciones e impactos, mediante la exposición en el mismo del apartado 6. Afecciones al Medio Ambiente y el apartado 7. Medidas preventivas y correctoras.*

*4º Que, asimismo, con respecto a las vías pecuarias, en el apartado 6.9 del proyecto se justifican los accesos y tránsitos a través de la misma, debiendo ser solicitado por el interesado informe de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.”*

Visto el contenido del Informe Técnico Jurídico se procede a analizar el contenido del mismo:

En relación al apartado 1º el artículo 67 del TRLOTAU establece:” En suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse: a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales. b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.”

En citado informe no se ha hecho constar si ha sido aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, indicar al respecto que a este Servicio no le consta la aprobación del mismo.

En relación al apartado 2º destacar que en el expediente, no consta declaración responsable del solicitante de asunción de de la obligación de desmontarse o demolerse sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante, con inscripción en el Registro de la Propiedad. Dado que la mención que se realiza en el punto 1.2 apartado 4º del Proyecto no es suficiente.

El artículo 163 del TRLOTAU establece: “La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias municipales y especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.

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

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

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

En el mismo sentido se pronuncia el apartado 3º del artículo 26 del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Redifundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística desarrollando el anterior artículo ( sin que sea de aplicación, dado que entró en vigor con posterioridad al inicio del expediente)

Por otro lado, el artículo 161 del TRLOTAU referente al procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística establece en su apartado 2: “El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) *Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.*

b) *Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.*

c) La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.”

A este respecto el artículo 29 del Decreto 34/2011 de 26 de abril en su apartado 1.b) establece: “El procedimiento de concesión de licencia urbanística se iniciará a instancia de parte mediante solicitud acompañada de las autorizaciones concurrentes o informes sectoriales exigidos por la normativa que resulte aplicable y, en todo caso, por la normativa medioambiental o de protección del patrimonio cultural, así como de la autorización o concesión demanial cuando el acto pretendido implique el aprovechamiento especial o utilización privativa del dominio público, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de las Administraciones Públicas”. Continuando el citado artículo en su apartado 2 diciendo: “El procedimiento de concesión de licencias incluirá en todo caso, informe jurídico e informe técnico, a fin de comprobar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética”. Y el apartado 4 del mismo artículo establece: “De todo procedimiento de concesión de licencia urbanística se dará cuenta a las Administraciones afectadas para que el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.” No obstante, este artículo no es de aplicación, dado que no había entrado en vigor cuando se inició el expediente, sin embargo se ha enunciado a título meramente interpretativo del sentido del TRLOTAU.

En el Informe Técnico Jurídico de fecha de 26 de agosto de 2011, se hace constar que el proyecto justifica la correcta realización del uso y la explotación con el fin de evitar contaminaciones e impactos, sin embargo no se indica porqué lo justifica. Cabe decir al respecto que la apariencia de buen derecho, no supone el cumplimiento de los requisitos, por lo que han de ser los órganos competentes los que se pronuncien al respecto emitiendo informe sobre posibles afecciones en las distintas materias sectoriales, dado que el contenido estos informes es determinante, en su caso, para el otorgamiento o denegación de la licencia tal y como se establece en los artículos referenciados. Así reiterar a este respecto que en el expediente no constan los siguientes informes:

- No consta informe del órgano autonómico o en su caso Informe Técnico Municipal en materia de actividades molestas, nocivas y peligrosas de conformidad con lo establecido con el RAMINP. Cabe indicar que el Proyecto establece que el suelo urbano se encuentra al sur de la finca, a una distancia aproximada de 315 m.
- No consta evaluación ambiental o autorización ambiental integrada, dado que la actividad objeto del proyecto puede causar la emisión a la atmósfera de olores, emisiones de compuestos orgánicos volátiles, emisión de polvo, emisión de ruidos y vibraciones (...) es por ello, que ha de ser el órgano competente en la materia el que ha de emitir informe al respecto.

- No consta informe del órgano competente en materia medioambiental en materia de residuos, dado que se trata de una actividad de valorización de residuos.
- No consta informe de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes sobre posibles afecciones al Patrimonio Histórico Artístico.

Por otro lado, indicar que el expediente no constan otros informes sectoriales:

- No consta solicitud de informe de los Servicios Periféricos de Agricultura en relación al acceso, a la autorización de vehículos pesados, entre otros aspectos relacionados con la vía pecuaria, dado que según el Proyecto el acceso a la finca se realiza desde la vía pecuaria Cañada Zuritano que discurre por el lindero este de la parcela.
- En el proyecto en la descripción de las obras, no se hace referencia alguna al pozo, al colector de saneamiento, ni el sumidero que aparecen graficados en los planos, sin que se describa la finalidad de los mismos. Indicar que no consta, en su caso, Informes de Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

**TERCERO.-** Además la Memoria del Proyecto en su apartado 3. 1.1 referida a *“opción de no realizar el proyecto “se establece que dicha opción no ha lugar, ya que en este caso se trata de una legalización de una actividad y existente. La planta, aunque cercana al núcleo de Horche, se sitúa en un entorno que lleva acogiendo la actividad desde hace más de 40 años sin que hasta la fecha esté provocando efectos negativos por malos olores, a pesar de su ubicación, todo ello motivado por la experiencia y el buen hacer en el tratamiento de este tipo de residuos. (...)”*

Informar a este respecto, que independientemente del tiempo con que se haya venido realizando la actividad, no pueden estimarse producidos derechos adquiridos derivados de la anterior calificación de la zona, por la razón de que tanto con anterioridad como posteriormente a la aprobación del POM, la actividad ejercitada lo venía siendo sin la obtención de la previa licencia de obra, ni de actividad, por lo que la actividad ha de ser calificada de clandestina, tanto si el Ayuntamiento tenía conocimiento de su existencia y la toleraba como si no la conocía, y tal situación de clandestinidad e ilegalidad persiste con posterioridad al cambio de calificación de la zona, lo que no puede engendrar derecho adquirido alguno que pretenda hacerse valer en el ejercicio actual de la misma, dada la actual calificación de ese suelo, producida ya dentro del ámbito de la citada clandestinidad.

**CUARTO.-** Dado que las características de la actividad de obtención de abono orgánico, la cual se ha ejerciendo desde hace más de cuarenta años y ante la posible contaminación, en su caso, del suelo y de las aguas subterráneas del lugar donde está ubicada la misma, este Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística proceden a poner en conocimiento de los órganos competentes dicha situación.

Indicar al Excmo. Ayuntamiento de Horche que entre las competencias municipales relativas al control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas reguladas en el artículo 154 del TRLOTAU y el artículo 3 del RDU se encuentra el ejercicio de la potestad disciplinaria y urbanística, así como el ejercicio de la potestad sancionadora, si fuera procedente. En principio la competencia para el inicio de los expedientes de disciplina territorial y urbanística corresponde a los municipios y en los supuestos de inactividad municipal queda habilitada la Junta de Comunidades en los términos establecidos por el artículo 60 de la LBRL (art. 180 del TRLOTAU y art. 2.e) del Decreto 34/2011), la cual procedería, en su caso, al estudio de las posibles infracciones, y en su caso, a la incoación de los procedimientos que se estimaran oportunos.

Asimismo recordar que de conformidad de lo dispuesto en el artículo 185.3 del TRLOTAU *“incurren en infracción urbanística las autoridades con competencia en materia territorial y urbanística y el personal que de ellas dependen (...) cuando toleren o dejen de ejercer las potestades de investigación, legalización, reparación y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en la presente Ley”*

## CONCLUSIÓN

Vista la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Horche y ante el incumplimiento de los requisitos requeridos sobre el régimen de autorización de actividades provisionales, se **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** para emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU la legalización de la actividad destinada a la obtención de abono orgánico para jardinería en la parcela nº 5007 Polígono 505 del término municipal de Horche (Guadalajara). Todo ello sin perjuicio, de la adopción de las medidas de restablecimiento de legalidad que se consideren procedentes por parte del Excmo. Ayuntamiento de Horche y la iniciación, en su caso, por parte del citado Ayuntamiento del correspondiente procedimiento sancionador, así como cualesquiera otras medidas en materia de disciplina urbanística.

**La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda EMITIR INFORME DESFAVORABLE a la instalación pretendida.**

-----

**9º.- Calificación urbanística en suelo rústico de Planta de Tratamiento de Reciclaje y valorización de residuos de la Construcción y Demolición en las parcelas 59 y 5230 del Polígono 510 del término municipal de Brihuega, promovida por Excavaciones y Zahorras Sánchez Ramos, S.L.-**

**La ponente, la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística expone el siguiente punto del orden del día, de conformidad con el informe realizado por los dos servicios con competencia urbanística del servicio periférico**

**ANTECEDENTES.**

Proyecto: Planta de Reciclaje y Valoración de Residuos de la Construcción y Demolición.  
Situación: Polígono 510, parcelas 59-5230.  
Término Municipal de Brihuega (Guadalajara).  
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.  
Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales Fecha de Aprobación 11/07/1987. Fecha ultima modificación 09/05/2001  
Promotor: Excavaciones y Zahorras Sánchez Ramos, SL  
Autor del Proyecto: ECOGESTION. INGENIERIA AMBIENTAL SLUP.  
Javier Fernandez Gomez. Ingeniero Agrónomo C.O.II.AA nº 873.  
Recepción de Expte: 28/01/2011. Ultima Recepción Documentación: 03/10/2011

Según consta en la memoria del Proyecto, éste se destina a la puesta en marcha de una Planta de Reciclaje y Valorización de Residuos de la Construcción y Demolición en el municipio de Brihuega (Guadalajara)

**Superficie de las parcelas:**

Parcela 59: 23.060 Metros Cuadrados  
Parcela 5230: 3.250 Metros Cuadrados  
**TOTAL SUPERFICIE:** 26.310 Metros Cuadrados  
**OCUPACION PROYECTO:** 20.000 metros cuadrados

**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 las Normas Subsidiarias de Brihuega se establece lo siguiente:

Artículo 3.3.5. Construcciones permitidas en el Suelo no Urbanizable no protegido.

Sólo se permitirán las construcciones señaladas en el apartado segundo del Artículo 85 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que son las siguientes:

- a) - Las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura. Estas edificaciones estarán sujetas a las limitaciones que se establecen en el apartado 3 del Artículo 3.3.4.
- b) - Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- c) - Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) - Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo urbano, -

**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, en este caso no urbanizable no protegido, teniendo cobertura su instalación por interés social que ha de emplazarse en el medio rural.**

#### **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 regulación de Competencias y 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 Brihuega:

- Remisión de inicio de expediente con fecha 28 de Enero de 2011 (NRE 154960) por el Excmo. Ayuntamiento Brihuega solicitando otorgamiento de la calificación urbanística, para lo cual aporta la siguiente documentación:
  - Informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 25/1/2011 conforme a la ordenación urbanística existente en el Municipio.
  - Proyecto Técnico de Planta de Residuos de la Construcción y Demolición en Brihuega, elaborado por ECOGESTION.
- Requerimiento del Servicio Periférico de Fomento de fecha 14/04/2011 mediante el cual se solicita aporten la documentación preceptiva regulada en el artículo 43 del Decreto 242/2004 que aprueba el Reglamento de Suelo Rústico., advirtiendo que en tanto en cuanto no se complete la documentación se paraliza la tramitación autonómica.
- Oficio de Remisión de documentación presentado por el Excmo. Ayto. de Brihuega de fecha 14 de Julio de 2011, por el cual se aporta la siguiente documentación:
  - Informe del Técnico Municipal de fecha 06 de Julio de 2011 de no afectación de bienes de dominio público, de no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

- Borrador de Convenio de colaboración entre la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y Ayuntamiento de Brihuega para la construcción de un punto limpio en la localidad, en la parcela 59 del Polígono 510
- Borrador de Acta de Recepción de Obras de Construcción del Punto Limpio.
- Minuta del Acta Ordinaria de la Sesión del Pleno del Ayuntamiento de fecha 3 de Junio de 2010, mediante la cual se aprueba el expediente de licitación de contrato administrativo especial para la utilización de terrenos municipales para la instalación de una planta de reciclaje de residuos de la construcción y demolición.
- Fotocopia del Contrato de uso de parcelas firmado entre el Ayuntamiento de Brihuega y Excavaciones y Ahorras Sánchez Ramos. S.L.
- Escrito del Ayuntamiento de fecha 14 de Julio de 2011 por el cual se solicita a la Comisión Provincial de Urbanismo se dicte Resolución de Calificación Implícita o por el Contrario se emita informe favorable que permita la concesión de licencia municipal (Autorización Provisional)
- Requerimiento del Servicio Periférico de Fomento de fecha 04/08/2011 y NRS 693352 reiterando la petición de documentación en los mismo términos que el requerimiento de fecha 14/04/2011.
- Escrito del Servicio Periférico de Fomento de fecha 04/08/2011 con NRS 645902 por el cual se declara la in admisión de calificación implícita solicitada por el Ayuntamiento.
- Escrito presentado por el Ayto. de Brihuega en este Servicio Periférico de Fomento con fecha 22 de Agosto de 2011 y NRI 693352, mediante el cual se solicita autorización a Patrimonio Histórico y al Servicio de Carreteras.
- Remisión efectuada por el Servicio Periférico de Fomento con fecha 29 Agosto de 2011 de las solicitudes presentadas, tanto a Patrimonio Histórico como a Carreteras.
- Solicitud de Autorización de Acceso por la Carretera presentada por el Interesado con fecha 30 de Agosto de 2011 en este Servicio Periférico de Fomento.
- Escrito presentado por el Ayuntamiento de Brihuega con fecha 19 de Septiembre de 2011 y NRE 1712681, por el que se subsana el expediente aportando la siguiente documentación:
  - o Certificación de Tramite de Información Pública
  - o Informe emitido por Ecogestión
  - o Solicitudes presentadas en el Servicio de Patrimonio, Servicio de Carreteras y Servicio de Medio Ambiente.
  - o Plano de Construcciones en un Radio de 2 KM.
  - o Plano de Cumplimiento de retanqueos y Caminos.
- Requerimiento del Servicio Periférico de Fomento con fecha 22 de Septiembre de 2011, NRS 759965 mediante el cual se solicita al Ayuntamiento remita copia compulsada del Anuncio de Información Pública en uno de los periódicos de mayor difusión provincial
- Escrito del Ayuntamiento presentado con fecha 03 de Octubre de 2011 y NRE 1781987 por el que se presenta copia compulsada del anuncio de información publica y contrato administrativo especial suscrito con la empresa.
- Informe favorable al proyecto de fecha 10/10/2011 emitido por el Servicio Periférico de Educación, Ciencia y Cultura, en concreto lo referente a Patrimonio Histórico.

#### **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:

- Solicitud de fecha 30 de Agosto de 2011 para autorización de acceso por Carretera.
- Solicitud de Necesidad y Valorización de evaluación de Impacto Ambiental de fecha 29 de diciembre de 2010.

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. 63.1.1ª 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 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 Brihuega 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**:

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

Se aportan planos del autor del proyecto para justificar el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

## 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 38.1.2ª)
- 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 de los informes-resolución de la Consejería de Agricultura sobre Evaluación de Impacto Ambiental y de la Consejería de Fomento sobre autorización de acceso de Carretera. En cuanto a lo dispuesto en el artículo 38.1.2 del RSR referente a las medidas de regeneración natural de la vegetación para preservar valores naturales o agrarios se deberá cumplir lo que fije la Resolución de la Consejería de Agricultura en cuanto a Evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

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

**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 TRLOTAU, 43 RSR, 42 en relación con el artículo 37 del RSR y 10 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 quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los artículos 63 TRLOTAU y 43 RP a verificar por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 16.2 RSR y al resultado de los informes-resolución de la Consejería de Agricultura sobre Evaluación de Impacto Ambiental y de la Consejería de Fomento sobre autorización de acceso de Carretera. En cuanto a lo dispuesto en el artículo 38.1.2 del RSR referente a las medidas de regeneración natural de la vegetación para preservar valores naturales o agrarios se deberá cumplir lo que fije la Resolución de la Consejería de Agricultura en cuanto a Evaluación de Impacto Ambiental.**

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

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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar.

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

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

-----

**10º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para aprovechamiento de áridos “Gravera Pascual” en las parcelas 9, 10 y 11, del polígono 4, sita en el término municipal de Mohernando, promovida por Hormigones Pascual, S.L.-**

**La ponente, la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística expone el siguiente punto del orden del día, de conformidad con el informe realizado por los dos Servicios con competencia urbanística del Servicio Periférico de Fomento**

**ANTECEDENTES.**

Proyecto: Aprovechamiento de Áridos.

Polígono 4, parcela 9, 10 Y 11. Superficie de la parcelas: 153,10 Ha.

Término Municipal de Mohernando (Guadalajara)

Clasificación: Suelo rústico de reserva.

Planeamiento: Plan de Delimitación de Suelo urbano Aprobación 22/12/1982

Promotor: Hormigones Pascual SL

Autor del Proyecto: José Martínez Puebla. Ingeniero Técnico de Minas. Nº Colegiado 1.404.

Recepción de Expte: 26/05/2010, nº 1291334. Recepción documentación 24/11/2010, nº 2345694 y 03/12/2010, nº 2401517.

Se trata de una explotación minera a cielo abierto en parcelas correspondientes a la empresa Agrícola Palas SL en el término de Mohernando.

La explotación tiene su acceso desde la carretera CM-101 hasta Mohernando y aquí se debe coger la carretera GU-198 hasta la entrada a la finca. También tiene acceso desde el camino que sale de la estación de ferrocarril de Yunquera de Henares hasta el límite de la finca Casa del Cura con la finca Maluque y donde se toma el camino de servicio del canal del río Henares.

La explotación consiste en la extracción de arenas y gravas para la obtención de la materia prima destinada a cubrir la demanda de estos productos por el sector de la construcción, tanto de promoción pública como privada y autoconsumo por parte del promotor.

En el proyecto figura un área de instalaciones auxiliares de uso común a base de casetas prefabricadas de obra para oficina, almacén, comedor, vestuarios y servicios y zona de almacén. Se prevé dotarlas de suministro de agua a través de

depósito llenado mediante camiones cisterna y saneamiento a base de depuradora a base de clarificación mecánica y filtración biológica. No obstante en subsanación de documentación realizada en fecha 29/11/2010 se expresa por el promotor la existencia de servicios a utilizar en un área cercana pero fuera de estas parcelas y vinculada a esta explotación.

El proyecto contempla una superficie de 212,88 incluyendo las parcelas 6,9,10 y 11 del pol 4, aunque Resolución de autorización de aprovechamiento por la Consejería de Industria y Sociedad de la Información, así como el Estudio de Impacto Ambiental y Plan de restauración del Proyecto, no incluyen la parcela 6.

**A la vista de lo anterior, el objeto de esta Calificación Urbanística se realiza sobre las parcelas 9, 10 y 11 del polígono 4, con una superficie de 153 Ha.**

### **SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

El art. 54.1.3º 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 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. 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:

- Oficio de remisión del Ayuntamiento de Mohernando de conformidad con el art 42 y 43.6.7 del Reglamento de Suelo Rústico remitiendo el expediente para calificación urbanística, de fecha de recepción en este Servicio 26 de mayo de 2010.
- Proyecto en CD-ROM.
- escrito de Hormigones Pascual al Ayuntamiento de Mohernando recibido el 17-03-2005 solicitando certificado de clasificación y calificación del suelo según el Planeamiento Urbanístico vigente para el polígono 4, parcelas 6-9-10-11 y 13.
- Oficio de contestación del Ayuntamiento a la anterior solicitud de fecha de salida 14-04-2005.
- Oficio de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha registro de salida 02-03-2007, comunicando al interesado fecha de envío al DOCM. de la Declaración de Impacto Ambiental del Exp. GU-313905.
- Copia de la Resolución de 18-02-2007 de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre la D.I.A. del proyecto: Gravera Pascual, cuyo promotor es Hormigones Pascual S.L.
- Solicitud de licencia de apertura de establecimiento o industria al Ayuntamiento con fecha de entrada 24-09-2007.
- Solicitud de información al Ayuntamiento, de fecha de entrada 08-05-2008 sobre estado de tramitación de la solicitud de licencia de apertura presentada el 24-09-2007.
- Providencia de Alcaldía de 15-07-2008 disponiendo que se emitan sendos informes por la Secretaría y por los Servicios Técnicos Municipales.
- Copia compulsada del Informe de Secretaría de 17-07-2008 sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.
- Copia del Informe de los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto Municipal) de 16-07-2008 en relación con la conformidad de la solicitud al planeamiento vigente.
- Copia de oficio del Ayuntamiento de fecha de salida 5-08-2008, remitiendo al interesado el informe de la Arquitecto municipal de 16-07-2008.

- Copia de oficio del Ayuntamiento de fecha 7-08-2008 remitiendo anuncio para su publicación en el DOCM.
- Copia de la publicación del anuncio de 7-08-2008, del Ayuntamiento, sobre el trámite de información pública de solicitud de calificación urbanística y licencia para apertura de industria en el DOCM. núm. 171 de 19-08-2008.
- Copia compulsada del oficio de remisión del Ayuntamiento al periódico Nueva Alcarria, escrito del anuncio de 7-08-2008, así como diligencia de fecha prevista para publicación y fotocopia del anuncio compulsados.
- Escrito compulsado del interesado al Ayuntamiento de fecha de entrada 9-12-2008, contestando requerimiento de documentación.
- Copia del proyecto técnico de diseño de la pantalla vegetal de la explotación de la sección A.
- Copia del Oficio de la Conserjería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural con Registro de salida de fecha 26-07-2007, remitiendo resolución de 20-07-2007 de la Dirección General de Evaluación Ambiental aprobando las medidas correctoras de la contaminación atmosférica.
- Copia del escrito de inscripción en el registro de pequeños productores de residuos peligrosos en el apartado general asignándole el nº CM/5-GU-454-G, expedida por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en Guadalajara.
- Copia del oficio enviado por la Delegación Provincial de Cultura al interesado, remitiendo Resolución sobre el proyecto. Visado: Autorizable con condiciones de fecha 20-06-2008.
- Copia compulsada del oficio enviado por la Delegación Provincial del Cultura al Ayuntamiento de Mohernando de fecha de registro de salida 20-02-2009, remitiendo permiso de control y seguimiento arqueológico.
- Copia compulsada del informe de los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto Municipal) de fecha de registro de salida del Ayuntamiento 21-05-2010.
- Copia compulsada de Resolución de Alcaldía informando solicitud de calificación urbanística del proyecto de fecha 25-05-2010.
- Oficio del Ayuntamiento sobre subsanación de deficiencias del expediente, adjuntado copias de solicitudes a diferentes organismos de fecha 29-11-2010.
- El 17 de octubre de 2011 se solicita, por este Servicio periférico, informe a la Diputación Provincial de Guadalajara, titular de la carretera GU-198, informe sobre afección de la misma por los trabajos en la zona de protección de la actividad cuya calificación urbanística se examina.
- El 17 de noviembre de 2011, tiene entrada en este Servicio de la JCCM , informe del servicio de carreteras de la Diputación Provincial estableciendo *que dicha carretera tiene limitada el paso a vehículos de más de 16 Tn. Por lo que de acuerdo con la ordenanza de diputación por la que se regula la tasa por la autorización especial para el transporte por las carreteras provinciales de vehículos con peso superior al autorizado, para poder autorizar el paso de vehículos con peso superior al autorizado, en esa carretera deberá solicitar autorización previa, a esta Diputación .*

## **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) del art 17, 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 no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la resolución favorable del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental y autorización ambiental integrada, 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 **18 de febrero de 2007** de la Dirección General de Evaluación Ambiental (DOCM de 8/03/2007) sobre la **Declaración de Impacto Ambiental**.
- Resolución de la Delegación de **Cultura** de Guadalajara sobre Visado: Autorizable **con condiciones de fecha 20/06/2008**.
- Resolución de **autorización de aprovechamiento** de los recursos de la sección A) con condiciones de la Delegación de Industria y Sociedad de la Información de fecha **17 de Octubre de 2007**.
- Copia de **Solicitud por el promotor de autorización de extracción de áridos en zona de policía** de cauces con fecha de entrada 23/11/2010 en la **Confederación Hidrográfica del Tajo**.
- Copia de **solicitud de informe de afección por la vía férrea Madrid-Barcelona a Adif**, Administración de Infraestructuras ferroviarias con fecha de entrada 23/11/2010.
- Copia de solicitud al Servicio de Carreteras de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda sobre la afección de la carretera GU-198, no siendo de titularidad
- Copia de **solicitud sobre autorización de los trabajos a la Comunidad de Regantes del Canal del Henares de fecha de entrada 11/11/2010**.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (art. 17.e) 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 la licencia implicará la de la calificación (art. 40 RSR).

**Sustantivos.** Entre los requisitos sustantivos exigidos por el art. 22.1 RSR las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística nos lo prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

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 la ITP establece que la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales de acuerdo con la legislación de minas.

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

#### **Determinaciones subsidiarias:**

El art. 55.2 del TRLOTAU 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.
- Dado que se prevé la utilización provisional de una caseta prefabricada su ubicación deberá garantizar la separación a linderos y eje de camino establecida.

## 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 y para las parcelas del término municipal solicitado (art. 38.1.1º) RSR). Dado que la autorización de aprovechamiento se ha concedido para 10 años desde el inicio de la actividad salvo caducidad prevista por la legislación minera, la calificación y licencia deberán ser coincidentes en su duración y vigencia con la de la aludida autorización.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la resolución de 16 de febrero de 2007 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (DOCM de 12 de noviembre de 2009), así como las contenidas en la resolución de la Delegación de Industria y Sociedad de la Información de fecha 17 de octubre de 2007.

- De acuerdo con el artículo 23.6 del RSR la totalidad de la superficie de la parcela quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

## 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 condicionada a la conclusión de los informes sectoriales solicitados a la Confederación Hidrográfica del Tajo, Comunidad de Regantes del Canal del Henares y Adif así como a la autorización previa a la que hace referencia el informe del servicio de Carreteras de la Diputación Provincial 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.

Dado que se prevé la utilización provisional de una caseta prefabricada su ubicación deberá garantizar la separación a linderos y eje de camino establecida.

**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) TRLOTAU, 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 las transparencia en la actividad urbanística de la Junta de comunidades de castilla-La Mancha, OTORGAR CALIFICACION URBANISTICA quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a a la conclusión de los informes sectoriales solicitados a la Confederación Hidrográfica del Tajo, Comunidad de Regantes del Canal del Henares y Adif así como a la autorización previa a la que hace referencia el informe del servicio de Carreteras de la Diputación Provincial 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.**

Dado que se prevé la utilización provisional de una caseta prefabricada su ubicación deberá garantizar la separación a linderos y eje de camino establecida.

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.



489.707	4.520.562
489.656	4.520.461
489.377	4.520.527
489.506	4.520.613

### **SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

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 29 en relación con el 37.1.b) del RSR y 11.4.c/ RSR.

### **. 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 42.1.b) RSR y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, por el que se regulan las Competencias de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, atribuyendo la competencia para su Resolución 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 Humanes con fecha 02 de Mayo de 2011 en última subsanación:

- Oficio de remisión del Ayuntamiento de Humanes de fecha de registro de entrada en esta Delegación el 2/12/2009 de conformidad con el art 42 y 43.6.7 del Reglamento de Suelo Rústico remitiendo el expediente para calificación urbanística, de fecha de recepción en este Servicio 2 de diciembre de 2009.
- Copia compulsada de informe urbanístico del Secretario municipal de 8-03-2007
- Resolución de 03-07-2008 por la que se formula la declaración de impacto ambiental sobre el proyecto Suertes del Soto DOCM. Nº 164 DE 8-08-2008 .
- Copia compulsada del Ayuntamiento requiriendo documentación de fecha 3-09-2009.
- Instancia compulsada de HUPRECESA al Ayuntamiento de 17-03-2009 remitiendo documentación:
  - Decreto de Alcaldía de 18-03-2009
    - Informe de secretaría de 25-03-2009;
    - Informe de los Servicios técnicos municipales de 15-04-2009
  - Decreto de Alcaldía de 20-04-2009 disponiendo abrir un periodo de información pública:
    - Copia compulsada de la publicación del anuncio en el DOCM. nº 83 de 18-05-2009.
    - Certificado de Secretaría que no se han presentado reclamaciones.
    - Fotocopia compulsada anuncio en periódico Nueva Alcarria.
  - Resolución de Autorización de aprovechamiento de la Consejería de Industria de 23-01-2009
  - Comunicación de tarjeta identificativa de NIF de la Empresa.
- -documentación : Copias del Proyecto en CD-ROM. Contrato extracción de áridos de 1-02-2007. Constitución de aval para garantizar la restauración enviado por la Consejería de Industria, de fecha reg. Salida 20-11-2008 junto a informe del Servicio de Evaluación Ambiental de 21-10-2008, inscripción en el registro de pequeños empresarios. Resolución de 15-12-2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental aprobando el proyecto de medidas

correctoras de la contaminación; oficio de la Consejería de Cultura informando favorablemente Reg. salida de 24-10-2008; características geográfica del emplazamiento y situación plano nº 1 Escala 1:25.000, todo ello compulsado.

- Contrato de autorización de extracción de áridos por parte del propietario de la parcela D. Vicente Julián Mateo Rojo.
- Decreto de Alcaldía de 13-11-2009 Resolviendo informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para instalación de extracción de áridos en polígono 1 parcela 407 "Suertes del Soto".
- Requerimientos de documentación remitidos por esta Delegación Provincial: al Ayuntamiento, con fecha registro salida 08-04-10 y nº 346330 y copia al interesado con la misma fecha y nº registro de salida 346394.
- Oficio del Ayuntamiento de fecha de registro de salida 05-05-10 y nº 418 requiriendo documentación al interesado.
- Escrito del interesado adjuntando documentación al Ayuntamiento (plano de situación de la explotación; justificación modificación datos catastrales; Plan de restauración) de fecha 21-05-10.
- Oficio del Ayuntamiento de fecha de registro de salida 12-07-10 y nº 734 requiriendo documentación al interesado.
- Escrito del interesado al Ayuntamiento adjuntando documentación (plano que acote la situación de la explotación) de fecha 23-07-10.
- Oficio del Ayuntamiento dirigido a esta Delegación de fecha de registro de entrada 22-09-10 y nº 1978340 remitiendo la documentación arriba referenciada, así como informe técnico municipal de 15-06-2010.
- Requerimientos de documentación remitidos por esta Delegación Provincial: al Ayuntamiento, con fecha registro salida 06-10-10 y nº 923753 y copia al interesado con la misma fecha y nº registro de salida 924137.
- Oficio del Ayuntamiento de fecha de registro de salida 05-05-10 y nº 418 requiriendo documentación al interesado.
- Oficios remitidos por esta Delegación Provincial de fecha 19-04-2011, otorgando trámite de audiencia previo a la caducidad del expediente: al Ayuntamiento y al interesado recibidos por ambos con fecha 25-04-2011.
- Oficio del Ayuntamiento de fecha de entrada en esta Delegación 02-05-2011 y nº 879365 adjuntando documentación (solicitud a la administración titular de la carretera GU-183) y solicitando no sea archivado el expediente.
- Oficios remitidos por el Servicio Periférico de Fomento requiriendo documentación (croquis caminos zona de policía, entre otras): de fecha de registro de salida 23-08-2011 al Ayuntamiento con nº 678953 y al interesado con nº 678913, así como informe-propuesta sobre solicitud de calificación de 22-08-2011
- Oficio del Ayuntamiento de fecha de entrada en este Servicio Periférico 10-10-2011 nº 1817097 remitiendo documentación

## **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:

- Oficio remitiendo informe previo de patrimonio de la Delegación de Cultura de Guadalajara sobre consulta sobre proyecto explotación de áridos de fecha 10/06/2008.
- Copa compulsada del oficio de la Delegación del Cultura remitiendo copia compulsada de la Resolución de Informe favorable de 23-10-2008 enviada al interesado.

- Resolución de 03-07-2008 por la que se formula la declaración de impacto ambiental sobre el proyecto Suertes del Soto (DOCM. Nº 164 DE 8-08-2008).
- Resolución de autorización de aprovechamiento de los recursos de la sección A) con condiciones de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 23 de Enero de 2009.
- Solicitud al órgano titular de la carretera GU-183, Diputación Provincial, de autorización de los trabajos y acceso de tráfico pesado desde el pk 16,65.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la 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 la licencia implicará la de la calificación (art. 40 RSR).

**Sustantivos.** Entre los requisitos sustantivos exigidos por el art. 22.1 RSR las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística nos lo prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

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 la ITP establece que la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales de acuerdo con la legislación de minas.

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

#### **Determinaciones subsidiarias:**

El art. 55.2 del TRLOTAU 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.

#### **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 y para las parcelas del término municipal solicitado (art. 38.1.1º) RSR). Dado que la autorización de aprovechamiento se ha concedido para 5 meses desde el inicio de la actividad salvo caducidad prevista por la legislación minera, la calificación y licencia deberán ser coincidentes en su duración y vigencia con la de la aludida autorización.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la resolución de 03-07-2008 por la que se formula la declaración de impacto ambiental sobre el proyecto Suertes del Soto (DOCM. Nº 164 DE 8-08-2008).

- De acuerdo con el artículo 23.6 del RSR la totalidad de la superficie de la parcela quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

### **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 quedando condicionada a la resolución del órgano titular de la carretera, esto es la Diputación Provincial, respecto a la solicitud aún no contestada y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.**

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

**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) TRLOTAU, 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, OTORGAR CALIFICACION URBANISTICA quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a la resolución del órgano titular de la carretera, esto es la Diputación Provincial, respecto a la solicitud aún no contestada y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.**

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

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

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue, así como garantizar la ausencia de afecciones a bienes de dominio público.

-----

**12º.- Calificación Urbanística en suelo rústico para la instalación de un almacén de residuos férricos no peligrosos en la parcela 67 del Polígono 7, en el término municipal de Sigüenza, promovida por Salvador Calvo Medina.-**

**La ponente, la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística, expone el siguiente punto del orden del día, de conformidad con el informe realizado por los dos Servicios con competencia urbanística del Servicio Periférico de Fomento**

#### **ANTECEDENTES.**

Proyecto: Centro de Gestión para la recogida y almacenamiento temporal de residuos no peligrosos.

Situación: Polígono 7 Parcela 67.

Término Municipal de Sigüenza (Guadalajara).

Clasificación: Suelo No Urbanizable.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales Fecha de Aprobación 22/08/1990 Fecha ultima modificación 09/08/2007

Promotor: Salvador Calvo Medina

Autor del Proyecto: Proyectos y Tramitaciones.

Redactores: Juan Latre Conesa. Ingeniero Técnico Industrial colegiado 397 y Pablo de Frutos Rodriguez. Ingeniero Industrial Colegiado 16.851

Recepción de Expdte: 19/05/2010. Ultima Recepción Documentación: 23/11/2011

#### **OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto, éste se destina a la puesta en marcha de una Planta de Almacenamiento temporal de Residuos no peligrosos, siendo estos residuos ferricos y vidrio procedente de residuos férricos.

#### **Superficie de las parcelas:**

Parcela 67: 0,524 Has.

**TOTAL SUPERFICIE:** 5.240 metros cuadrados (0,524 Has)

**OCUPACION PROYECTO:** 5.240 metros cuadrados (0,524 Has)

#### **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."

Según lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Sigüenza, la parcela se encuentra en Suelo No Urbanizable sin protección.

**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.**

---

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19/12/2011

En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de 30 de Noviembre de regulación de Competencias y 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: de conformidad con lo dispuesto en el expediente consta:

- Escrito remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza con fecha de entrada en este Servicio Periférico 19/05/2011 y NRE 1245643, mediante el cual se solicitaba calificación urbanística, remitiendo a tal efecto la siguiente documentación:

- Solicitud del Interesado de fecha 10/06/2009
- Informe del Técnico Municipal emitido con fecha 15/03/2010 mediante el cual se informa favorablemente la solicitud dado que el proyecto cumple con los retranqueos mínimos exigidos, aportando plano de situación, planos en los que se justifica el radio de dos kilómetros con las construcciones existentes.
- Providencia de alcaldía de fecha 29 de Marzo de 2010 mediante la cual se acuerda abrir periodo de información pública.
- Información Pública en el DOCM, de fecha 14/04/2010, en el periódico Nueva Alcarria 07/04/2010 y certificado de no presentación de alegaciones de fecha 12 de Mayo de 2010.
- Proyecto de ejecución y Anexo con correcciones al Proyecto.

- Escrito del Servicio Periférico de Fomento al Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza de fecha 13 de Agosto de 2010 y NRS 780755, mediante el cual se solicita subsanen las siguientes deficiencias:

- **Existen deficiencias en la documentación remitida:** el expediente municipal no está diligenciado; el Decreto de Alcaldía remitido hace alusión a una línea de media tensión objeto de otro expediente de calificación urbanística; el anexo al proyecto de marzo de 2010 no está firmado ni visado y además modifica el proyecto original en cuanto a la ubicación de las instalaciones y retranqueos suponiendo una incoherencia el mantenimiento de ambos documentos. El proyecto y su anexo tampoco se presentan en formato digital y se remite mera fotocopia del segundo sin tan siquiera encuadernar.
- **No existen informes sectoriales preceptivos:** La documentación mandada a esta Delegación Provincial no recoge la solicitud a la Delegación Provincial de Educación y Cultura en relación al pronunciamiento necesario a los efectos del artículo 21 de la Ley 4/1990, de Patrimonio Histórico, solicitud de informe de la Comisión Provincial de Saneamiento así como falta el pronunciamiento de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente en relación a la necesidad o no de sometimiento a evaluación ambiental y las prescripciones en tal sentido a la actividad proyectada. Deberá completar la documentación necesaria en cumplimiento del art 64 del TRLOTAU y 43 del RSR así como deberá adjuntar certificado municipal de no afecciones al dominio público.
- En relación concreta a la **actividad pretendida:**
  1. No se conoce el detalle de la resolución de los servicios y sus conexiones exteriores como obliga el **artículo 15.2 RSR: "Todas la 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 particular las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales**”Deberán concretarse y subsanarse para el cumplimiento del precepto transcrito.

2. En el anexo parece no cumplir el retranqueo al eje del camino la zona de carga y descarga que cuenta con solera de hormigón. Deberá observar la limitación impuesta por la legislación de aplicación.
  3. Se deberá establecer el uso y los preceptos de aplicación en el RSR y en la ITP en los informes municipales observando un error en la mención al artículo 27.6 relativo al turismo rural. A mayor abundamiento se deberá realizar pronunciamiento por los servicios municipales sobre si la actividad pretendida preserva el carácter rural de la ubicación no demandando servicios propiamente urbanos así como la localización y distancia de la misma.
- Deberá aportarse cualquier otra documentación o informe que el Ayuntamiento considere relevante para el otorgamiento de la calificación, toda vez que el procedimiento previsto en el artículo 43 del RSR establece la competencia de pedir subsanación a la Administración municipal.
  - Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza dirigido a este Servicio Periférico presentado con fecha 16/11/2010 y NRE 2299055, mediante el cual se remite la documentación requerida y se solicita la continuidad del procedimiento de calificación, en concreto se presenta la siguiente documentación:
    - Copia compulsada de Informe Favorable de la Sección de Patrimonio Histórico.
    - Publicación en el DOCM de 25 de Octubre de 2010 mediante la cual se dicta Resolución de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental.
    - Plano Anexo al Proyecto por el que se determina el cumplimiento de retranqueos de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento y las Normas Subsidiarias de Sigüenza.
  - Escrito del Servicio Periférico de fomento de fecha 16/02/2011 dirigido al Excmo. Ayto de Sigüenza por el que se requiere lo siguiente:

- **No se han subsanado las deficiencias en la documentación remitida y solicitada en requerimiento anterior, en concreto:** el expediente municipal no está diligenciado; el Decreto de Alcaldía remitido hace alusión a una línea de media tensión objeto de otro expediente de calificación urbanística; el anexo al proyecto de marzo de 2010 no está firmado ni visado y además modifica el proyecto original en cuanto la ubicación de las instalaciones y retranqueos suponiendo una incoherencia el mantenimiento de ambos documentos . El proyecto y su anexo tampoco se presentan en formato digital y se remite mera fotocopia del segundo sin tan siquiera encuadernar.

**En relación a los informes emitidos:** en relación a la Resolución de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de 14/10/2010 se deberá aportar informe de no afección a la vía pecuaria Vereda de Ganados, acerca de los usos prioritarios, compatibles y/o complementarios de las vías pecuarias.

En relación concreta a la **actividad pretendida:**

En el anexo parece no cumplir el retranqueo al eje del camino la zona de carga y descarga que cuenta con solera de hormigón. Deberá observar la limitación impuesta por la legislación de aplicación.

Se deberá establecer el uso y los preceptos de aplicación en el RSR y en la ITP en los informes municipales observando un error en la mención al artículo 27.6 relativo al “turismo rural”. A mayor abundamiento se deberá realizar pronunciamiento por los servicios municipales sobre si la actividad pretendida preserva el carácter rural de la ubicación no demandando servicios propiamente urbanos así como la localización y distancia de la misma.

Deberá aportarse cualquier otra documentación o informe que el Ayuntamiento considere relevante para el otorgamiento de la calificación, toda vez que el procedimiento previsto en el artículo 43 del RSR establece la competencia de pedir subsanación a la Administración municipal.

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza presentado en este servicio Periférico con fecha 25/07/2011 mediante el cual se presenta la siguiente documentación:
  - Informe del Técnico Municipal de fecha 09/05/2011 mediante el cual se certifica el cumplimiento de la ITP y el informe de no afección a vía pecuaria emitido por un técnico particular, así como planos de retranqueos adecuados a la normativa urbanística.-
- Escrito del Servicio Periférico de Fomento de fecha 04/08/2011 mediante el cual se vuelve a solicitar la documentación correcta al Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza advirtiendo a este de la caducidad y archivo del Expediente.
- Escrito presentado por el Excmo. Ayto. de Sigüenza en este Servicio Periférico con fecha 23 de Noviembre de 2011 y NRE 2039517, mediante el cual se aporta, plano modificado de retranqueos debidamente visado y copia de la solicitud a vías pecuarias mediante la cual se solicita certificado de no afección.

#### **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 Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara de fecha 14/10/2010 por la cual se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.
- Informe favorable al Proyecto de la Sección Provincial de Patrimonio.

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 la obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

**Sustantivos.** Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra d) en el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios deberán cumplir los requisitos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación 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 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 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**:

- 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 cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Se aportan planos del autor del proyecto para justificar el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias, así como la modificación del proyecto 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 38.1.2ª)
- 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 este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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 resultado del certificado de la Consejería de Agricultura sobre no afección a vías pecuarias. Asimismo en cuanto a lo dispuesto en el artículo 38.1.2 del RSR referente a la replantación o a las medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, se deberá cumplir con lo dispuesto en la Resolución de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara de fecha 14/10/2010 por la cual se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

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 acuerda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.1 b) TRLOTAU, 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, OTORGAR CALIFICACION URBANISTICA 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 resultado del certificado de la Consejería de Agricultura sobre no afección a vías pecuarias. Asimismo en cuanto a lo dispuesto en el artículo 38.1.2 del RSR referente a la replantación o a las medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, se deberá cumplir con lo dispuesto en la Resolución de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara de fecha 14/10/2010 por la cual se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.**

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

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

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

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

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de 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.

-----

**13º.- Calificación Urbanística en suelo rústico para la reforma de una línea aérea de MT. De 20 KV el Pilar- Alcuneza en el término municipal de Sigüenza, promovida por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SAU.-**

**La ponente, la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística expone el siguiente punto del orden del día, de conformidad con el informe realizado por los dos Servicios con competencia urbanística del Servicio Periférico de Fomento**

Proyecto: Reforma de Línea Aérea de MT 20 KV, EL PILAR-ALCUNEZA entre los apoyos nº5171 y 5204 (tramo 1) y nº 5247 y 5263 (tramo 2)

Situación: Alcuneza- Sigüenza.

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas el 22/08/1990

Promotor: Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, CIF: A95075578

Autor del Proyecto: Ingeniero Técnico Industrial. Colegiado nº 21.026. Recepción de Expte.: 23 de noviembre de 2011.

Nº Registro de entrada: 2039497

**OBJETO.**

El objeto del presente proyecto es la reforma de la Línea de simple circuito siguiendo la traza de la línea aérea de media tensión existente, sustituyendo alguno de los apoyos para permitir el servicio de energía ininterrumpidamente durante la instalación de la nueva línea, en sustitución de la línea existente

**EMPLAZAMIENTO.**

La línea proyectada se sitúa el término de Sigüenza en el término de Alcuneza. Pedanía de Sigüenza. Entre los apoyos nº5171 y 5204 (tramo 1) y nº 5247 y 5263 (tramo 2)

### CRUZAMIENTOS Y PARALELISMOS.

Cruzamientos con línea de teléfono, carretera, Arroyo.

### ORGANISMOS AFECTADOS

Ayuntamiento de Sigüenza.

Confederación Hidrográfica del Tago.

Telefónica.

Diputación provincial.

### DESCRIPCIÓN.

La instalación proyectada se trata de una línea de Media Tensión de único circuito y conductor tipo 100-A1/S1A:

Tensión: 20 KV

Longitud: 3.773 m correspondiendo al Tramo 1: 2.107 m; Tramo 2 : 1.666 m

### **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:

- Informe de Secretaría sobre requisitos para la calificación en suelo rústico de reserva. 26/10/2010
- Informe de los Servicios Técnicos Municipales favorable a la solicitud de calificación urbanística. 10/10/2010.
- Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre calificación de la actividad de inocua e informe favorable según el RAMINP. 20/10/2010.
- Solicitud de informe técnico al Servicio de Industria y Energía de la Consejería de OTYV 25/10/2010
- Anuncio de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Guadalajara de 17/05/2011, sobre información pública de autorización administrativa, aprobación del proyecto y declaración de utilidad pública de Instalación eléctrica.
- Solicitud a CHT sobre cruzamiento de línea de fecha 28/10/2010.
- Solicitud a Diputación provincial sobre autorización de cruzamiento de la carretera GU-126 de 13/10/2010.
- Solicitud a Telefónica de España sobre autorización de cruzamiento de septiembre/2010.
- Resolución de Consejería de Agricultura y Medio Ambiente sobre sometimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto presentado. 17/03/2011, DOCM 28/03/2011
- Publicación de periodo de información pública en DOCM 03/12/2010 y periódico "Nueva Alcarria" 19/11/2010.

- Certificación administrativa de no presentación de alegaciones en el plazo de información pública. 1701/2011.
- Providencia de Alcaldía de petición de informe de Secretaría. 19/10/2011
- Informe-Propuesta de Secretaría favorable a la calificación urbanística. 18/11/2011.

### **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 de Patrimonio sobre afección al patrimonio arqueológico. 03/05/2011 condicionado a la autorización de realización de Estudio de Patrimonio Histórico-Artístico y poder obtener Visado de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Resolución de Consejería de Agricultura y Medio Ambiente sobre sometimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto presentado. 17/03/2011, DOCM 28/03/2011, 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. 63.1.1ª 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 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 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 17/03/2011, DOCM 60, 25/03/2011 de la Consejería de Agricultura 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) TRLOTAU y 43.9 RSR a la autorización de realización de Estudio de Patrimonio Histórico-Artístico y poder obtener Visado de la Dirección General de Patrimonio Cultural, a la autorización de industria, a la de CHT, a la autorización de cruce de la carretera GU-126 de Diputación Provincial, a la solicitud de cruce realizada frente a la empresa Telefónica así como a la observación de las prescripciones contenidas en los demás informes.**

**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) TRLOTAU, 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 las transparencia en la actividad urbanística de la Junta de comunidades de castilla-La Mancha, OTORGAR CALIFICACION URBANISTICA quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a la autorización de realización de Estudio de Patrimonio Histórico-Artístico y poder obtener Visado de la Dirección General de Patrimonio Cultural, a la autorización de industria, a la de CHT, a la autorización de cruce de la carretera GU-126 de Diputación Provincial, a la solicitud de cruce realizada frente a la empresa Telefónica así como a la observación de las prescripciones contenidas en los demás informes.**

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

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

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

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

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de 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.

-----

**14º.- Ruegos y preguntas.**

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13:15 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE

\_\_\_\_\_

