

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 28 DE MARZO DE 2011.**

En Guadalajara, siendo las 10'30 horas del día 28 de marzo de 2011, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**Asistentes:**

**Presidente:**

D. Fernando Senesteva Piñedo (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

-Por sustitución de acuerdo con el artículo 16 del decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, en concordancia con el artículo 25 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre-

**Vocales:**

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

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

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

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

D. José Luis López Mala (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Agricultura en Guadalajara).

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

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

D. Luis Rodrigo Sánchez (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo). Asiste desde el 3º punto del orden del día.

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

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

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

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

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

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

Ponentes:

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

Dña. Esperanza Quintanilla González (jefa de sección Técnica del Servicio de planeamiento de la Delegación Provincial).

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

Secretario:

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

Asisten:

Dña. Antonina Arcas (Jefa de Sección Técnica).

Dña. Mª Cruz de Diego Prieto (Jefa de Sección Jurídica).

No asisten:

D. Daniel Perez Arnaud que excusa su asistencia por motivos profesionales adquiridos con anterioridad a la recepción de la convocatoria de la Comisión Provincial.

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

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

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

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

---

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 14 de diciembre de 2010.
- 2º.- Plan de Ordenación Municipal de **Fuencemillán** (Art. 36 del TRLOTAU y 135 del R.P.)
- 3º.- Modificación Puntual nº 2 del P.O.M. de **Pioz** (Art. 36 del TRLOTAU y 135 del R.P.)

- 4º.- Modificación de Ordenación detallada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector 2 Zona VII, de **Torrejón del Rey**.
- 5º.- Plan Parcial de Mejora del Sector SUR-R-5 de **Azuqueca de Henares**. (Según art. 38.3 del TRLOTAU)
- 6º.- Ampliación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SP-PP-41 de **Marchamalo**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.)
- 7º.- PAU del Sector 1 de las Normas Subsidiarias de **Yunquera de Henares**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.)
- 8º.- PAU del Sector I-10 del P.O.M. de **Torija**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.)
- 9º.- Autorización provisional para legalización de piscina de polifibra, situada en la parcela 286/a, polígono 6, en el término municipal de **Almonacid de Zorita**, solicitado por D. Justo de la Torre Sánchez.
- 10º.- Autorización provisional para la adecuación a GSM y UMTS de la Estación base de Telefonía móvil en el Polígono 1, parcela 5003 del término municipal de **Villanueva de la Torre**, solicitado por Vodafone España S.A.U.
- 11º.- Calificación urbanística en suelo rústico de especial protección del proyecto para la construcción de estación de servicio para el suministro de carburantes líquidos con lavado de vehículos, tienda de conveniencia y restaurante, situada en polígono 1, parcela 157 en el término municipal de **Fontanar**, promovido por Javier Garralón Sanz y Hermanos.
- 12º.- Calificación urbanística en suelo rústico de especial protección del proyecto de vivienda unifamiliar en "Finca los Villares", polígono 7, parcela 2640, del término municipal de **Gualda (Cifuentes)**, solicitado por D. Alvaro del Castaño Villanueva.
- 13º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva del proyecto de instalación de planta solar fotovoltaica de 670 Kw sobre la cubierta de las naves que posee y explota la empresa DAGU, situadas en el paraje "La Setura", polígono 11 parcela 44 en el término municipal de **Fuentelahiguera de Albatages**, promovido por SOCIEDAD CASTELLANA DE ENERGIA SOLAR I, S.L.
- 14º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de casa rural en finca "Pozo de los Caballos", paraje Las Fuentes, polígono 8, parcelas 5276, 5334, 5335, 5336 y 5338 del término municipal de **Valdegrudas**, promovido por D. Juan Carlos Malagón García.
- 15º.- 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. Fernando Senesteva Piñedo, 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 14 de diciembre de 2010.-**

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 14 de diciembre de 2010 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún miembro interviene, aprobándose el acta sin observaciones y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

-----

**2º.- Plan de Ordenación Municipal de Fuencemillán (Art. 36 del TRLOTAU y 135 del R.P.).-**

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

**ANTECEDENTES.-**

La normativa urbanística de Fuencemillán ha sido la Delimitación de Suelo Urbano (en adelante DSU) que se redactó en 1990.

**Superficie del término municipal:**

**Población actual:** 137 habitantes. Datos INE Enero 2011

En el documento se expresa lo siguiente:

*“En la actualidad ya existe un sector de suelo industrial dentro del término municipal junto a la vega del río henares. De las empresas ubicadas en él algunas (la cementera ya cerrada y la fábrica de escayolas), han producido un deterioro del medio circundante por la emisión de humos y la extracción de material para el desarrollo de su actividad.”*

**TRAMITACIÓN.-**

<p><b>Información pública: 20/06/2005 DOCM</b> <b>10/06/2005 Periódico “Nueva Alcarria”</b></p>
---

Se aporta diligencia del Secretario municipal, haciendo constar que el POM ha estado expuesto en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento desde el día 8 de junio de 2005 hasta el 10 de enero de 2006, habiéndose presentado un total de 4 escritos formulando alegaciones.

Con fecha **10 de enero de 2006** se procede por el Pleno del Ayuntamiento de Fuencemillán, en relación con la tramitación del POM, a la adopción de los siguientes acuerdos:

- a) Desestimar las alegaciones presentadas.
- b) Ratificar el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 7 de diciembre de 2005.
- c) Aprobar la corrección de erratas.
- d) **Aprobar inicialmente** el POM.
- e) Suspender el otorgamiento de licencias para aquéllas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.
- f) Elevar el POM a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

El **13 de febrero de 2006** se remite por el Ayuntamiento de Fuencemillán el Plan de Ordenación Municipal para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

El **17 de febrero de 2006**, la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo **suspende** el trámite de aprobación definitiva, a fin de que se aporte la siguiente documentación: Planos de información y ordenación en soporte gráfico; Catálogo de suelo residencial público; y Evaluación Ambiental Preliminar.

El 1 y 15 de marzo de 2006, el Ayuntamiento remite los planos de información y ordenación en soporte gráfico, así como el Catálogo de suelo residencial público.

El **15 de noviembre de 2006**, la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural remite la **Evaluación Ambiental Preliminar del POM** de Fuencemillán.

El 5 de septiembre de 2007 Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo **suspende** la emisión de informe ya que no constan informes preceptivos.

El **3 de Febrero de 2011** el Ayuntamiento de Fuencemillán aporta entre otros informes, el informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Desarrollo Rural y Anexo del POM modificado.

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

De acuerdo con lo preceptuado en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (RP) Artículo 40. Documentación de los Planes de Ordenación Municipal (POM).

*Sobre la base de las reglas establecidas en el artículo 30 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sin perjuicio de lo que dispongan al respecto las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP), el contenido de los Planes de Ordenación Municipal (POM) se expresará en los siguientes documentos, formalizados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:*

**La documentación presentada comprende:**

- 1. Memoria informativa**
- 2. Memoria justificativa.**
- 2. Planos de información.**
- 3. Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión,**
- 4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos\***
- 5. Planos de ordenación.\***

Deberá identificarlos en los planos como tales de Ordenación, eliminando la palabra "información"

- 6. Catálogo de suelo residencial público.**

**Artículo 41. Memoria.**

**1. Memoria informativa.**

***d) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana y para la implantación de usos e infraestructuras de relevancia territorial.***

**2. Memoria justificativa.**

***c) Análisis del tráfico y la movilidad, en especial de las personas discapacitadas, y del transporte colectivo, y exposición de las propuestas relativas a su ordenación.***

No se aporta por la escasa incidencia, un estudio de tráfico.

Se considera necesario plantear las soluciones de acceso a los Sectores de Suelo Urbanizable, residencial SR-2 e industrial SI-1, localizando el punto de acceso y obteniendo el informe favorable por el órgano titular de la carretera.

**d) Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.**

Informe sobre saneamiento y depuración, de la Dirección General del Agua, de fecha 5 de julio de 2005.  
El informe sobre depuración manifiesta que Fuencemillán no dispone de depuradora, y dada la poca población del municipio, 141 habitantes en el padrón de 2004, en el caso de desarrollarse alguna actuación urbanística importante se debería dotar de tratamiento de depuración al municipio.  
Se debe prever la implantación de Depuradora.

**Artículo 42. Planos de información.**

**4. Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.**

Se debe prever la implantación de Depuradora.

**Artículo 43. Concepto y contenido de las normas urbanísticas,**

**5. Las fichas-resumen individualizadas correspondientes a cada zona de ordenación urbanística (ZOU), ámbito de operación de reforma interior, unidad de actuación (UA) y sector (S), todas ellas expresivas de los parámetros y las características básicas de los mismos.**

Se aporta Normativa general y para las zonas de ordenación urbanística, que se dividen en ZOU-1 Residencial Casco, ZOU-2 Residencial Ensanche, ZOU-3 Industrial y ZOU-4 Dotacional. Se aportan fichas para cada ZOU.

En el documento modificado no aporta fichas-resumen nuevas incorporando las nuevas superficies de los sectores SR-2, modificando superficie del ámbito debido a la disminución obligada por el informe medioambiental, y SR-1, modificando superficie por incidencia del suelo de protección del cauce. Todo ello deducido de la comparativa entre los planos O-3.1 modificado y O-1 modificado.

**9. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.**

En la página 32 del documento modificado habla de las edificaciones dispersas junto al suelo industrial que quedan fuera de ordenación, por considerarlo como suelo rústico, mientras que en el estado del planeamiento actual, PDSU, es suelo urbano. No justifica el cambio de clasificación.

**Artículo 45. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico (SR).**

*Las normas urbanísticas identificarán en el suelo rústico (SR) las áreas de reserva (SRR) y las áreas no urbanizables de especial protección (SRNUEP), estableciendo su regulación concreta relativa a las características jurídico-urbanísticas y condiciones morfológicas y tipológicas de los diferentes usos y actividades que puedan emplazarse en las mismas, con sujeción a lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.*

No se ha desarrollado este apartado. Remitiendo su regulación al Reglamento de Suelo Rústico, texto Refundido de la Ley de Ordenación e Instrucción Técnica de Planeamiento. Concretamente se deberá regular los usos actividades y actos que puedan realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección según lo establecido en el art 12 del RSR, decreto 242/2004, de 27 de Julio.

**Artículo 46. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano (SU).**

**En suelo urbano (SU) las normas urbanísticas regularán:**

**1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.**

En suelo urbano incluido en la ZOU-02 Ensanche, se observa la existencia de parcelas que no tienen acceso viario, dado que se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, que por definición deberá tener dicho acceso, se considera deberá excluir dichas parcelas de esta clasificación.

**Artículo 47. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbanizable (SUB).**

Existen dos sectores residenciales y un sector industrial.

**Artículo 49: Planos de ordenación.**

**2. Deberán representarse gráficamente, como mínimo, las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:**

**e) Los resultados posibles, con carácter orientativo, de la ordenación prevista.**

**De acuerdo con el art. 24 2 d) de TRLOTAU, Plan contendrá el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.**

Se deberá graficar en planos las edificaciones y construcciones que queden fuera de ordenación.

#### **4.- ORDENACION. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-**

La ordenación clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico.

Suelo Urbano: 14,74 Ha

Suelo Urbanizable: 13,60 Ha. Se ha modificado con el informe medioambiental.

Suelo Rústico de Reserva: 419,13 Ha.

Suelo Rústico No Urbanizable de Protección:

Natural: 77,04 Ha

Natural 2: 94,83 Ha

Ambiental (LIC y ZEPA):6,45 Ha

Ambiental Vías Pecuarias: 15,28 Ha.

Infraestructuras: 19,45 Ha.

Se deberá corregir tanto en planos como en cualquier otra parte del documento la superficie de suelo urbanizable una vez tenidas en cuenta las medidas sectoriales correctoras de dichas superficies.

Se incluyen a continuación las **fichas resumen** con los parámetros referentes a áreas de reparto, densidades, aprovechamientos, etc; de los terrenos Urbanizables, tanto del sector con ordenación detallada SR-1, como los que no cuentan con ordenación detallada SR-2 y SI-1.

<b>Sector SR-1</b>					
Área de reparto	AR-1				
Clasificación	Urbanizable con Ordenación Detallada				
Desarrollo	Programa de Actuación Urbanizadora				
Uso Mayoritario	Residencial				
Usos Pormenorizados	Unifamiliar adosado y aislado				
Normas Urbanísticas	ZOU Residencial Ensanche				
Densidad	20 Viviendas/Hectárea				
Superficie total del sector	17.000 m <sup>2</sup>				
Aprovechamiento Objetivo	Porcentaje	Superficies	Edificabilidad	2m uso	
Unifamiliar adosada	30,29%	3.650 m <sup>2</sup>	0,80	2.920 m <sup>2</sup>	
Unifamiliar aislada	69,71%	8.400 m <sup>2</sup>	0,50	4.200 m <sup>2</sup>	
Total Aprovechamiento Objetivo (base)	7.120 m <sup>2</sup>				
Coeficientes de homogeneización					
Unifamiliar adosada	1				
Unifamiliar aislada	1				
Total Aprov. Objetivo (homogeneizado)	7.120 u.a.				
Aprovechamiento tipo de AR-1	<b>0,419</b>				
Cesiones					
Sistemas Generales	0 m <sup>2</sup>				
Sistema local verde	1.750 m <sup>2</sup>				
Sistema local equipamientos	1.600 m <sup>2</sup>				
Sistema local viario	1.600 m <sup>2</sup>				
Total cesiones	4.950 m <sup>2</sup>				
Superficie neta del Sector	12.050 m <sup>2</sup>				
Desglose de aprovechamientos					
Aprov. Tipo aplicado al Sector	7.120 m <sup>2</sup>				
Aprovechamiento patrimonializable	<b>6.408 m<sup>2</sup></b>				
Aprovechamiento patrimonio público	<b>712 m<sup>2</sup></b>				
Capacidad máxima de viviendas	34				

**En el Sector SR-1, la parcela destinada a equipamiento dotacional local se ve afectada por la Línea de Edificación de Carreteras, por lo que no puede materializar toda la edificabilidad de ordenanza, encontrándose muy disminuida su capacidad de desarrollo, así como con una topografía accidentada. El art. 19.3 del R.P. establece que: "La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos servicios**

y ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.”. Se considera debe relocalizarse.

Así mismo, según el plano O-1 modificado “Clasificación del Suelo”, la delimitación del ámbito se ve afectada por la delimitación del cauce del Arroyo del Majuelo, teniendo parte de la superficie interior del sector como suelo rústico no urbanizable de especial protección. Deberá reflejar esta situación en todo el documento y corregir la ficha del Sector SR-1.

<b>Sector SR-2</b>				
Área de reparto	AR-2			
Clasificación	Urbanizable			
Desarrollo	Programa de Actuación Urbanizadora			
Uso Mayoritario	Residencial			
Usos Pormenorizados	Unifamiliar adosado y aislado			
Normas Urbanísticas de referencia	ZOU Residencial Ensanche			
Densidad	25 Viviendas/Hectárea			
Superficie total del sector	<b>45.000 m<sup>2</sup></b>			
Aprovechamiento Objetivo	% máximo	Sup. Max.	Edificabilidad	m <sup>2</sup> uso
Unifamiliar adosada	70%	21.221 m <sup>2</sup>	0,80	16.977 m <sup>2</sup>
Unifamiliar aislada	30%	9.095 m <sup>2</sup>	0,50	4.547 m <sup>2</sup>
Total Aprovechamiento Objetivo (base)	21.524 m <sup>2</sup>			
Coeficientes de homogeneización				
Unifamiliar adosada	1			
Unifamiliar aislada	1			
Total Aprov. Objetivo (homogeneizado)	21.524 u.a.			
Aprovechamiento tipo de AR-2	<b>0,478</b>			
Cesiones estimadas				
Sistemas Generales	0 m <sup>2</sup>			
Sistema local verde (LOTAU)	4.500 m <sup>2</sup>			
Sistema local equipamientos (LOTAU)	4.305 m <sup>2</sup>			
Sistema local viario estimado	5.850 m <sup>2</sup>			
Total cesiones estimadas	14.655 m <sup>2</sup>			
Superficie neta estimada del Sector	30.316 m <sup>2</sup>			
Desglose de aprovechamientos				
Aprov. tipo aplicado al Sector	21.524 m <sup>2</sup>			
Aprovechamiento patrimonializable	<b>19.372 m<sup>2</sup></b>			
Aprovechamiento patrimonio público	<b>2.152 m<sup>2</sup></b>			
Capacidad máxima de viviendas	112			

\*La ficha aportada de este Sector deberá ser modificada en función de las modificaciones sectoriales contempladas.

<b>Sector SI-1</b>				
	Área de reparto	AR-3		
	Clasificación	Urbanizable		
	Desarrollo	Programa de Actuación Urbanizadora		
	Uso Mayoritario	Industrial		
	Usos Pormenorizados	Productivo y de Almacenaje		
	Normas Urbanísticas de referencia	ZOU Industrial		
	Edificabilidad lucrativa máxima	0,70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>		
	Superficie total del sector	74.000 m <sup>2</sup>		
	Aprovechamiento Objetivo	Superficie neta	Edificabilidad	m <sup>2</sup> uso
	Industrial	53.280 m <sup>2</sup>	1,00	53.280 m <sup>2</sup>
	Total Aprovechamiento Objetivo (base)	53.280 m <sup>2</sup>		
	Coeficientes de homogeneización			
	Industrial	1		
	Total Aprov. Objetivo (homogeneizado)	53.280 u.a.		
	Aprovechamiento tipo de AR-3	<b>0,720</b>		
	Cesiones estimadas			
	Sistemas Generales	0 m <sup>2</sup>		
	Sistema local verde (LOTAU)	7.400 m <sup>2</sup>		
	Sistema local equipamientos (LOTAU)	3.700 m <sup>2</sup>		
	Sistema local viario estimado	9.620 m <sup>2</sup>		
	Total cesiones estimadas	20.720 m <sup>2</sup>		
	Superficie neta estimada del Sector	53.208 m <sup>2</sup>		
	Desglose de aprovechamientos			
	Aprov. tipo aplicado al Sector	53.208 m <sup>2</sup>		
	Aprovechamiento patrimonializable	<b>47.952 m<sup>2</sup></b>		
	Aprovechamiento patrimonio público	<b>5.328 m<sup>2</sup></b>		

Está exento de cesiones de espacios libres como sistema general, RP, art.19.5.a), por tener menos de 2000 habitantes.

**Normativa Urbanística.**- Se aporta Normativa general y para las zonas de ordenación urbanística, que se dividen en ZOU-1 Residencial Casco, ZOU-2 Residencial Ensanche, ZOU-3 Industrial y ZOU-4 Dotacional. Se aportan fichas para cada ZOU.

**5.- INFORMES.-**

En el expediente consta la solicitud, por el Ayuntamiento, de los siguientes informes: **Informes Sectoriales:**

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	x		<p>27 de febrero de 2006 y 22 de junio de 2010</p> <p><b>Recursos hídricos:</b> En relación con la suficiencia de agua, dicho informe, dice: <i>“Considerando las densidades y superficies que figuran en las fichas de sectores urbanizables SR-1, SR-2 y SI se prevé la implantación de unas 150 nuevas viviendas y 7,4 has de suelo industrial, por lo que, de acuerdo con las dotaciones que figuran en el Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo para viviendas unifamiliares y para suelo industrial, el incremento de demanda a considerar será de unos 105.000 m³/año. En el Plan Hidrológico de Cuenca del Tajo, en el apartado Asignación y Reserva de Recursos, cuadro VI.6, Balance Recursos-Demandas al segundo horizonte, en el Subsistema Henares, figura la demanda de “otros abastecimientos” con 2,7 Hm3, cumpliéndose, de forma global para el subsistema la satisfacción de esta demanda. No obstante para el municipio de Fuencemillán, al año 2012, prevé un escaso incremento de población, con una demanda de 17.793 m³/año. Dada la diferencia existente entre las previsiones de planificación hidrológica y las del Plan de Ordenación Municipal deberá justificarse la existencia de recurso hídrico para satisfacer las nuevas demandas, como paso previo para la aprobación de las normas por el Organismo”.</i></p> <p><b>Cauces:</b> los informes hacen referencia a una serie de aspectos a tener en cuenta cuando las actuaciones afecten al dominio público hidráulico, actuaciones en zonas de policía e inundables, vertidos, colectores y depuradoras.</p>

Dirección General del Agua	x		<p>6 de junio y 7 de diciembre de 2005. Informe sobre saneamiento y depuración, de la Dirección General del Agua, de fecha 5 de julio de 2005.</p> <p><b>Abastecimiento:</b></p> <p>El primero de los informes manifiesta que el Sistema de Bornova se abastece desde el embalse de Alcorlo a partir de la Estación de Tratamiento de Agua Potable que tiene una capacidad máxima de 48 litros por segundo, y “de acuerdo con dicho cálculo, la dotación máxima de caudal asignable al municipio de Fuencemillán es de 2,45 litros por segundo, equivalente a un volumen máximo anual de 77.299 m<sup>3</sup>. En consecuencia, dado el actual límite de capacidad de tratamiento de la ETAP, la demanda máxima del municipio de Fuencemillán –incluida la que derivaría del Plan de Ordenación Municipal- susceptible de ser atendida desde el Sistema de Bornova se sitúa en los citados 77.299 m<sup>3</sup>/año”.</p> <p>“4º.- Como dato adicional, se hace constar que el volumen de agua suministrado en 2004 al Municipio de Fuencemillán desde el Sistema de Bornova fué de 45.255 m<sup>3</sup>.” (*)</p> <p><b>Saneamiento:</b></p> <p>El informe sobre depuración manifiesta que Fuencemillán no dispone de depuradora, y dada la poca población del municipio, 141 habitantes en el padrón de 2004, en el caso de desarrollarse alguna actuación urbanística importante se debería dotar de tratamiento de depuración al municipio.</p>
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		x	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias	x		<b>julio de 2005</b> , en el que se hace constar que el Plan deberá tener en cuenta la delimitación de los terrenos inmediatos al ferrocarril según la nueva Ley del Sector Ferroviario, y que deberá solicitar informe al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en todas aquellas cuestiones en las que la normativa vigente remita al mismo.
Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.		x	
Consejería de Obras Públicas Servicio de Carreteras a J.C.C.M.	x		<b>11 Julio 2005</b> Informe favorable, en el que deberá tener en cuenta que la jerarquía de la carretera CM-101, es básica y la CM-1001 es comarcal, a efectos de la aplicación de la Ley 7/2002.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial Carretera GU-		X	No resulta necesario

Delegación Provincial de Educación, ciencia y Cultura	x		<b>Educación:</b> No se emite informe <b>Cultura: *</b> <i>Informe de la Consejería de Cultura, de 21 de julio de 2005, en el que se acuerda considerar el documento de "Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico del Término Municipal", que incluye la documentación de Carta Arqueológica, como documento necesario para garantizar las medidas preventivas y de conservación de este patrimonio, que deberá ser incorporado en los planes urbanísticos. Favorable. (VÉASE LA INTERVENCIÓN DEL REPRESENTANTE DE LA MATERIA DE CULTURA, matiza el informe)</i>
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		x	
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social	x		<b>25 noviembre 2005:</b> Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad, de fecha, en el que concluye que el POM no incluye la problemática de la accesibilidad y de barreras entre sus exigencias, objetivos y planeamientos generales.  <b>6 Marzo 2007:</b> Informe de concertación con comentarios sobre el documento de POM de Mayo 2005.
Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.		x	<b>09 Noviembre 2006:</b> Evaluación Ambiental Preliminar. Establece Medidas vinculantes. Expediente PL/OT/GU/829. <b>29 Octubre 2010:</b> Informe favorable a la adecuación del POM en documentación presentada en 7/10/2010

(\*) A la vista de los informe emitidos tanto por CHT como por la Dirección General del Agua se desprende, una vez calculada las necesidades de los suelos urbanizables previstos, se desprende es suficiente para los suelos urbanizables del Sector residencial. Dado que el abastecimiento de agua del suelo urbano y urbanizable industrial colindante con el término municipal de Espinosa de Henares, se realiza desde el Municipio de Espinos de de Henares, se deberá aportar informe de dicho municipio.

No existe informe favorable de CHT respecto a la incidencia de los cauces en el suelo urbanizable.

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

En el expediente administrativo existe constancia de la solicitud de dictamen a los municipios colindantes (Espinosa de Henares, Montarrón y Cogolludo).

#### **7.- ALEGACIONES.-**

Se presentan diferentes alegaciones, solicitando que los terrenos de suelo urbano incluidos en la ZOU-02 Ensanche Grado 2 se realice un cambio de ordenanza para asimilarlos a la ZOU-02 en Grado 1. Por el Redactor se propone su desestimación.

Igualmente se presenta alegación por D. Fernando Benito, solicitando la exclusión de una parcela del Sector SR-1 contiguo al suelo urbano alegando que cuenta con la totalidad de servicios. Se informa desfavorablemente

#### **8.- PROPUESTA.-**

- Deberá identificar los planos de Ordenación como tales, eliminando la palabra "información".
- 
- Se deberá grafiar en planos las edificaciones y construcciones que queden fuera de ordenación.
- Las Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico no se han desarrollado en el documento, remitiendo su regulación al Reglamento de Suelo Rústico, texto Refundido de la Ley de Ordenación e Instrucción Técnica de Planeamiento. Concretamente se deberá regular los usos actividades y actos que puedan realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección según lo establecido en el art. 12 del RSR, decreto 242/2004, de 27 de Julio.
- En suelo urbano incluido en la ZOU-02 Ensanche, se observa la existencia de parcelas que no tienen acceso viario, dado que se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, que por definición deberá tener dicho acceso, se considera deberá excluir dichas parcelas de esta clasificación.
- En la página 32 del documento modificado habla de las edificaciones dispersas junto al suelo industrial que quedan fuera de ordenación, por considerarlo como suelo rústico, mientras que en el estado del planeamiento actual, PDSU, es suelo urbano. Deberá justificar el cambio de clasificación.
- Se deberá corregir tanto en planos como en cualquier otra parte del documento la superficie de suelo urbanizable una vez tenidas en cuenta las medidas sectoriales correctoras de dichas superficies. y concretamente informe favorable de CHT respecto a la incidencia de los cauces en el suelo urbanizable.
- En el documento **modificado** no aporta fichas-resumen nuevas incorporando las nuevas superficies de los sectores SR-2, modificando superficie del ámbito debido a la disminución obligada por el informe medioambiental, y SR-1, modificando superficie por incidencia del suelo de protección del cauce. Todo ello deducido de la comparativa entre los planos O-3.1 modificado y O-1 modificado.
- Según Informe sobre saneamiento y depuración, de la Dirección General del Agua, de fecha 5 de julio de 2005, manifiesta que Fuencemillán no dispone de depuradora, y dada la poca población del municipio, 141 habitantes en el padrón de 2004, en el caso de desarrollarse alguna actuación urbanística importante se debería dotar de tratamiento de depuración al municipio. Se debe prever la implantación de Depuradora.
- Se considera necesario plantear las soluciones de acceso a los Sectores de Suelo Urbanizable, residencial SR-2 e industrial SI-1, localizando el punto de acceso y obteniendo el informe favorable por el órgano titular de la carretera.
- En el Sector SR-1, la parcela destinada a equipamiento dotacional local se ve afectada por la Línea de Edificación de Carreteras, por lo que no puede materializar toda la edificabilidad de ordenanza, encontrándose muy disminuida su capacidad de desarrollo, así como con una topografía accidentada. El art. 19.3 del R.P. establece que: "La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos servicios y ubicarse en las localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.". Se considera debe relocalizarse.

Así mismo, según el plano O-1 modificado "Clasificación del Suelo", la delimitación del ámbito se ve afectada por la delimitación del cauce del Arroyo del Majuelo, teniendo parte de la superficie interior del sector como suelo rústico no urbanizable de especial protección. Deberá reflejar esta situación en todo el documento y corregir la ficha del Sector SR-1.

La ficha aportada de este Sector deberá ser modificada en función de las modificaciones sectoriales contempladas.

- A la vista de los informes emitidos tanto por CHT como por la Dirección General del Agua se desprende, una vez calculada las necesidades de los suelos urbanizables previstos, se desprende es suficiente para los suelos urbanizables del Sector residencial.

Dado que el abastecimiento de agua del suelo urbano y urbanizable industrial colindante con el término municipal de Espinosa de Henares, se realiza desde el Municipio de Espinos de de Henares, se deberá aportar informe de dicho Municipio.

- Se deberá aportar texto refundido del documento.

Toma la palabra el representante de la Consejería competente en Cultura, D. Miguel Ángel García Valero, para señalar determinadas deficiencias en el Catálogo del municipio, solicitando la inclusión del nuevo informe de patrimonio en los siguientes términos literales:

*Se ha realizado el Catálogo de espacios y bienes protegidos, en el que se detectan las siguientes deficiencias:*

- *No se incluyen las prescripciones de la carta arqueológica, ni los ámbitos de protección y prevención como tales, sólo los elementos individualizados.*
- *No se ha incluido el Ámbito de prevención B.3. "La Colada" en las fichas del catálogo.*
- *No concuerdan los límites de las fichas del catálogo (parcelas catastrales y/o coordenadas geográficas) con las que vienen reflejadas en la carta arqueológica.*
- *No se incluyen planos de información con la localización de estos ámbitos protegidos.*

**La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes INFORMA con las deficiencias observadas, según lo dispuesto en el artículo 36.1 B TRLOTAU, 135.1 b RP, siendo necesaria la resolución de las observaciones contenidas en el informe del Servicio y demás administraciones, procediendo después a una nueva aprobación inicial por el Ayuntamiento, toda vez que según la normativa ( artículo 36.3 del TrLOTAU) la aprobación inicial ha de producirse finalizada la concertación, es decir el pronunciamiento de las distintas administraciones, a fin de introducir en el planeamiento iniciado las rectificaciones "que estime oportunas" y en lógica todas aquellas que supongan condiciones de imperativo legal establecidas sectorialmente.**

-----

**3º.- Modificación Puntual nº 2 del P.O.M. de Pioz (Art. 36 del TRLOTAU y 135 del R.P.).-**

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

**ANTECEDENTES**

**Población:** 3.103 habitantes. (datos de 1 de Enero de 2010).

**Promotor:** Ayuntamiento de Pioz.

Fecha de aprobación definitiva del POM 3-febrero-2003

**OBJETO**

Cambio de clasificación de los terrenos de la parcela 123 del polígono 5 de Suelo Rústico de Protección Ambiental a Suelo Urbanizable.

**Situación:** Parcela 123 del Polígono 5 de suelo rústico de Pioz.

**Este:** Parte posterior al Castillo con el que limita.

**Oeste:** con el Arroyo Valilongo

**Norte:** con Suelo Dotacional Docente-Deportivo.

**Sur:** Camino del Abrevadero.

**Superficie total:** 32.103,97 m<sup>2</sup>.

### **TRAMITACIÓN**

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

Al no haberse concluido los trámites previstos en art **135 RP**, previos a la **aprobación inicial**, procede, con este informe, realizar el trámite de confirmación del cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas del apartado 2 del mencionado artículo.

El expediente de la Modificación nº 2 **se inicia** con la entrada en esta Delegación el día **06/04/2005** adjuntando lo siguiente:

- Certificado de Aprobación Inicial del 21/12/2004.

- Información pública:

Publicación D.O.C.M. nº 12: 18-01-2005

Publicación diario "Nueva Alcarria": 18/01/2005

Resultado de la información pública: 05/04/2005

No se han presentado alegaciones.

- Informe Técnico Municipal: Favorable.

Con fecha de salida **14/04/2005** se envía al Ayuntamiento escrito de **Suspensión** debido al incumplimiento de las determinaciones de información pública una vez completada la redacción técnica según art 36.2 TRLOTAU y aprobación inicial según determina el art 36.3 TRLOTAU.

Con fecha de entrada **10/11/2005** se recibe documentación de **aprobación inicial** de la modificación 2/2004 del POM en los siguientes términos:

#### **"Modificación del POM en el Sector 6-B**

*Corresponde al Pleno aprobar la aprobación inicial del planeamiento general y la que ponga fin a la tramitación municipal de planeamiento (art. 22.2.c) Ley 7/1985, de 2 de abril, en adelante LBRL.*

*De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.1 TRLOTAU, cualquier innovación en las determinaciones de los planes deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, con las particularidades determinadas, en cuanto a la modificación de los planes, en el artículo 41 TRLOTAU y con las salvedades que establece el artículo 152 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento de la LOTAU.*

*El procedimiento de aprobación de los planes municipales de ordenación se contiene en los artículos 36 y 37 y 42.2 TRLOTAU, con las salvedades antedichas.*

*Por resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se estimó el recurso de alzada interpuesto contra la aprobación definitiva del P.O.M. de Pioz. La resolución ordenó la modificación de los planos de la zona del castillo para restablecer la clasificación del suelo como urbanizable, prevista en la aprobación inicial, incluyendo la parcela 123 del polígono 5.*

*Por un error en la cartografía del documento de Aprobación Inicial del P.O.M., la parcela 123 del polígono 5 se excluyó de la rectificación del documento, a pesar de ser una de las incluidas en la resolución del Consejero de Obras Públicas citada.*

*El expediente ha sido aprobado por el pleno en sesión de 21 de diciembre de 2004 y publicado en el DOCM y en el BOP.*

*A la vista de lo anterior, PROPONGO AL PLENO la Aprobación Inicial del expediente de modificación del Plan de Ordenación Municipal para la creación del Sector &B del Suelo Urbanizable del municipio, como se indica en el expediente. Considerando las peculiaridades del expediente, será el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Urbanismo quien dictamine los informes sectoriales que se deban incorporar al expediente.”*

Con fecha de salida **11/06/2008** por la Delegación de OTyV se requiere para adaptar el documento a las medidas vinculantes de la Evaluación Ambiental preliminar de fecha 28/05/2008 así como informe favorable por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de cumplimiento de esas medidas. También se precisa informe a Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la banda de 35 m de protección del Arroyo Vilallongo y la suficiencia de agua por el aumento de la demanda de recursos hídricos. Se indica también sobre el deber de cumplir con los condicionantes establecidos en el Dictámen de la Comisión Provincial de Patrimonio de 15/01/2003.

Con fecha de entrada **13/06/2008** se remite por Ayuntamiento informe de Evaluación Ambiental Preliminar (PL/OT/GU/840) con oficio de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre la necesidad de recoger en la Modificación nº 2 las conclusiones de la mencionada Evaluación Ambiental Preliminar.

Con fecha de entrada **24/09/2010** tiene entrada en esta Delegación desde la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia Sentencia de fecha 06/09/2010 de la Sala Contencioso-Administrativo Sección Primera del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, correspondiente a los autos 520/07, a instancia de D. Juan Carlos Ruiz Gómez y Dña. Casimira Gómez Díaz (Recurso de fecha 25/01/2007, contra la resolución de la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades de CLM de 12/12/2006).

Con fecha de entrada **30/12/2010** el ayuntamiento de Pioz solicita que por la Comisión Provincial de Urbanismo se proceda a la Aprobación Definitiva al ser dictada sentencia estimando en parte el recurso sobre el informe desfavorable de la Comisión de Patrimonio sobre la Modificación Puntual nº 2 del POM de Pioz.

#### **Informe previo de la CPU**

No se ha informado con carácter previo conforme al artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta el 152.4.

#### **Concertación interadministrativa:**

<b>INFORMES SECTORIALES</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión</b>
Confederación Hidrográfica del Tajo		x	Falta informe de CHT sobre la banda de 35 m de ancho a la orilla del Arroyo Valilongo así como sobre la suficiencia de agua, al contemplar la modificación una demanda de recursos hídricos.
Abastecimiento y Saneamiento: Dirección General del Agua		X	Art 16.1 ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			No resulta necesario
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM			No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M.			no resulta necesario.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial			no resulta necesario.

Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente	X		Evaluación Ambiental preliminar. Falta Informe favorable cumplimiento medidas vinculantes de la EAP.
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura		X	Informe de Comisión de Patrimonio desfavorable sobre la modificación nº 2 del POM. Objeto de Recurso y Sentencia de anulación del mismo. (No está en el expediente). Anulado por la <b>sentencia</b> de fecha 06/09/2010 de la Sala Contencioso-Administrativo Sección Primera del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha. Falta informe: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sobre la incidencia arqueológica del ámbito.</li> <li>- sobre afección de la contemplación del BIC Castillo de Pioz en cuanto a la nueva clasificación.</li> </ul>
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud			No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Falta informe sobre accesibilidad.
Compañía Suministro Eléctrico		X	Se recomienda su petición
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Falta Informe sobre conexión y suficiencia del servicio
Compañía Telefónica			Se recomienda su petición

Falta por aportar:

- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio sobre la incidencia arqueológica del ámbito.
- Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social a efectos de cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
- Cualquier otro informe sectorial que afecte a la actuación.

### **3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Según se describe en el documento:

*“La presente propuesta, intenta incorporar al planeamiento existente la resolución existente por parte de la Consejería de Obras Públicas de la JCCM citada a lo largo del documento y rematar el diseño del entorno del Castillo adecuándolo a los posibles usos que se están planteando o pudieran plantearse en el futuro para éste. La dignificación del ámbito inmediato y el remate del diseño de viario y zonas verdes que le circundan, dotaría al castillo de un atractivo añadido al que por sí tiene.”*

### **4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Según se describe en el documento:

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

*La propuesta de modificación pretende que parte de los terrenos, exceptuando claramente el área dentro de los 100 m. de protección visual del castillo y las preceptivas zonas de protección ambiental del arroyo, pasen de su calificación actual de suelo no urbanizable urbanizable, toda vez que los antecedentes expuestos no ponen ninguna objeción a dicho carácter.*

*La propuesta podrá resumirse en los puntos siguientes:*

- a.- Delimitación de la zona de protección del arroyo incorporándola al diseño de la propuesta.***

**b.- Adecuación del camino del Abrevadero** para acceso a las diversas zonas urbanizables y como eje vertebrador y de unión con el casco.

**c.- Delimitación de la zona urbanizable**, entre ambos límites descritos, tratando de desarrollar ésta en líneas paralelas a la pendiente de forma que se eviten movimientos de tierras que pudieran desvirtuar el horizonte visual del castillo. Esta forma de ocupación trata de conseguir que las construcciones que pudieran desarrollarse, sirvan como base visual del volumen principal que representa el castillo, sin competir en ningún caso con él.

**d.- Propuesta de planeamiento.** Las características del suelo urbanizable que se pretende crear, deberían ser homogéneas con el resto de los sectores colindantes, S.A.U. 6 y el nuevo sector S.A.U. 6A situado al otro lado del arroyo Vallilongo, que se encuentra en fase de desarrollo de su planeamiento. Se pretende que este suelo disponga de las mismas condiciones de densidad, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos que los citados. De todos modos son parámetros que debido a las especiales características de la zona, deberán ser matizados en el desarrollo posterior del planeamiento.

**e.- Propuesta de cambio de calificación** de la zona de la parcela que queda dentro de la poligonal que define el área de protección del castillo. Este cambio se solicita para que ésta pudiera incorporarse a la red de zonas verdes de la población y ayudaría a la puesta en valor del edificio señero de esta zona, que es el castillo.

La recalificación de este ámbito evitaría que se convirtiera en una zona residual, al no poder realizar sobre ella ninguna actuación ni siquiera de ajardinamiento, y daría al ayuntamiento la posibilidad de optar por este suelo, con todas las reservas y condicionantes ambientales que tanto Patrimonio como Medio Ambiente tuvieran a bien incorporar o sugerir.

#### **Normativa urbanística actual según el planeamiento vigente.**

Según Comisión Provincial de Urbanismo de 11/07/2005 (Resolución del Consejero de Obras públicas) se refleja en el Plano 03 bis la clasificación del terreno en el entorno del castillo como suelo rústico de reserva en lugar de suelo rústico de protección.

#### **Propuesta de Modificación.**

*“De acuerdo con el vigente P.O.M. de Pioz la Unidad de Actuación se desarrollará conforme a las siguientes condiciones de ordenación, que son las mismas que rigen a los dos sectores colindantes S.A.U.6 y S.A.U. 6A en desarrollo.”*

	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>
Superficie (o ámbito)	32.103,97 m <sup>2</sup>
Clasificación y categoría del suelo	
Uso principal y ordenanza	<b>Residencial. Ordenanza 3</b>
Edificabilidad	-----m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad	35 viv/ha
Sistemas Generales adscritos	Según LOTAU
Dotaciones locales (LOTAU)	-----
Ejecución prevista (LOTAU)	Gestión indirecta
Cesiones	SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTO <b>Desde el mínimo señalado por la L.O.T.A.U., art. 31 C</b> APROVECHAMIENTO La cantidad señalada por la L.O.T.A.U.
CONDICIONES DE DESARROLLO	SISTEMAS DE ACTUACIÓN: <b>Gestión indirecta mediante el agente urbanizador.</b> USO Y VOLUMEN:

	<b>Estudio de Detalle (1)</b> <b>Proyecto de Reparcelación</b> <b>Proyecto de Urbanización.</b>
--	---

(1) No se podrá formular Estudio de Detalle salvo para lo establecido en el art 28 TRLOTAU y art 73 RP, ni tampoco el Proyecto de Reparcelación ni el Proyecto de Urbanización.

En cuanto al cumplimiento del art 121 RP la documentación aportada es incompleta.

#### **4.- CONSIDERACIONES.**

En cumplimiento del artículo 39.1 del TRLOTAU y una vez estudiada la documentación aportada por el municipio, se realizan las siguientes observaciones:

- La modificación planteada limita el ámbito a una parcela concreta dejando a su alrededor terrenos sin incluir con las mismas características y afectando de igual manera al entorno, trascendiendo por tanto más allá de los factores condicionantes expuestos de límite de línea poligonal de 100 m desde murallas del Castillo y en su entorno; límite de 35 m de protección del Arroyo Valilongo; y Camino del Abrevadero.
- Así mismo la clasificación del suelo viene determinada por la resolución del Consejero de fecha 17 de febrero de 2.004 considerando la devolución de la clasificación del entorno del Castillo de suelo rustico de protección a clasificación existente en la aprobación inicial. Esta clasificación se refleja en planos como suelo rústico de Reserva.
- No está justificado el ámbito de la modificación al de una única parcela sin contemplar el entorno inmediato que circundan esta parcela y que quedarían en la misma situación que la que se pretende modificar para ésta parcela. De la misma manera se ha excluido del ámbito el Camino del Abrevadero aún considerándolo como viario de conexión con el suelo Urbano y Urbanizable.
- No se establecen la forma de conexión de los Servicios ni su suficiencia.
- Se aporta ficha de gestión, del Sector, en la que no se precisan las determinaciones de la Ordenación Estructural y la Ordenación Detallada.
- Se incluye dentro del ámbito los terrenos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de especial Protección en la franja de 35 m del cauce del Arroyo, cambiando la clasificación a suelo urbanizable con calificación de zona verde.
- Aún siendo la protección del Entorno del Castillo una de las justificaciones y objeto de la propuesta, no se define la calificación del entorno de 100 m del Castillo mediante Norma Urbanística alguna, reflejando exclusivamente una trama que excede del ámbito propuesto sin justificar su exclusión.

#### **5.- OBSERVACIONES:**

##### **Tramitación:**

- Se deberá aportar informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo según el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas ya que comporta nuevas demandas hídricas. Así como informe favorable de este órgano del Estudio Hidrológico sobre riesgo de avenidas del Arroyo Valilongo.
- Se deberá aportar Informe de la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura sobre afección de la contemplación del BIC Castillo de Pioz en cuanto a la nueva clasificación y la incidencia Arqueológica del ámbito.
- Se deberá aportar informe sobre accesibilidad de la Consejería de Salud y Bienestar Social.
- Se deberá aportar Informe favorable cumplimiento medidas vinculantes de la EAP.
- Se deberá aportar informe de la Dirección General del Agua sobre abastecimiento y saneamiento.
- Certificado de Aprobación Inicial del 21/12/2004. Se deberá volver a someter a aprobación inicial una vez recogidas las conclusiones del Acuerdo de la Comisión Provincial según lo previsto en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Documentación:**

- Deberá completar la documentación en aras a satisfacer el cumplimiento del art 121 RP y adaptar la documentación a la Norma Técnica de Planeamiento para homogenizar el contenido de la Documentación de los Planes Municipales Decreto 178/2010, de 01/07/2010.

#### **Análisis Técnico:**

- Se deberá ampliar el ámbito de la modificación no limitándolo al de una única parcela debiendo contemplar el entorno inmediato que circundan esta parcela evitando que resulten terrenos colindantes como suelo rustico bordeado por suelo urbano y urbanizable que quedarían si no en la misma situación que la que se pretende modificar para ésta parcela. Deberá incorporar a la superficie del ámbito objeto de modificación el Camino del Abrevadero ya que se considera como viario de conexión con el suelo Urbano y Urbanizable.
- Según la Disposición Adicional 1ª del Reglamento de Suelo Rústico, la franja de 35 m del cauce del Arroyo clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de especial Protección podrá cambiar su clasificación según las conclusiones del Informe medioambiental y del Estudio Hidrológico pertinentes.
- Deberá definir tanto de forma escrita como gráfica la calificación de la totalidad del entorno de 100 m del Castillo mediante Norma Urbanística teniendo en cuenta la declaración del Castillo como BIC según Decreto 159/90 de 7 de Febrero.
- Se deberán concretar las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación detallada del ámbito, delimitando el Sector y estableciendo la ficha que establezca uso global, intensidad y densidad máximas, delimitación del área de reparto a la que pertenezca y el aprovechamiento tipo de la misma; forma de Gestión

#### **CONCLUSIÓN:**

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas para que sean consideradas por el Ayuntamiento antes de someter la Modificación Puntual nº 2 a aprobación por el artículo 136 de Reglamento de Planeamiento por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Tras un intenso debate en relación al acuerdo a que ha de llegar la Comisión, dadas las manifiestas deficiencias del documento y en congruencia con lo solicitado (aprobación definitiva) sin haberse finalizado adecuadamente el trámite de concertación por lo anteriormente expuesto

**La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes DENIEGA LA APROBACIÓN DEFINITIVA E INFORMA con las deficiencias observadas, según lo dispuesto en el artículo 36.1 B TRLOTAU, 135.1 b RP la Modificación Puntual nº 2 del POM de Pioz, siendo necesaria la resolución de las observaciones contenidas en el informe del Servicio y demás informes sectoriales y proceder a una nueva aprobación inicial por el Ayuntamiento, toda vez que según la normativa ( artículo 36.3 del TrLOTAU) la aprobación inicial ha de producirse finalizada la concertación, es decir el pronunciamiento de las distintas administraciones, a fin de introducir en el planeamiento iniciado las rectificaciones “que estime oportunas” y en lógica todas aquellas que supongan condiciones de imperativo legal establecidas sectorialmente.**

-----

#### **4º.- Modificación de Ordenación detallada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector 2 Zona VII, de Torrejón del Rey.-**

Dña. Esperanza Quintanilla González pasa a exponer el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística

#### **ANTECEDENTES**

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

**Objeto:** Modificación de las Normas Urbanísticas del PERI de la Zona VII del Sector 2 respecto de los retranqueos a linderos y parcela mínima.

**Superficie:** 12.671,32 m<sup>2</sup> de suelo urbano.

**Situación:**

Norte: C/ de nuevo trazado

Este: Carretera N-320.

Sur: C/ del Campo de Fútbol.

Oeste: C/ de los Colegios.

**Aprobación:** Pleno Municipal de fecha 15/11/2007. Publicación, DOCM nº 191, de fecha 01/10/2010. Gestión Directa.

#### **TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite para informe según el artículo 38.1.b) del TRLOTAU.

Publicación D.O.C.M. nº 37: 23/02/2011

Publicación diario "Nueva Alcarria": 22/01/2011

#### **PROCEDIMIENTO:**

El art. 140 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU establece que los Planes Especiales podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las Administraciones públicas, cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demanda o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística.

El art. 141.2 del mismo Reglamento de Planeamiento determina que los Planes Especiales a los que se refiere el art. 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación detallada y los Planes Especiales de Reforma Interior a los que se refiere el art. 77.2 de este Reglamento se atenderán al procedimiento establecido en los arts 138 y 139 del mismo, para su aprobación.

El art. 138 del Reglamento citado regula la información pública de los Planes Parciales y Especiales, determinando el anuncio durante 20 días en el D.O.C.M. y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

El art. 139 regula las normas sobre la aprobación definitiva, exigiendo, para los municipios inferiores a 10.000 habitantes, la necesidad de solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

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

---

*El Ayuntamiento es propietario único de toda la manzana. No obstante, sobre la zona de uso Terciario se ha constituido un derecho de superficie con el fin de albergar en el mismo una estación de servicio (ya construida), un supermercado y una zona comercial de tiendas. Con esta finalidad se aprobó el PERI, que regula el Sector 2 de la Zona VII.*

*La existencia de linderos entre las edificaciones presenta los siguientes inconvenientes:*

- *Jurídicos:  
La financiación de las distintas actividades puede requerir la cesión del derecho de superficie a terceros en función de los usos finales a los que se destinen los terrenos (Estación de Servicio, Supermercado y Zona Comercial). Esta cesión impone la creación de fincas registrales independientes sobre las que se constituyan los derechos reales*

---

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28/03/2011

subsiguientes, lo cual obligaría a respetar el retranqueo a linderos existente. No obstante, es voluntad del Ayuntamiento restringir la división de fincas registrales, por lo que se establece un límite de mil quinientos metros cuadrados de superficie mínima.

- **Urbanísticos:**  
La formación de pasillos interiores sin uso que solo originan almacenamientos indebidos de materiales y objetos que restan calidad urbanística al conjunto.  
Mayor superficie de utilización que dará más entidad a las actividades a instalar, prestando mejor servicio al ciudadano.  
Reserva de espacios en entradas y accesos e incluso aparcamiento interior, siempre útil en estos usos, de lo que se deriva una mayor idoneidad

Expuestos los inconvenientes y considerando que en la propuesta se mantienen los demás parámetros urbanísticos, salvo el retranqueo a linderos y que se añade una parcela mínima de 1.500 metros cuadrados, se garantiza la mejora del conjunto. A ello se añade una necesaria aclaración de la normativa urbanística aplicable a los sectores 1 y 3, por haberse citado indebidamente en el texto de la normativa del P.E.R.I. del sector 2, lo que generaba la consiguiente confusión que ahora queda aclarada: Los sectores 1 y 3 continúan rigiéndose directamente por las Normas Subsidiarias Municipales.

---

## **5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Se ha modificado el apartado 4.1 "Definición y Delimitación", de las Normas Urbanísticas, y

Dónde dice:

"Las zonas de equipamiento (Zona VII, Sectores 1,2 y 3), corresponden a superficies de dominio público o privado, destinadas a usos y equipamiento comercial o social y a servicios o instalaciones especiales"

Ahora dice:

"Las zonas de uso terciario (Zona VII, Sector 2 ), corresponde a superficies de dominio privado, destinadas a usos de equipamiento comercial o social y a servicios o instalaciones especiales"

Se ha modificado el apartado 4.3 "Condiciones de edificabilidad y forma", de las Normas urbanísticas, y

Dónde dice:

"retranqueos a linderos.....3,50 m"

Ahora dice:

"retranqueos a linderos.....0,00 m".

"parcela mínima..... 1.500 m<sup>2</sup>"

Se aporta Normas urbanísticas del sector 2 Zona VII actuales y las modificadas.

## **CONSIDERACIONES**

En cuanto a las determinaciones del art 39 TRLOTAU y 120 y 121 RP, se comprueba que la modificación del PERI, no afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural correspondiendo únicamente a la Ordenación Detallada expresada en aquel. Así mismo no supone un cambio de clasificación, ni calificación así como de parámetros de edificabilidad o densidad, ni tampoco modificación del uso global mayoritario, no debiendo establecer, por tanto, medidas compensatorias ni revisión de estándares urbanísticos.

Se observa un error en el apartado 4.1. en el párrafo donde pasa de: "superficies de dominio público o privado" a decir "superficies de dominio privado", cuando en realidad debe decir "superficies de dominio público" ya que toda la parcela es de propiedad municipal.

## **CONCLUSIÓN:**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe favorable.

En cumplimiento del art 152.2 RP, la aprobación definitiva de la innovación de las determinaciones de la ordenación detallada, corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

D. Luis Rodrigo Sánchez comenta la no operatividad del cambio en relación a la eliminación del carácter público o privado de la superficie dada la naturaleza patrimonial del bien. Se asume la propuesta y se inquiera a la administración municipal, que deje ambas naturalezas de las superficies en la redacción final a fin de evitar una futura modificación de tal prescripción.

**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, emitir INFORME FAVORABLE a la modificación de las Normas Urbanísticas del PERI de la Zona VII del Sector 2 respecto de los retranqueos a linderos y parcela mínima.**

En cumplimiento del art 152.2 RP, la aprobación definitiva de la innovación de las determinaciones de la ordenación detallada, corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

#### **PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-**

El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, dice:

*“Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. ...”*

#### **5º.- Plan Parcial de Mejora del Sector SUR-R-5 de Azuqueca de Henares. (Según art. 38.3 del TRLOTAU).-**

El Jefe de Servicio de Planeamiento pasa a exponer el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por su Servicio:

Con fecha 27 de enero de 2011 por el Ayuntamiento se aprueba inicialmente el PAU, de la AIU- R-5 Senda San Lorenzo,

- Reclasifica terrenos de suelo rústico, por lo que es de aplicación el artículo citado en el título de este informe.
- A tenor de lo dispuesto en el art.38.3 del TRLOTAU el informe será vinculante.

#### **ANTECEDENTES**

##### **CONSULTA DE VIABILIDAD**

Sobre la ampliación del Sector R-5 presentado por “AIU – R-5 Senda San Lorenzo”

- El Pleno del Ayuntamiento de 30 de octubre de 2008 acuerda: “Se estima la consulta de viabilidad ... sobre suelo rústico de reserva, sobre ampliación del Sector R-5 ... de la AIU – R-5 Senda San Lorenzo...” tras la tramitación pertinente.

En el Anexo que incluye este Acuerdo se indica que:

Se hace consulta a la Delegación de OT y V. en fecha 2 de julio de 2008 (salida el 7) sin que la Delegación conteste.

Examinado el expediente se comprueba que la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 19 de noviembre de 2008 examinó la consulta emitiendo Acuerdo con las siguientes observaciones:

- *“En este caso, falta indicar el nuevo trazado de la vía perimetral así como la superficie afectada a tal modificación.*
- *La necesidad de que la innovación incorpore el nuevo Sector R5 que integre un instrumento de ordenación incluyendo las determinaciones del total de la superficie.*
- *Ubicación y determinación de Los Sistemas Generales Interiores cuantificados en 7.440,00 m<sup>2</sup>.*
- *Aprovechamiento Tipo resultante del Sector ampliado, ya que se indica únicamente el Aprovechamiento tipo de la ampliación: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., siendo el del Sector original 0,615 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- *Se requiere la solicitud de nuevo informe por parte de la Consejería de Medio Ambiente respecto del documento de redacción de fecha Mayo de 2008.*

*No figura firma ni diligencia de tramitación del Ayuntamiento en el documento”.*

**Se consideran subsanadas las observaciones manifestadas en el Plan Parcial aportado actualmente para su examen.**

**De acuerdo al ART. 10.1 e) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias urbanísticas apartado e) “Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho.”**

### **PLAN PARCIAL**

En el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30 de octubre de 2008 sobre viabilidad, se plantean una serie de condiciones a tener en cuenta en la redacción del PAU. que se consideran como criterios exigidos por el informe Técnico y que hacen referencia a:

- C.1 – Ámbito de Actuación.
- C.2 – Parámetros Urbanísticos.
- C.3 – Infraestructuras.

El informe del arquitecto municipal de 24 de enero de 2011 sobre la alternativa técnica (Plan Parcial) es favorable. Da por resueltas las observaciones del Acuerdo del Pleno Municipal de 30 de octubre de 2008 sobre la viabilidad de la actuación.

### **EXAMEN DEL PLAN PARCIAL. CONSIDERACIONES**

La ficha del Sector en el POM ya prevé una posible ampliación del Sector tal y como se configura en el Plan Parcial aportado.

El Plan Parcial aumenta la superficie del Sector urbanizable original, reclasificando suelo rústico a urbanizable, pasando de:

Sector R-5 del POM .- 260.711 m<sup>2</sup>

Ampliación .- 51.186,34 m<sup>2</sup>.

El examen se realiza partiendo de los criterios que se establecen en el POM de Azuqueca y las determinaciones sobre la viabilidad de la actuación establecidas por el Ayuntamiento, que son:

Sobre la ampliación:

Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie neta (Sup. Sector menos S.G).

Densidad: 60 viviendas equivalentes por Hectárea descontados S.G. de la superficie del Sector.

El primitivo Sector del POM cuyos parámetros son:

Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie neta (Sup. Sector menos S.G).

Densidad: 75 viviendas equivalentes por Hectárea descontados S.G. de la superficie del Sector.

#### **En relación al aprovechamiento y su transformación en edificabilidad.**

Con los datos anteriores y los correspondientes coeficientes de homogeneización (pág 191 del PPM), se calcula la transformación del aprovechamiento total en edificabilidad.

#### **En relación al número de viviendas.-**

El Plan Parcial limita el nº máximo de viviendas multifamiliares de superficie útil igual o inferior a 60 m<sup>2</sup> al 50%; además especifica que dicha condición se cumplirá en las actuaciones edificatorias de cada parcela.

#### **En el siguiente cuadro comparativo se comprueba el cumplimiento de la ordenación contenida en el POM con la ordenación del PPM del Sector R-5.**

	LOTAU	POM	PPM
<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>Superficie Ordenada</b>		260.699,58 m <sup>2</sup> (260.711,00 m <sup>2</sup> en ficha POM)	<b>311.885,92 m<sup>2</sup></b> (260.699,58+51.186,34)
<b>Viario: Sistema General</b>		30.395 m <sup>2</sup>	<b>36.181,61 m<sup>2</sup></b> (30.243,53+5.938,08)
Viario Local			<b>57.405,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>			<b>93.587,06 m<sup>2</sup></b>
<b>S. G. Zonas Verdes</b>		16.533,00 m <sup>2</sup>	<b>24.002,86 m<sup>2</sup></b> ZV EXT. 19.957,86 m <sup>2</sup> (16.682,40+3.275,46) ZV INT. 4.045,00 m <sup>2</sup> AMPLIACIÓN
<b>Dotación S. L. Zonas Verdes</b>			<b>44.434,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Zona Verde (no computable)</b>			<b>2.539,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Dotacional</b>			<b>55.385,00 m<sup>2</sup></b> (LD1 Mult. 8.562,00 m <sup>2</sup> ) (LD2 Dep. Mult. 8.239,00 m <sup>2</sup> )

			(LD3 Dep. 12.658,00 m <sup>2</sup> ) (LD4 Educ. 13.092,00 m <sup>2</sup> ) (LD5 Educ. 12.834,00 m <sup>2</sup> )
PARCELAS RESULTANTES (Superficie lucrativa)			<b>91.938,00 m<sup>2</sup></b> <b>supone una edificabilidad neta sobre parcela lucrativa de 2,225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A CADA AMBITO		0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> EN R-5 DEL POM 0.65m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> PARA LA AMPLIACIÓN
DENSIDAD		75 VIV. /HA. Tipo	<b>75 VIV/HA EN R-5 DEL POM</b> <b>60 VIV/HA PARA LA AMPLIACIÓN</b>
<b>Nº DE VIVIENDAS</b>			<b>1.830 VIV&lt;</b> <b>( 21.38 X 75 + 3.79 X 60)</b> <b>=1.603,50 + 227,40</b> <b>= 1830,90 EQUIV.</b>
Superficie Neta AR-SG	-		251.701,45 m <sup>2</sup> <b>213.773,65+37.927,80</b>
<b>AT (APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUR R5 MODIFICADO)</b>			
CALCULO EDIFICABILIDAD TOTAL SEGUN PPM DEL SECTOR (SOBRE SUPERFICIE NETA CALCULADA SEGUN PARAMETROS DEFINIDOS EN POM (ST-SG))		(ESTANDARES APLICADOS SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL MENOS SISTEMAS GENERALES)	<b>213.773,65X0.75+37.927,80X0.65=</b> <b>160.330,24+24.653,07=</b>  <b>184.983,31 m<sup>2</sup></b> <b>(EQUIVALENTE AL APROV. TOTAL DEL AR)</b>
<b>A Total AR (UAs)</b>		160.330,2390 m <sup>2</sup>	<b>184.983,3077UAs</b> <b>(160.330,2390UA)(R-5 POM)</b> <b>+(24.653,0687UA) (AMPLIACION)</b>
<b>AT DEL AR (UNICO) ART. 71.2 TTRLOTAU</b>		0.615 AM SEGÚN POM pg 14 TOMO VI = 0.615 SEGUN FICHA R-5	<b>AT PONDERADO TOTAL/S. TOTAL = 0.5931</b> <b>&lt;15% AT DEL POM(0.52275)</b>  <b>AT DEL DOCUMENTO =0.734931434 (1)</b>
<b>EDIF. LUCRATIVA TOTAL</b>			<b>204.587,6686 m<sup>2</sup>cr</b>  <b>E COM.= 8.544,06/1=8.544,06</b>  <b>E RES. MULT PRIV. = 98.021,80/1=98.021,80</b> <b>E.RES. MULT. PUB.=</b> <b>17.643,9/0.75 + 60.773,54/0.8158(2) =</b> <b>23.525,20+74.496,60= 97.911,42</b> <b>196.043,60 m<sup>2</sup>CONST.</b>
<b>Aprovechamiento privativo</b>	90% s/184.983,31 UA		<b>166.484,98 UA T</b>
<b>Cesión 10% : Suelo 10% del Aprovechamiento</b>	10% s/184.983,31 UA		<b>18.498,33 UA T</b>
<b>REPARTO DE AT del AR</b>			<b>184.983,31 UA</b>

			TERCIARIO 8.544,06 UA VIVI. MULTIF. 176.439,2477 UA
EDIFICABILIDAD TOTAL AR		COEF. HOMOG <b>TERC = 1</b> <b>R M LIBRE = 1</b> <b>R M PROT&lt;100 =0.75</b> <b>R M PROT&gt; 100 = 0.9</b>	<b>204.587,6686 m<sup>2</sup></b> TERCIARIO COMERCIAL EN BAJOS <b>8.544,06 m<sup>2</sup></b> VIVIENDA MULTIFAMILIAR <b>196.043,6086 m<sup>2</sup></b> <b>=</b> <b>98.021,80428 + (78.417,44342 X 0.8) (3)</b>
REPARTO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	50% EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIV. PROT.		<b>98.021,80 m<sup>2</sup>c LIBRE</b> <b>98.021,80 m<sup>2</sup>c PROTEGIDA</b>
<b>ESTANDARES DE CALIDAD URBANA (SUELO URBANIZABLE) ART. 22 RP Y ART. 31 DEL TRLOTAU</b>			
EDIFICABILIDAD TOTAL	< 10.000 m <sup>2</sup> /HA	0.75m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de la superficie neta del sector	<b>0.75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0.65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (para ampliación)</b> <b>213.785,07x.75=160.338,80</b> <b>37.927,80x.65=24.653,07</b> <b>86,67% + 13,33%</b> <b>184.991,87 UA</b>
DENSIDAD		75 VIV EQUIV./HA MAX	<b>(21,38x75+3,79x60)= 1.603,50+227,40=</b> <b>1.830,90&gt;1.830 VIV EQUIV</b> <b>(viviendas propuestas)</b>
ZONAS VERDES SG	15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> residencial previsto		<b>3.933.58m<sup>2</sup>&lt;3.919,89m<sup>2</sup> sobre 26.132,61 de Edif. asignada</b>
ZONAS VERDES S.L.	<b>10% si Edif. &lt;6000 m<sup>2</sup>/HA</b> <b>18m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> si edificabilidad lucrativa&gt;600m<sup>2</sup>/Ha</b>		<b>44.434,00 m<sup>2</sup>&gt;36.825,78 (18m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> Edif.)</b>
DOTACIONAL	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de edificación		<b>55.385,00 m<sup>2</sup></b> <b>&gt;40.917,54 (20 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> edf.)</b>
<b>Aparcamiento Exterior</b>		50% Edif. Total/100	<b>1.053&gt; 1.023 plazas</b> <b>(27 movilidad reducida)</b>
Aparcamiento parcela privada		1.5 plazas por viv. O 100m <sup>2</sup> de Edific. (según ordenanza del PPM	<b>3.334&gt;3.202,5</b>
DOTACIONAL DESTINO EDUCATIVO	12m <sup>2</sup> /VIV		<b>25.926,00 m<sup>2</sup>&gt;21.960,00 m<sup>2</sup></b>
Nº MAX VIVIENDAS SEGUN POM y PPM		1 viv = 0.75 viv< 60m <sup>2</sup> c	<b>&lt; 1.830,87 VIV EQUIV.</b> <b>2135 viv</b> <b>(915viv&gt;60m<sup>2</sup>c y 1220&lt;60m<sup>2</sup>c</b>

(1) Se debe aportar el dato del Aprovechamiento tipo, calculado según ART.71 TRLOTAU

- (2) El coeficiente de homogeneización imputado al aprovechamiento de vivienda privada en régimen de protección es 0.8157, difiere del 0,817 imputado en el PPM.
- (3) El coeficiente ponderado medio para la vivienda protegida se encuentra entre los contemplados en el POM para dichas tipologías, por lo que se considera correctamente aplicado.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Se aportan ordenanzas generales y particulares.

Las particulares se subdividen en ordenanza ZU R-5, y ordenanzas para dotaciones, zonas verdes y red viaria.

La ordenanza ZU R-5 asigna el aprovechamiento que corresponde a las diferentes manzanas residenciales, así como el grado libre o protegida de estas; todo ello coincidente con los cálculos efectuados anteriormente

Se resalta el hecho del aumento del número de plantas (V+ático) sobre el previsto en el planeamiento general (POM) (IV+ático), a fin de poder materializar la alta edificabilidad asignada sobre parcela neta cumpliendo los parámetros de ocupación (65%) y los retranqueos.

### **PROPUESTA**

Informe favorable proponiendo se subsanen las observaciones manifestadas en el cuadro de comprobación.

- (1) Se debe aportar el dato del Aprovechamiento tipo, calculado según ART.71 TRLOTAU
- (2) El coeficiente de homogeneización imputado al aprovechamiento de vivienda privada en régimen de protección es 0.8157, difiere del 0,817 imputado en el PPM.

**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 10.1.e del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se aprueba el Decreto de regulación de competencias y de Fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, emitir INFORME con carácter preceptivo y vinculante sobre el Plan Parcial de Mejora del Sector SUR-R-5 del POM de Azuqueca de Henares, no procediendo a examinar la demás documentación del PAU presentado debido a ser competencia de la administración municipal en orden a lo dispuesto en el artículo 10.1 f) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, sin perjuicio de advertir la necesidad de observar lo prescrito en el artículo 124 del TrLOTAU y en el artículo 70 ter apartado 3 de la LBRL introducido por Disposición Adicional Novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo.**

**6º.- Ampliación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SP-PP-41 de Marchamalo. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.)**-

El Jefe de Servicio de Planeamiento pasa a exponer el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por su Servicio:

### **NATURALEZA DEL INFORME QUE SE EMITE:**

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar 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. 24.

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

El Artículo 139 del RP dice:

*139. Aprobación de los Planes Parciales (PP).*

*1. En los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural (OE) definidas en el artículo 19 de este Reglamento, especialmente a las previstas en sus números 3, 6 y 7.*

*En los restantes municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.*

*Previa autorización expresa del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos municipios menores de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que acrediten la disposición de equipo técnico adscrito al servicio municipal de urbanismo o equivalente de la Mancomunidad, con relación funcional o en su caso laboral con plena dedicación, que se encuentre conformado, como mínimo, por un arquitecto superior, un letrado especializado en urbanismo y otro técnico especializado en infraestructuras urbanas.*

*2. Cuando un Plan Parcial de Mejora (PPM) comporte modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento, previamente a la aprobación definitiva, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes, o de las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.*

Por tanto se procede a comprobar el cumplimiento por parte del Plan Parcial del SP.PP.41 de la ordenación estructural contenida en el artículo 19 de la TRLOTAU.

19.1	Establecimiento de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos 12 años	No procede
19.2	Clasificación del suelo, división en categorías,...	El PP del SP.PP.41
19.3	Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma	asume lo establecido

	interior	en el POM
19.4	Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT	(Modificación Puntual del POM Aprob. Def. 11/5/2009)
19.5	Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)	
19.6	Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan	
19.7	Criterios de ordenación del suelo rústico	No procede
19.8	Reservas para VPP	No procede

Se desprende de la aplicación de los artículos 139 del RP y 19 del TRLOTAU y del documento del Plan Parcial del SP.PP.41 presentado, que la OE del Plan de Ordenación Municipal no resulta modificada por el mismo, por tanto el presente informe tiene carácter de **informe técnico-jurídico preceptivo, no vinculante**

### **ANTECEDENTES**

**Solicitud:** El Ayuntamiento de Marchamalo presenta en esta Delegación con fecha de entrada 9 de septiembre de 2010 un Plan Parcial referido al Sector de Suelo Urbanizable SP.PP.41 de conformidad con el artículo 138.2.3º (información pública de los planes parciales) del Reglamento de Planeamiento.

El día 25 de noviembre de 2010 tiene entrada en esta Delegación el "Programa de Actuación Urbanizadora" del Sector SP.PP.41 junto con la solicitud para la emisión del informe al que se refiere el artículo 38 (Elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle) del Texto Refundido de la LOTAU.

Se hace constar que en estos escritos, los artículos mencionados se refieren a la tramitación correspondiente a los Planes Parciales y no a la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora (artículo 122.1 del Texto Refundido de la LOTAU). El TRLOTAU, en su artículo 110.1 dice:

*Artículo 110. Los Programas de Actuación Urbanizadora.*

*1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, fijando la forma de gestión de aquélla y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.*

De lo que se deduce que el modo de ejecución en los municipios con POM, como es el caso de Marchamalo, se realiza a través de PAU's, independientemente del modo de gestión.

Así mismo el, planeamiento también determina la forma de ejecución, de modo que la ficha del POM (Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara-Marchamalo en el Sector SP-PP-41 "Henaes 2ª Ampliación") fija como forma de ejecución del polígono, la gestión directa con el sistema de expropiación.

Se debe hacer constar que según certificado del Pleno del Ayuntamiento de 7 de abril de 2006, se rechazó "la alternativa técnica presentada por la empresa ESPAVISA correspondiente al programa de actuación urbanizadora del Sector SP-PP-41, toda vez que su aprobación es incompatible con el convenio suscrito con SEPES para el desarrollo de la actuación industrial "Henaes-2ª Ampliación".

**Instrumento de planeamiento vigente:**

Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara

Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara-Marchamalo en el Sector SP-PP-41 "Henaes 2ª Ampliación" (AD: 11 de mayo de 2009)

**Documentación:**

La documentación de la primera solicitud se presenta en formato CD y sin expediente.

La documentación de la segunda solicitud incorpora el expediente y dos anexos uno al PP y otro al anteproyecto de urbanización, ambos en formato papel.

Dado que la ejecución del PAU se ha fijado mediante gestión directa, la documentación que se debe aportar, contendrá algunos aspectos particulares con respecto a la gestión indirecta. Así pues:

Art 110.4.2 del TRLOTAU:

*“En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte de él,....En el caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.”*

En relación a lo anterior, dentro de la documentación aportada se encuentra un convenio de colaboración entre el Exmo. Ayuntamiento de Marchamalo y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo para el desarrollo de la actuación industrial “Henares-2ª Ampliación”.

**Población:** 5252, según padrón del INE al 1 de enero de 2009.

**Objeto:** polígono industrial SP-PP-41 “Henares 2ª Ampliación” de Marchamalo

**Superficie:**

Superficie: 703.202,34 m<sup>2</sup>. (según el PP, SEPES es propietario del 98,24%)

Situación:

Al Norte: SRP.1, SRP.2 y SRP.4

Al Este: Polígono Industrial del Henares

Al Sur: Polígono Industrial del Henares

Al Oeste: Carretera GU-113

**Sistema:** Gestión Directa. (la ficha del POM (Texto Refundido de la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara-Marchamalo en el Sector SP-PP-41 “Henares 2ª Ampliación”) fija como forma de ejecución del polígono, la gestión directa con el sistema de expropiación.)

**Promotor:** Ayuntamiento de Marchamalo.

**Entidad Ejecutora:** SEPES.

#### **TRAMITACIÓN, ALEGACIONES E INFORMES:**

Comunicaciones con esta Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Fecha de salida	Fecha de entrada	Asunto
06/09/2010 - Ayto Marchamalo	09/09/2010 – Delg Prov OTyV	Solicitud informe según artículo 138.2.3º del RP
23/11/2010 – Ayto Marchamalo	25/11/2010 – Delg. Prov. OTyV	Solicitud de informe según artículo 38 del TRLOTAU

La gestión directa de la actuación urbanizadora

Artículo TRLOTAU	Asunto	Observaciones
116.1	Cuando la ejecución de la actuación urbanizadora se realiza mediante gestión directa, la Administración actuante podrá optar entre la reparcelación y la expropiación	Se ha optado por el Sistema de Expropiación
116.3	La Administración Actuante podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la Sección 3ª del Capítulo I del Título V del TRLOTAU (GD propia y cooperativa, convenios interadministrativos, consorcios urbanísticos y delegación intersubjetiva de competencias.)	Se firma un convenio de colaboración el 13 de julio de 2005 entre el Ayto de Marchamalo y SEPES para el desarrollo de la actuación industrial "Henares-2ª Ampliación"

#### Tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora

Para exponer la situación legal de la gestión directa en el urbanismo de Castilla-La Mancha, se citan las acertadas palabras de D. Enrique Bueso Guirao y D. José Antonio Carrillo Morente contenidas en el libro "Derecho Urbanístico de Castilla-La Mancha".

*"El TRLOTAU sólo regula con precisión la gestión indirecta y consecuentemente los PAUS referidos a la misma que son los únicos que poseen una regulación específica. Por el contrario, dicho texto legal no regula de forma sistematizada la gestión directa, ni la tramitación o contenido de los PAUS en dicha forma de gestión, sino que recoge una serie de especificidades dispersas a lo largo de su texto...."*

*"...a) En relación a la iniciativa. El procedimiento de aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora a realizar en régimen de gestión directa se iniciará mediante acuerdo de aprobación por la administración actuante de la pertinente propuesta y su sometimiento a los trámites y su sometimiento a los trámites de información pública y evacuación de los informes, preceptivos o no, que procedan*

En relación a lo anterior, el expediente contiene:

Fecha de emisión	Contenido
20/06/2009	Providencia de la Alcaldía en la que solicita informe a sus servicios técnico y a sus servicios jurídicos
21/07/2009	Informe del Arquitecto municipal
11/08/2009	Informe del Técnico municipal
26/11/2009	Informe del Arquitecto municipal sobre la AT (Favorable)
11/12/2009	Informe del Técnico municipal sobre la AT (Favorable)
17/12/2009	Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Marchamalo referido al acuerdo de la Junta de Gobierno Local sobre someter la Alternativa Técnica del PAU del sector SP-PP-41 a información pública por el plazo de 20 días

Continuando con la cita

*"...b) En relación con la información pública. La información pública de la alternativa*

*técnica y la proposición jurídico-económica se realizará de manera conjunta y en plicas abiertas: En el referido anuncio se hará constar la posibilidad de formular alegaciones al contenido de la documentación señalada en el número anterior en el plazo de 20 días a contar desde el día siguiente de la última publicación del anuncio. Éste deberá hacer referencia expresa al régimen de gestión directa adoptado para la actuación y, en consecuencia, a no haber lugar ni a la presentación de alternativas técnicas ni proposiciones jurídico-económicas, ni al derecho de adjudicación preferente regulado en el artículo 96 del presente Reglamento....”*

En relación a lo anterior, el expediente contiene

Fecha de emisión	Contenido
13/01/2010 26/01/2010	Comunicación a los propietarios afectados del proceso de información pública.
19/01/2010	Publicación del anuncio de la Alternativa Técnica en el periódico Nueva Alcarria
21/01/2010	Publicación del anuncio de la Alternativa Técnica en el DOCM

#### ALEGACIONES

Según consta en el expediente por certificado de la Secretaria del Ayuntamiento, se han presente cinco alegaciones.

SEPES da contestación a las cinco, según el contenido de cada una.

Se debe tener en cuenta la proporción de terreno del PP de la que es propietaria SEPES (98,24%), según el propio PP.

#### CUADRO RESUMEN

PROPIETARIOS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%
SEPES	690.758,88	98,24%
OTROS PROPIETARIOS	4.932,96	0,70%
ACEQUIAS	3.900,00	0,55%
CAMINOS	3.610,50	0,51%
<b>TOTAL</b>	<b>703.202,34</b>	<b>100%</b>

#### 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*

*anteditchos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP)”.*

A la vista de la anterior disposición, se considera que hace referencia a los siguientes informes:

Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

Informe de la Consejería competente en materia de Educación (Anexo IV, Reglamento de Planeamiento).

Informe de la Consejería de Bienestar Social, a los efectos del art. 4.2 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.

Informe de la Consejería de Cultura, a los efectos del art. 20 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha.

Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, a los efectos de la Ley 4/2007, de 08 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, a los efectos del art. 25.4 TRLA sobre suficiencia de recursos hídricos y autorización sobre afecciones dado que el ámbito limita con el arroyo denominado el Val (art. 7 y ss RDPH).

Informe de la Mancomunidad del Sorbe

**En el expediente consta que se han solicitado los siguientes informes:**

17-12-2009 Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento sobre el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de someter a información pública la Alternativa Técnica.

1	Remisión del PP a la C. de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. (registro entrada 09/09/2010)
2	Remisión del PP a la C. de Salud y Bienestar Social. (registro entrada 09/09/2010)
3	Remisión del PP a la C. de Ciencia, Educación y Cultura. (registro entrada 09/09/2010)
4	Remisión del PP a la Confederación Hidrográfica del Tajo. (registro entrada 09/09/2010)
5	Remisión del PP a la C. de Ordenación del Territorio y Vivienda. (registro entrada 09/09/2010)

**Listado de informes sectoriales:**

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	X (31/08/2001) (03/10/2001) (27/02/2007)		“Autorización de obras Dominio Público Hidráulico Limpieza de cauce”  Referido al Sector SP-PP-41, Henares 2ª Ampliación, la CHT se manifiesta en relación a los aspectos derivados de la relación entre el planeamiento y el dominio público hidráulico.
Saneamiento: Dirección General del Agua	X (01/06/2007)		“Considerando que la actuación aquí informada no repercute en un incremento de población ni volumen de agua potable demandada y vertido de aguas residuales, no se presenta ninguna objeción”

Abastecimiento: Dirección General del Agua	X (01/06/2007)		“Considerando que la actuación aquí informada no repercute en un incremento de población ni volumen de agua potable demandada y vertido de aguas residuales, no se presenta ninguna objeción”
Mancomunidad de aguas del Río Sorbe	X (14/01/2008)		“...en el momento actual existe capacidad para asumir el suministro de caudales demandados por el desarrollo de la actuación “Henares 2ª Ampliación del Sector SP-PP-41” de Marchamalo.”
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM			
Carreteras de la J.C.C.M.	X (16/03/2011)		(1a) El informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la COTyV “desaconseja e informa desfavorablemente las conexiones contempladas en el citado Plan Parcial a la carretera CM-1002, en el PKK. 2+280 y PKK. 2+600,...”
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial			
Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente	X (06/07/2009)		Informe de la Delegación de I,E y MA por la que se establece que no se considera necesario evaluar ambientalmente el Plan Parcial contenido en el PAU “Henares 2ª Ampliación”, En el mismo informe se indica la necesidad de que los proyectos de zonas industriales y los proyectos de urbanización se sometan a evaluación de impacto ambiental, según la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X (Resolución de 01/12/2010)		Referido al informe de la Delegación Provincial de Cultura, en relación al Visado: Autorizado con condiciones La urbanización y edificación posterior están condicionadas a la supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos. Dicho control debe quedar garantizado según dispone la resolución.
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud			
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social	X (11/05/2007)		(1b) Se deben aportar las hojas que faltan del informe de Bienestar Social del 11 de mayo de 2005, dado que la última página es errónea Se debe aportar informe de Bienestar Social sobre la documentación Técnica del PAU.
Delegación Provincial de Educación y Ciencia			

Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)	X (30/11/2005: inf SP-PP-51) (22/07/2008: acta de apeo de la VP)		Existe en el expediente de la modificación puntual del PGOU "Acta de apeo para el deslinde de la vía pecuaria "Vereda de Cantalobos..."
Compañía Suministro Eléctrico	X (12/06/2006)		(1c) Se debe aportar informe sobre la solución adoptada para las redes de alta tensión que atraviesan el sector.
Compañía Suministro Gas		X	
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones		X	
Compañía Telefónica		X	
Compañía Logística de Hidrocarburos			

(1) Informes que se deben aportar:

- a. Se debe cumplir el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la COTyV (16/03/2011).
- b. Se deben aportar las hojas que faltan del informe de Bienestar Social del 11 de mayo de 2005, dado que la última página es errónea.  
Se debe aportar nuevo informe de la Consejería de Bienestar Social que se manifieste sobre la documentación Técnica del PAU.
- c. Se debe aportar informe sobre la solución adoptada para las redes de alta tensión que atraviesan el sector.

Informes necesarios para la ejecución de las obras:

- a. Informe de la Delegación de I,E y MA por la que se establece que no se considera necesario evaluar ambientalmente el Plan Parcial contenido en el PAU "Henares 2ª Ampliación".  
En el mismo informe se indica la necesidad de que los proyectos de zonas industriales y los proyectos de urbanización se sometan a evaluación de impacto ambiental, según la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental
- b. Referido al informe de la Delegación Provincial de Cultura, en relación al Visado: Autorizado con condiciones  
La urbanización y edificación posterior están condicionadas a la supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos. Dicho control debe quedar garantizado según dispone la resolución.

### **ALTERNATIVA TÉCNICA**

#### **A.- PLAN PARCIAL**

Cumplimiento del artículo 58 del Reglamento de Planeamiento:

Contenido de los Planes Parciales:

- a) Memoria Informativa y Justificativa: Cumple
- b) Planos de información: Cumple
- c) Normas urbanísticas: Cumple
- d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en su caso: No cumple <sup>(2)</sup>
- e) Planos de ordenación: Cumple

- (2) Se debe aportar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. En su defecto, se debe argumentar su ausencia.

Cumplimiento de la Disposición Final Primera del TRLOTAU.

- (3) La Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU, que se aprobó 14 de mayo de 2009 y entró en vigor el 26 de mayo de 2009, contenía, como Disposición Final Primera una "Modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos".

Esta Disposición Final Primera se recoge también como Disposición Final Primera en el TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010).

Dado que la información pública del PAU se produce a partir del día 21 de enero de 2010, se entiende que la mencionada Disposición Final, le es de aplicación a la ordenación del sector.

Cumplimiento de la Normativa Urbanística

	P.O.M. (A.D. Modf POM 26/5/2009)	PP (SP.PP.41) (04/2009)	Anexo PP (11/2009)
Área de reparto	ARP.402	ARP.402	
Superficie Total del AR	703.202,34	703.202,34	
Superficie Total del Sector	703.202,34	703.202,34	
Sistemas Generales (adscritos o incluidos)	0	0	
Uso característico (uso mayoritario)	Industrial:	Industrial	
Coefficientes de homogeneización	1,00	1,00	
Aprovechamiento (EdifxCoef)	420.904,05	420.428,29	
Aprovechamiento Tipo	0.59855	0,5978	
Reparto de superficie y usos			
Industrias almacenes o talleres	341.448,07	340.972,31	
Servicios relacionados transporte	10.306,14	10.306,14	
Terciario:	69.149,84	69.149,84	
Cesiones			
Verde (Sistema Local)	76.064,69	76.064,69	
Otras Dotaciones	38.032,35	38.032,35	
Infraestructuras	2.230,00	2.230,00	
Viario	150.375,00	153.785,52	
Caminos	1.666,39	1.666,39	
Total Cesiones	268.368,43	271.778,96	

Superficie Neta	434.833,91	431.423,38			
Aprovechamiento Patrimonializable (90% m <sup>2</sup> c uso industrial)	378.813,65				
Aprovechamiento No Patrimonializable (10% m <sup>2</sup> c uso industrial)	42.090,40 (Convenio Urbanístico colaboración)				
Edificabilidad neta (del uso principal terciario)		1,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			
Edificabilidad neta (del uso principal servicios)		0,8 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			
Ordenanza (del uso principal: Industrial)		Aislada	Pareada	Adosada	
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Según Plan Parcial	>5.000	>2.500	>900	Idem PP
Edificabilidad máx sobre parcela neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> )		0,80	0,90	1,2	
Frente mínimo (m)		40	25	16	
Retranqueos a la alineación oficial (m)		5	10	10	Idem PP
Retranqueos laterales y fondo (m)		5	5	5	Idem PP
Alturas (m)		3 plantas 13 metros	3 plantas 13 metros	3 plantas 13 metros	Idem PP
Ocupación (m <sup>2</sup> )		Aplicación retranqueos	Aplicación retranqueos y máx 70 %	Aplicación retranqueos y máx 70 %	Idem PP

#### Estándares mínimos de calidad urbana

##### Sector SP.PP.41

	TRLOTAU	POM	PP (SP.PP.41)	Anexo PP (11/2009)
Superficie a ordenar		703.202,34	703.202,34	
Edificabilidad neta		420.904,05	420.428,29	
Dotacional (m <sup>2</sup> suelo)	(15% supf total ordenada)= 105.480,35	38.032,35	38.032,35	
Zonas verdes (m <sup>2</sup> suelo)	(1/3 Dotacional)= 35.160,12 (2/3 Zonas Verdes)= 70.320,23	76.064,69	76.064,70	
Total plazas aparcamiento	(Plazas públicas + plazas privadas)			
Aparcamiento privado	(1 plaza cada 200m <sup>2</sup> techo) (420.428,29 / 200 = 2.103 plazas)		505 (en el viario) (4)	2.450
Aparcamiento público	(50% plazas públicas) 2.103/ 2 = 1052		1.225	1.610
	Aparcamiento minusválidos (1plaza cada 50 plazas) = 22		(5)	
S.G. Viario				
S.G. Espacios Libres				

Aprovechamiento tipo		0,59855	0,5978	
Aprovechamiento patrimonializable		378.813,65	(6)	
Aprovechamiento patrimonializable (10% ) no		42.090,40	(6)	
Instalaciones propias (m <sup>2</sup> de suelo)		2.230,00	2.230,00	
Red Vía (m <sup>2</sup> de suelo)		150.375,00	153.785,52	
Camino (m <sup>2</sup> de suelo)		1.666,39	1.666,39	

- (4) En lo que se refiere al número de plazas de aparcamiento privado, la cifra de 505 (pág 20) y 2.450 (pág 19) no se entienden. Por otro lado, en las fichas de las parcelas se manifiesta

*“Nº plazas de aparcamiento: Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> edificables o fracción en el interior de la parcela.”*

En el caso de que se especifique que las plazas privadas estarán dentro de la edificación, esto debe quedar reflejado dentro de la ordenanza (ej: manzana 7)

En todo caso se debe corregir la cifra del cuadro general de la página 19 de la Memoria Descriptiva y Justificativa que debe alcanzar las 2013 plazas privadas (no 505 como figura ahora y quedar situadas dentro de las parcelas y no fuera).

Se debe especificar en los planos la localización en las calles de las plazas de aparcamiento público, dejando libre los pasos a las parcelas y los pasos de cebrá. Las plazas deben estar numeradas

- (5) No se define el número de plazas de aparcamientos público reservadas para minusválidos. Deberá concretarse el número de plazas destinadas a este fin y su localización.
- (6) Se deben calcular para el aprovechamiento definido en el Plan Parcial, el aprovechamiento patrimonializable y el aprovechamiento no patrimonializable. Debe quedar reflejado en la ficha del PP.

## B) PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El documento aportado es un **Anteproyecto de Urbanización**

### LEGISLACIÓN

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.

En concreto, para las **actuaciones edificatorias** la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las **actuaciones urbanizadoras** conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación Urbanizadora.

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación urbanística aplicable.

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística aplicable. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y adjudicado por ese Ayuntamiento, correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa FAVORABLEMENTE. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan.

- (7) En todo caso, se debe especificar el número de conexiones del Sector con la red viaria de su entorno, y determinar el presupuesto y forma de gestión-ejecución de las mismas.

## PLICA

Nuevamente se citan las palabras de D. Enrique Bueso Guirao y D. José Antonio Carrillo Morente contenidas en el libro "Derecho Urbanístico de Castilla-La Mancha".

*"Los programas de gestión directa son presentados por la Administración o sus empresas y no están llamados a competir en un proceso público de selección lo que da lugar a que normalmente se presente toda la documentación a la vez y de forma abierta...."*

En este caso, toda la documentación de la propuesta presentada se tramita de forma abierta.

### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

*"Art. 110.4.2 del TRLOTAU:  
En caso de gestión directa el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos"*

Dentro de la documentación aportada se encuentra un convenio de colaboración entre el Exmo. Ayuntamiento de Marchamalo y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo para el desarrollo de la actuación industrial "Henaes-2ª Ampliación que contiene una serie de compromisos que asumen ambas partes

### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:**

El Convenio entre SEPES y el Ayuntamiento de Marchamalo expone la forma de pago a los propietarios que expresa que en caso de no ser posible la adquisición por mutuo acuerdo, SEPES redactará el correspondiente proyecto de expropiación (página 4).

Por otro lado existe escrito en el PAU de 1 de junio de 2009, del Director Gerente de Sepes Entidad Pública Empresarial de Suelo que certifica:

*"Que SEPES dispone de recursos económicos suficientes para atender las inversiones previstas en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Urbanística denominada "Henaes 2ª Ampliación", en Marchamalo (Guadalajara)."*

Los costes reflejados en el Estudio Económico Financiero del PP (3 páginas) son los que siguen:

Ejecución material: 22,11 Mill de €

Los costes reflejados en el Anteproyecto de Urbanización son

Ejecución material: 20,21 Mill de €

- (8) Es explícita la descoordinación entre el presupuesto de ejecución material del PP y el presupuesto de ejecución material del Anteproyecto de Urbanización. Se debe corregir este desfase.

## **CONSIDERACIONES**

Se desprende de la aplicación de los artículos 139 del RP y 19 del TRLOTAU y del documento del Plan Parcial del SP.PP.41 presentado, que la OE del Plan de Ordenación Municipal no resulta modificada por el mismo, por tanto el presente informe tiene carácter de **informe técnico-jurídico preceptivo y no vinculante**.

### En relación a los antecedentes:

Se hace constar que en los escritos presentados por el Ayuntamiento De Marchamalo en esta Delegación (9 de septiembre de 2010 y 25 de noviembre de 2010) los artículos mencionados se refieren a la tramitación

correspondiente a los Planes Parciales y no a la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora (artículo 122.1 del Texto Refundido de la LOTAU). El TRLOTAU, en su artículo 110.1 dice:

*Artículo 110. Los Programas de Actuación Urbanizadora.*

*1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, fijando la forma de gestión de aquélla y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.*

De lo que se deduce que el modo de ejecución en los municipios con POM, como es el caso de Marchamalo, se realiza a través de PAU's, independientemente del modo de gestión.

En relación a los informes necesarios para la ejecución de las obras:

- a. Informe de la Delegación de I,E y MA por la que se establece que no se considera necesario evaluar ambientalmente el Plan Parcial contenido en el PAU "Henares 2ª Ampliación".

En el mismo informe se indica la necesidad de que los proyectos de zonas industriales y los proyectos de urbanización se sometan a evaluación de impacto ambiental, según la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental

- b. Referido al informe de la Delegación Provincial de Cultura, en relación al Visado: Autorizado con condiciones

La urbanización y edificación posterior están condicionadas a la supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos. Dicho control debe quedar garantizado según dispone la resolución.

#### **OBSERVACIONES:**

##### **EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN, ALEGACIONES E INFORMES**

(1) Informes:

- c. Se debe cumplir el informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la COTyV (16/03/2011).
- d. Se deben aportar las hojas que faltan del informe de Bienestar Social del 11 de mayo de 2005, dado que la última página es errónea.

Se debe aportar nuevo informe de la Consejería de Bienestar Social que se manifieste sobre la documentación Técnica del PAU.

- e. Se debe aportar informe sobre la solución adoptada para las redes de alta tensión que atraviesan el sector.

**Nota:** se considera que la comprobación del cumplimiento de todas las observaciones, prescripciones y demás correcciones que se enumeran en los distintos informes sectoriales presentados, debe ser informado por el propio órgano que las dictó.

##### **EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:**

A.- PLAN PARCIAL

Cumplimiento de la legislación

- (2) Se debe aportar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. En su defecto, se debe argumentar su ausencia.
- (3) La Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU, que se aprobó 14 de mayo de 2009 y entró en vigor el 26 de mayo de 2009, contenía, como Disposición Final Primera una "Modificación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos".

Esta Disposición Final Primera se recoge también como Disposición Final Primera en el TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010).

Dado que la información pública del PAU se produce a partir del día 21 de enero de 2010, se entiende que la mencionada Disposición Final, le es de aplicación a la ordenación del sector.

#### Estándares mínimos dotacionales

- (4) En lo que se refiere al número de plazas de aparcamiento privado, la cifra de 505 y 2.450 no se entienden. Por otro lado, en las fichas de las parcelas se manifiesta

*"Nº plazas de aparcamiento: Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> edificables o fracción en el interior de la parcela."*

En el caso de que se especifique que las plazas privadas estarán dentro de la edificación, esto debe quedar reflejado dentro de la ordenanza (ej: manzana 7)

En todo caso se debe corregir la cifra del cuadro general de la página 19 de la Memoria Descriptiva y Justificativa que debe alcanzar las 2013 plazas privadas (no 505 como figura ahora y quedar situadas dentro de las parcelas y no fuera).

Se debe especificar en los planos la localización en las calles de las plazas de aparcamiento público, dejando libre los pasos a las parcelas y los pasos de cebra. Las plazas deben estar numeradas.

- (5) No se define el número de plazas de aparcamientos público reservadas para minusválidos. Deberá concretarse el número de plazas destinadas a este fin y su localización.
- (6) Se deben calcular para el aprovechamiento definido en el Plan Parcial, el aprovechamiento patrimonializable y el aprovechamiento no patrimonializable. Debe quedar reflejado en la ficha del PP.

#### B.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

- (7) En todo caso, se debe especificar el número de conexiones del Sector con la red viaria de su entorno, y determinar el presupuesto y forma de gestión-ejecución de las mismas.
- (8) Es explícita la descoordinación entre el presupuesto de ejecución material del PP y el presupuesto de ejecución material del Anteproyecto de Urbanización. Se debe corregir este desfase.

#### **CONCLUSIÓN**

Se deberán subsanar las observaciones recogidas en el presente informe.

La representante de la Consejería competente en materia de accesibilidad señala que no se ha presentado anteproyecto de urbanización a su examen, por lo que reitera la necesidad de presentación del mismo.

**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 10.1.e y f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se aprueba el Decreto de regulación de competencias y de Fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, emitir INFORME con carácter preceptivo sobre el Programa de Actuación**

**Urbanizadora presentado, haciendo suyas las observaciones del informe de ponencia descritas anteriormente y sin perjuicio de cumplimentar los siguientes requisitos:**

**PUBLICACIÓN DEL P.A.U.**

El art. 124 de la LOTAU determina que se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El apartado 2 de dicho artículo establece que **la publicación de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora requerirá su previa presentación en este registro.**

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz e materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la Administración municipal, como Anexo al convenio urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación

**PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-**

El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, dice:

*“Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. ...”*

**7º.- PAU del Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).-**

El Jefe de Servicio de Planeamiento expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística

**1.- ANTECEDENTES**

**Población:** 3279 habitantes, según INE 2008.

Existe consulta previa de viabilidad aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de 28 de Enero de 2005.

**PROMOTOR:** URBAGASA.2002 S.L. en calidad de Agente Urbanizador de dicho Sector, constituida en Guadalajara, a 30 de octubre de 2001, ante el Notario Pedro Jesús Perabá.

**Objeto:** El Plan parcial recoge como objetivos:

*1º.- La preparación legal del suelo previa a la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en las Normas Subsidiarias vigentes en el Ayuntamiento de YUNQUERA DE HENARES respecto del sector de suelo urbanizable S-1.*

*2º.- Posibilitar la obtención por parte del Ayuntamiento de las cuotas de aprovechamiento que le corresponden como Administración actuante.*

3º.- La definición detallada de la estructura urbanística del sector; desarrollando la Ordenación de Detalle, respecto de los usos y tipos de edificación; la red viaria, el sistema local de equipamientos y los espacios libres de uso y dominio públicos.

4º.- El planteamiento de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua; saneamiento y evacuación; suministro de energía eléctrica; alumbrado público, distribución de gas natural y red de telecomunicaciones que se acompañan.

5º.- El planteamiento de los objetivos urbanísticos específicos del sector:

Completar los desarrollos urbanísticos del ensanche Oeste del casco urbano entre los polígonos P-11 y P-13.

Organización de la ordenación por las dos vías que cruzan, el vial de ronda que lo conecta con los polígonos antes referidos P-11 y P-13.

Accesos desde la Calle San Roque y su prolongación así como desde la Ronda de San Antonio y Calle de Doña Aldonza.

Cesión del suelo correspondiente a los viales urbanos descritos y ejecución de su urbanización.

Urbanizar la traza de la tubería de aducción de la M.A.S., mediante la ejecución del vial trazado por el polígono P-13.

#### DIFERENCIAS RESPECTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Situación: el sector objeto del presente Plan Parcial se encuentra al Oeste del casco urbano de Yunquera de Henares, limitando al Norte con el Camino de San Roque, La Ronda de San Antonio y el polígono S-13, al Este con la Ronda de San Antonio, la calle Doña Aldonza y los polígonos P-12 a, y P-11 modificado, actualmente en ejecución, al Sur con el P-11 modificado y el camino de Moranchel.

Accesos: Posee actualmente accesos rodados directos desde las calles San Roque, Ronda de San Antonio y calle de Doña Aldonza.

Superficie adoptada para la unidad urbanística: 66.106,02 m<sup>2</sup>.

La superficie ha sido definida mediante levantamiento topográfico realizado al efecto.

#### LIMITES

Los límites del área de actuación han sido fijados en razón de:

La delimitación de las NN. SS. vigentes.

Completar la delimitación del Suelo Urbanizable al Oeste del casco urbano de Yunquera.

La delimitación propuesta, que se ajusta puntualmente por el Norte, Este y Sur a la contenida en las NN. SS. vigentes, **ampliando la delimitación con Suelo clasificado como Suelo Rústico de Reserva incrementando el sector 17.489,56 m<sup>2</sup>, objeto de la consulta previa antes referida.**

**Superficie:** 66.106,02 m<sup>2</sup>.

**Situación:** La delimitación propuesta, que se ajusta puntualmente por el Norte, Este y Sur a la contenida en las NN. SS. vigentes, ampliando la delimitación con Suelo clasificado como Suelo Rústico de Reserva incrementando el sector 17.489,56 m<sup>2</sup>, objeto de la consulta previa antes referida.

Modificada por requerimiento de Técnico Municipal en documento de Agosto de 2007 en **18.219,16 m<sup>2</sup>**

**Sistema:** Gestión Indirecta

#### **2.- TRAMITACIÓN:**

El **24 de marzo de 2009** tiene entrada PAU y expediente administrativo del sector 1 de Yunquera de Henares a los efectos de que la CPOyU emitiese el informe preceptivo del artículo 122. 1 TrLOTAU. En el mismo se incluye (no reproducimos aquí los informes):

- consulta previa de viabilidad aprobada por el ayuntamiento en Pleno con fecha 28 de enero de 2005.

- Entrada de solicitud de "licencia para PAU" con 3 ejemplares y proyecto básico de urbanización y estudio de impacto ambiental de entrada en el ayuntamiento el 30 de agosto de 2006
- PPE y propuesta de convenio de enero de 2006.
- Información pública en el DOCM, periódico Certificado de información pública sin alegaciones en relación al Estudio Ambiental preliminar del PAU de 17 de julio de 2006
- Requerimiento municipal de 15 de febrero de 2007.
- Remisión de nuevas alegaciones de propietarios el 21 de marzo de 2007
- Remisión del ayuntamiento al promotor sobre condiciones del proyecto de urbanización a incluir en el PAU en cumplimiento de directrices de las MAS fechado en agosto de 2007.
- escrito de Subsanción a los requerimientos efectuados por el ayuntamiento. 23 de agosto de 2007
- Certificado de aprobación inicial del ayuntamiento en pleno (7 votos de 9 asistentes) del PPM fecha del acuerdo 9 de noviembre de 2007. Se acompaña informe jurídico e informe favorable de la comisión informativa de Urbanismo, Medio ambiente Cultura y Asuntos Generales

En **octubre de 2009** la Delegación Provincial remite escrito solicitando subsanción sobre aportar informe de medio ambiente que determine el cumplimiento de la medida vinculante del epígrafe E, quedando suspensa la tramitación del PAU que se examina.

El **20 de diciembre de 2010** recibimos de la consejería de Agricultura y Medio ambiente, en concreto de la Dirección general de Evaluación ambiental informando favorablemente sobre la adecuación del Plan a la evaluación ambiental preliminar siendo corregidas el cumplimiento de las medidas vinculantes y por ende considerando el PAU ambientalmente viable.

El 4 de enero de 2011 remite el ayuntamiento la misma comunicación

El 27 de enero de 2011 la Delegación remite requerimiento para que subsanen distintos aspectos, en concreto superficie de los sistemas generales de la ronda 2 y definición de las vías perimetrales así como la localización del 10% de aprovechamiento para cesión al municipio.

Se entrega posteriormente un borrador por el técnico redactor, sin diligencia pero con registro en esta Delegación Provincial el 24 de febrero de 2011.

El 4 de marzo de 2011 se remite por el ayuntamiento de Yunquera de herrares documentación del promotor del PAU sector 1 en cumplimiento de los diversos requerimientos que le habían sido efectuados. Al mismo se acompañan informes del técnico municipal de fecha 22 de febrero de 2011 y 3 de marzo de 2011. La Documentación que carece de diligencia

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

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
-------------------------	----	----	----------------------------

Confederación Hidrográfica del Tajo (o Mancomunidad de Aguas del Sorbe) (abastecimiento)		X	Informe de 15 de junio de 2006 de la <b>Mancomunidad de Aguas del Sorbe</b> . Se deberá tener en cuenta el contenido del mismo del que se desprende que: "la solución más adecuada es la sustitución del tramo afectado por el sector con tubería dúctil de 500 mm, que se podría ejecutar paralelo al actual y conectarlo en los límites del Sector a la tubería existente, evitándose las reiteradas interrupciones del servicio de abastecimiento que implicaría el alto número de sustituciones en la escasa longitud del Sector."  Se aporta informe de fecha de 23 de diciembre de 2008 de la Confederación Hidrográfica del Tajo según el cual se deben determinar las demandas de agua y obtener a partir de ellos los caudales medios y punta. AL mismo tiempo, se informa de que es la CHT la que otorga las concesiones.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (abastecimiento)		X	Informe de 10 de marzo de 2006 de la <b>Consejería de Obras Públicas</b> en el que se deja de manifiesto que Yunquera de Henares pertenece a la Mancomunidad de aguas del Sorbe, y que dicha Consejería "no gestiona su abastecimiento ni el recurso del que se abastece".  Informe de 19 de febrero de 2007 de la <b>Mancomunidad de Aguas del Sorbe</b> según el cual:  <i>"no existe inconveniente para asumir el transporte de los caudales demandados por el sector"</i> .  Y por el que se informa de que se están realizando actuaciones encaminadas a mejorar la disponibilidad de recursos.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (saneamiento y depuración)		X	Se aporta informe de 10 de marzo de 2006 de la Consejería de Obras Públicas en el que se deja de manifiesto es la Dirección General del Agua la que diseñó la E.D.A.R. de Yunquera de Henares, y que sería la entidad explotadora de la depuradora que recoja este vertido, la que tendría que pronunciarse sobre la admisibilidad de los vertidos.  La Entidad explotadora "Sociedad Española de Aguas Filtradas S.A." , con fecha 31 de Octubre 2005 informa favorablemente la capacidad de la EDAR para absorber el volumen de aguas residuales del Sector I.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento			No procede
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			No procede
Conj OT y V D. G. de Carreteras (CM-235)			No procede
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial (GU-205)			No procede
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Informe de la Consejería de Cultura de 3 de marzo de 2006 que resuelve: "Informar favorablemente..."

Delegación Provincial Competente en Materia de Salud y Bienestar Social			Se aporta informe de fecha de 12 de diciembre de 2006 referente al cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad. Se indica en el informe que "deberá reflejarse en la memoria y planos correspondiente del Proyecto Básico de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1...", y una vez corregida y cumplimentada la documentación solicitada, deberá ser remitida a esta Delegación de Bienestar Social..."  No consta Informe definitivo de la Consejería de Bienestar Social
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Se aporta informe de 17 de mayo de 2006 de la Consejería de Educación y Ciencia según el cual, "no está previsto que se deban clasificar expresamente parcelas para uso educativo en el ámbito de dicho sector del planeamiento".
Servicio de Medio Natural		X	Se aporta Evaluación Ambiental Preliminar de la Modificación Puntual de las NNSS de Yunquera de Henares (Guadalajara), PAU Sector 1 (Expte. PL/OT/GU/866) de fecha de 08 de noviembre de 2006 en la que se establece que la Modificación puntual de las NNSS de Yunquera de Henares-PAU Sector 1, en el término municipal de Yunquera de Henares (Guadalajara) es ambientalmente viable si se cumplen las conclusiones enumeradas en el epígrafe E. Con fecha 4 de Enero de 2011 se aporta por el Ayto. Informe de la Dirección General de Evaluación ambiental informando favorablemente la adecuación del Plan a la Evaluación Ambiental Preliminar.
Compañía Suministro Eléctrico			Se desconoce su necesidad
Compañía Suministro Gas			Se desconoce su necesidad
Compañía Telefónica			Se recomienda su petición

### **3.- PROCEDIMIENTO:**

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar 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. 24.

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

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica viene integrada por un es un Plan Parcial de Mejora que modifica la ordenación estructural al reclasificar (art. 24.b) TRLOTAU y 19.2 RP) suelo rústico de reserva a urbanizable, este informe tiene carácter **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.

### **4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:**

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

Existe consulta previa de viabilidad aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de 28 de Enero de 2005.

### PLAN PARCIAL DE MEJORA

Se desarrolla sobre el Sector S-1 de 48.616,46 m<sup>2</sup> aumentado en 17.489,56 m<sup>2</sup> de suelo rústico que se reclasifica, lo que resulta 66.106,02 m<sup>2</sup> de superficie total del sector.

Los datos anteriores han sido corregidos ya que figuraban datos de superficie erróneos en documento de corrección del PP presentado por el Promotor ante el Ayuntamiento de fecha 23 de Agosto de 2007. Dicho documento contestaba al requerimiento del informe técnico municipal sobre la alternativa técnica. No se aporta nuevo informe de los servicios técnicos municipales sobre la corrección efectuada.

Respecto a lo recogido sobre Sistemas Generales se considera que:

El Sector se encuentra conectado por las Calles San Roque, Ronda de San Antonio y de Doña Aldonza. No obstante y debido a la ampliación del Sector y conforme a las estipulaciones de las NNSS serán a cargo del Sector las obras de Urbanización de los accesos de Viario. Su presupuesto queda reflejado en la proposición jurídico económica y se ha añadido el diseño y valoración en este PP.

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

Con fecha 24 de Febrero de 2011 se aportan nuevos datos numéricos en este documento sobre ordenación, comprobando el cumplimiento de los estándares del TRLOTAU.

	NN.SS.	PAU
Superficie total	48.616,46m <sup>2</sup>	66.106,02m <sup>2</sup>
Sistemas Generales:	No se definen. En plano se dibuja Ronda circunvalación orientativa	SG VIARIO: 3.478,14 m <sup>2</sup>
Densidad: sup. Sin SSGG= 62.627,88 m <sup>2</sup>	30 viv/Ha. 198 parcelas	188 parcelas
Uso principal	Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (33.053,01m <sup>2</sup> )	0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (33.053m <sup>2</sup> )
Aprovechamiento	33.053,01 u.a.	33.053u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,5	0,5
Superficie neta		34.802,05 m <sup>2</sup>
Ordenanza		
Edificabilidad neta		Manzana M1,M2,M3,M4,M5,M7,M8, M9,M10: <b>1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> Manzana M6: <b>0,673m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Parcela mínima		Manzana M1,M2,M3,M4,M5,M7,M8, M9,M10: <b>150m<sup>2</sup></b> Manzana M4 : <b>500m<sup>2</sup></b>

Retranqueos		Manzana M1,M2,M3,M4,M5,M7,M8, M9,M10: 3m a calle y 1,5m linderos. Manzana M4: 3m a calle y 3 a linderos.
Tipologías edificatorias		Residencial unifamiliar. Posibilidad multifamiliar en manzana M4*
Alturas	2 plantas	2 plantas, 7,25 m
Ocupación		50 %

\* Se deberá recoger en Ordenanza la limitación a 19 viviendas incluso si se aplicara la tipología Viv. Multifamiliar en M4.

	LOTAU	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>		66.106,02m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total		33.053m <sup>2</sup> c
Viario: Sistema General		3.478,14 m <sup>2</sup>
Viario Local		14.542,58 m <sup>2</sup>
Total		18.020,72 m <sup>2</sup>
Rotacional	6.610,60 m <sup>2</sup>	6.768,78 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	6.610,60 m <sup>2</sup>	6.798,78 m <sup>2</sup>
Aparcamiento	33.053: 188 parcelas=175,8m <sup>2</sup> > 120 m <sup>2</sup> 496 plazas (50% viario= 248 plazas) de las cuales 1/50 plazas accesibles	248 plazas públicas  6 plazas accesibles.
Centros de transformación		62.05 m <sup>2</sup>
Superficie neta	-	34.613,80 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento privativo	90% s/33053,01 u.a. 29.747,70 u.a.	29.614,43 u.a.*
Cesión :Suelo 10% del Aprovechamiento	3.305,30m <sup>2</sup> u.a.	3.305,30m <sup>2</sup> u.a.

\* Dato deducido de los aportados en el PP.

#### ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Se aporta anteproyecto, que denomina proyecto básico de urbanización

Las redes de infraestructuras planteadas son:

Saneamiento y drenaje. Según plano conecta con la red municipal.

Abastecimiento de agua. Según plano conecta con la red municipal.

Energía eléctrica

Telefonía

Iluminación

Jardinería y red de riego

Así como Movimiento de tierras y Demoliciones y desmontajes.

El presupuesto de ejecución material asciende a 2.246.455,43 euros

El Presupuesto de licitación asciende a 3.101.007,08 euros.

#### 5.- PLICA CERRADA

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28/03/2011

## **PROPUESTA DE CONVENIO:**

### **Formado por:**

#### **Expositivo y 8 estipulaciones:**

Con carácter general deberá actualizarse con la normativa vigente.

Estipulación segunda. Plazos: deberá iniciarse la ejecución material dentro del primer año de vigencia del PAU.

Estipulación tercera. La devolución del aval no se producirá antes del transcurso del año de garantía.

Estipulación sexta. Deberá detallarse las penalizaciones de conformidad con la legislación de contratos del sector público

#### **Anejos: A. Modelo de convenio a suscribir con los propietarios para el supuesto de pago en metálico.**

No existe calendario de pagos

#### **b. Modelo de convenio a suscribir con los propietarios para el supuesto de pago en suelo.**

## **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: 3 de enero de 2006**

### **Formada por:**

**I. Consideraciones generales:** la normativa refiere al derogado TrLOTAU de 2004 debido a la fecha de presentación de la plica. Deberá solventarse

#### **II. Estimación de los gastos de conservación:**

El cálculo del IVA deberá actualizarse.

No se justifica el cálculo de 6 euros/metro cuadrado para costear SSGG externos

#### **III. Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios:**

Se reproduce el artículo 118 del TrLOTAU.

Se deberá ajustar los datos de conformidad con la actualización del IVA

En relación a la alternativa de pago en suelo, retribución mediante solares el porcentaje de cesión ofertado es el de 53,61% quedando libre y urbanizado para los propietarios el 46,39 %. El dato lo obtiene el ofertante partiendo de un valor del suelo bruto de 53,95 euros/m<sup>2</sup> obtenido de determinadas transmisiones, esto parece inducirse, del extinto sistema de comparación para valorar el suelo rústico.

El coste de urbanización/m resulta de dividir el total de los gastos de urbanización entre la superficie del sector, entendiéndose por esta última 66.106,02 m<sup>2</sup>.

Por último se obtiene el porcentaje de dividir el coste de urbanización del metro cuadrado entre la suma de éste con su valor bruto.

En relación a la alternativa de pago en metálico, el plazo para que los propietarios ejerzan su opción no podrá ser inferior a un mes, de conformidad con el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

La retribución mediante cuotas de urbanización viene actualmente en el apartado 4 del artículo 119 del TrLOTAU. Deberá actualizarse con la redacción vigente o bien remitir directamente a la Ley

No existe determinación de la disponibilidad de los terrenos por el promotor ni detalle de los acuerdos alcanzados con los propietarios

#### **IV. otras determinaciones ( garantías, gastos de urbanización correspondientes al suelo de cesión al ayuntamiento y plazos de ejecución del programa)**

**Deberá completarse con la previsión de penalizaciones para el promotor en caso de incumplimiento.**

El aval previsto en el artículo 110.3 d) TrLOTAU deberá constituirse con las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión y pudiendo ser efectivo a primer requerimiento de la administración.

Respecto a los plazos, la ejecución deberá iniciarse en el plazo máximo de un año desde la vigencia del PAU.(110.3 b) TrLOTAU)

El convenio a suscribir lo será en virtud y cumplimentando lo dispuesto en los artículos 12 y 122.8 del TrLOTAU

#### **V. Propuesta de convenio urbanístico con el ayuntamiento de Yunquera de Henares y con los propietarios (ya analizado)**

## **OBSERVACIONES.-**

### **En cuanto al Expediente:**

---

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28/03/2011

Existen notificaciones de la Administración municipal a los titulares catastrales con fecha de salida 14 de diciembre de 2005 sobre la remisión al DOCM de la información pública de la AT presentada

En aras a la participación ciudadana y de conformidad con la introducción de exigencias en esta materia por la ley de Suelo, actual RDlegislativo 2/2008, de 20 de junio se recomienda cumplir lo establecido en el punto 3 del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, por el que se aprueba la Ley de Bases de régimen Local, que preconiza:

*Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, **deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.***

Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional o técnica de conformidad con lo previsto en los art. 51 y ss de la LCSP y con arreglo a los medios de acreditación que se determinen de entre los relacionados en los art. 64 y 65 LCSP. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *“En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra.”*

**En cuanto a la plica:** Las puntualizaciones se hacen sin ánimo exhaustivo correspondiendo a la Administración municipal el control de ambos documentos presentados en plica y teniendo en cuenta el artículo 16.3 del RDleg 2/2008 que prescribe **que los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondientes no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno derecho**

**a) Propuesta de convenio:**

Con carácter general deberá actualizarse con la normativa vigente.

Estipulación segunda. Plazos: deberá iniciarse la ejecución material dentro del primer año de vigencia del PAU.

Estipulación tercera. La devolución del aval no se producirá antes del transcurso del año de garantía.

Estipulación sexta. Deberá detallarse las penalizaciones de conformidad con la legislación de contratos del sector público

**Anejos: A. Modelo de convenio a suscribir con los propietarios para el supuesto de pago en metálico.**

No existe calendario de pagos

**b) Proposición jurídico económica: 3 de enero de 2006**

**I. Consideraciones generales:** la normativa refiere al derogado TrLOTAU de 2004 debido a la fecha de presentación de la plica. Deberá solventarse

**II. Estimación de los gastos de conservación:**

El cálculo del IVA deberá actualizarse.

No se justifica el cálculo de 6 euros/metro cuadrado para costear SSGG externos

**III. Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios:**

Se reproduce el artículo 118 del TrLOTAU.

Se deberá ajustar los datos de conformidad con la actualización del IVA

En relación a la alternativa de pago en suelo, retribución mediante solares el porcentaje de cesión ofertado es el de 53,61% quedando libre y urbanizado para los propietarios el 46,39 %. El dato lo obtiene el ofertante partiendo de un valor del suelo

---

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28/03/2011

bruto de 53,95 euros/m<sup>2</sup> obtenido de determinadas transmisiones, esto parece inducirse, del extinto sistema de comparación para valorar el suelo rústico.

El coste de urbanización/m resulta de dividir el total de los gastos de urbanización entre la superficie del sector, entendiéndose por esta última 66.106,02 m<sup>2</sup>.

Por último se obtiene el porcentaje de dividir el coste de urbanización del metro cuadrado entre la suma de éste con su valor bruto.

En relación a la alternativa de pago en metálico, el plazo para que los propietarios ejerzan su opción no podrá ser inferior a un mes, de conformidad con el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

La retribución mediante cuotas de urbanización viene actualmente en el apartado 4 del artículo 119 del TrLOTAU. Deberá actualizarse con la redacción vigente o bien remitir directamente a la Ley

No existe determinación de la disponibilidad de los terrenos por el promotor ni detalle de los acuerdos alcanzados con los propietarios

#### **IV. otras determinaciones ( garantías, gastos de urbanización correspondientes al suelo de cesión al ayuntamiento y plazos de ejecución del programa)**

**Deberá completarse con la previsión de penalizaciones para el promotor en caso de incumplimiento.**

El aval previsto en el artículo 110.3 d) TrLOTAU deberá constituirse con las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión y pudiendo ser efectivo a primer requerimiento de la administración.

Respecto a los plazos, la ejecución deberá iniciarse en el plazo máximo de un año desde la vigencia del PAU.(110.3 b) TrLOTAU)

El convenio a suscribir lo será en virtud y cumplimentando lo dispuesto en los artículos 12 y 122.8 del TrLOTAU

#### **En cuanto a los informes:**

##### **Consejería de Bienestar Social**

Se aporta informe de fecha de 12 de diciembre de 2006 referente al cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad.

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

No consta Informe definitivo de la Consejería de Bienestar Social.

**Confederación Hidrográfica del Tajo** informe de fecha de 23 de diciembre de 2008. Deberá tenerse en cuenta el contenido íntegro del citado informe.

#### **En cuanto a la alternativa técnica:**

- Se deberá recoger en Ordenanza la limitación a 19 viviendas incluso si se aplicara la tipología Viv. Multifamiliar en M4, todo ello en cumplimiento del parámetro de densidad residencial tal y como se recoge el documento en la Memoria justificativa.

- Se debe incorporar Texto Refundido.

#### **CONCLUSIÓN**

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

Antes de que el Ayuntamiento apruebe y adjudique el PAU éste deberá completarse y subsanarse respecto de las observaciones que se hacen constar en este informe, por lo que el presente informe está condicionado a las comprobaciones que se indican por parte del Ayuntamiento. Subsanaiones 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 y la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U.

**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 10.1.e y f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se aprueba el Decreto de regulación de competencias y de Fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, emitir INFORME con carácter preceptivo y vinculante sobre el Programa de Actuación Urbanizadora presentado, haciendo suyas las observaciones del informe de ponencia descritas anteriormente y sin perjuicio de cumplimentar los siguientes requisitos:**

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.

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

Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *“En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra. “*

#### **PUBLICACIÓN DEL P.A.U.**

El art. 124 de la LOTAU determina que se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El apartado 2 de dicho artículo establece que **la publicación de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora requerirá su previa presentación en este registro.**

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz e materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la Administración municipal, como Anexo al convenio urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación

**PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-**

El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, dice:

*“Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. ...”*

**8º.- PAU del Sector I-10 del P.O.M. de Torija. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).-**

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

**ANTECEDENTES**

**Población:** 1.424 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2010.

**Objeto:** Organizar la actividad de ejecución del Sector I -10 de Torija.

**Superficie:** 181.442,51 m<sup>2</sup>

**Situación:**

El Sector ocupa la parte oeste del núcleo poblacional. El límite superior de dicho sector viene marcado por el Sector I-5 de suelo urbanizable; mientras que el límite inferior lo delimita el suelo rústico de reserva del territorio de Torija; el límite oeste viene marcado por el camino de Tórtola y el límite este por el camino de la Fuente.

**Sistema:** Gestión Indirecta.

**Agente Urbanizador:** Hnos. Santiago Sánchez SA

**2.- TRAMITACIÓN:**

Se remite el 6 de septiembre de 2007, para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 9 de octubre de 2006 y en el periódico Nueva Alcarria, de 2 de octubre de 2006.

Se adjuntan los avisos a los propietarios catastrales afectados.

Con fecha 19 de octubre de 2006 se presenta, ante el Ayuntamiento de Torija, escrito de la empresa Hermanos Santiago Sánchez, S.A., solicitando prórroga para presentación de alternativa técnica en competencia. Con fecha 29 de noviembre, por la misma empresa, se presenta ante el Ayuntamiento la alternativa técnica en competencia.

Se aporta acta de apertura de plicas, de fecha 14 de diciembre de 2006, en la que se hace constar que se han presentado las siguientes Proposiciones Jurídico-Económicas y Propuestas de Convenio:

- Hnos. Santiago Sánchez, S.A.
- Thecam Ingenier, S.L.

Se incorpora certificado del Secretario del Ayuntamiento en el que se hace constar que en sesión correspondiente al 19 de febrero de 2007, se elige, por unanimidad la alternativa técnica y Proposición Jurídica Económica, la presentada por Hermanos Santiago Sánchez, S.A.

Se aportan informes del Técnico municipal y del Secretario del Ayuntamiento.

Con fecha 6 de septiembre de 2007, por el Ayuntamiento de Torija, se envía expediente administrativo para su examen y aprobación.

Con fecha 27 de septiembre, por la Delegación de OTyV se requieren Informes sobre Declaración de impacto ambiental, Informe de la Consejería de Cultura e Informe del Ministerio de Fomento.

Con fecha 11 de Julio de 2008, la Delegación de OTyV requiere se subsanen determinadas deficiencias.

Con fecha 19 de Julio de 2010, por el Ayuntamiento de Torija, se remiten algunas subsanaciones.

Con fecha 28 de Septiembre de 2010, la Delegación de OTyV requiere se subsanen determinadas deficiencias.

#### **INFORMES:**

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

El Art. 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento, 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:**

- Informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de 19 de julio de 2007, sobre depuración.
- Informe de la Dirección General del Agua, de 27 de junio de 2007, sobre abastecimiento.
- Informe favorable de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad. 18/08/2008
- Resolución de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización. De 09/08/2007.
- Resolución de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.13/02/2009. Necesaria una nueva fase de actuaciones. Resolución condicionada 17/02/2009

Para realizar una correcta valoración de los restos etnográficos documentados durante la fase de prospección, será necesaria la realización de una nueva fase de actuaciones arqueológicas sobre los citados restos, previa a la realización de la obra:

1º.- Se realizará un sondeo arqueológico manual junto al elemento etnográfico detectado.

2º.- Se aportarán planos de planta, alzado y sección de dicha estructura.

3º.- Se incluirá dicho elemento etnográfico en el Inventario de Carta Arqueológica de la Dirección General mediante la ficha al efecto, aportando la documentación fotográfica y planimétrica correspondiente (en formato Amadis). Así mismo, se presentará, si procede, el Acta de Depósito en el Museo de Guadalajara del material arqueológico recogido.

- Informe favorable del Ministerio de Fomento con condiciones. Faltando por informar sobre algunos puntos y debiendo incluir en la Normativa urbanística la necesidad, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables según normativa vigente, Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de Noviembre y, en su caso, normativa autonómica.

### **3.- 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. En el presente caso se considera no Modifica el Artº 24.1.a) de la LOTAU.

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un **Plan Parcial de Mejora** que modifica la ordenación estructural puesto que considera una nueva delimitación del Sector, pasando a SRNUEP de Infraestructuras la zona perteneciente al Sector delimitado en el POM y que corresponde a la zona de servidumbre de la carretera N-II y adscribiendo esos terrenos, como Sistema General a este Sector; 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.**

#### **PUBLICACIÓN DEL P.A.U.**

El art. 124 de la LOTAU determina que se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El apartado 2 de dicho artículo establece que la **publicación** de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora **requerirá su previa presentación en este registro.**

### **4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:**

#### **PLAN PARCIAL DE MEJORA.**

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están clasificados como suelo urbanizable y son los comprendidos en el sector I-10 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. (2ª M.P.)</b>	<b>PAU</b>
Superficie	185.067 m <sup>2</sup>	181.442,51 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales adscritos		2.153,13 m <sup>2</sup> (1)
Superficie sin SSGG		179.289,38 m <sup>2</sup>
Sistema Local viario	11.811 m <sup>2</sup>	18.427,27 m <sup>2</sup>
Uso principal	Industrial	Industrial

Edificabilidad bruta (lucrativa)	116.397,00	112.875,79 m <sup>2</sup>
Coefficiente homogeneización	1,00	1,00
Aprovechamiento (EdifxCoef)	116.397 u.a.	112.875,79 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,63 u.a./m <sup>2</sup>	0,622 u.a./m <sup>2</sup>
Superficie neta	145.496 m <sup>2</sup>	135.652,95 m <sup>2</sup> (2)
Ordenanza	O. 5ª	O. 5ª
Edificabilidad neta	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,84454394 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela mínima	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Retranqueos	5 m a fachada, lateral y fondo	5 m a fachada, lateral y fondo
Alturas	3 plantas, 13,85m a alero	3 plantas , 13,85m a alero
Ocupación	70% (2ª M.P.)	75% (3)

- (1) Superficie correspondiente a la zona de servidumbre de la carretera A-2, según RSR, Decreto 242/2004, de 27 de Julio, Disposición Adicional Segunda, clasificada como SRNUEP Infraestructuras.
- (2) En la página 9 de la Memoria describe superficie neta del sector 179.167,92 m<sup>2</sup> no correspondiendo esa especificación a la superficie dónde materializar el aprovechamiento sino que corresponde a la superficie del sector descontando SSGG incluidos.
- (3) La Modificación puntual nº2 del POM modificó este parámetro dentro de la Ordenanza 5 en el apartado "Condiciones de edificabilidad y forma" 70% de superficie de ocupación en el interior de la parcela.

#### Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>		<b>179.289,38 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad lucrativa total	116.397,00 m <sup>2</sup>	112.875,79 m <sup>2</sup>
Dotacional	8.958,40 m <sup>2</sup>	9.051,60 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	10% s/179.289,38 m <sup>2</sup> = 17.916,79 m <sup>2</sup>	18.036,10 m <sup>2</sup>
Red Vial	18.427,27+121,46= 18.548,73 m <sup>2</sup>	18.427,27 m <sup>2*</sup>
Aparcamiento privado	564 interiores	564 interiores
Aparcamiento público	mín 50% s/564 = 281 plazas (Reserva minusv. 1 cada 50 plazas de viario = 6 plazas - Art.26.2 Código de Accesibilidad -)	286 viario (24 plazas reservadas a minusválidos)
Aparcamiento (total)		850 plazas
Superficie neta		133.652,95 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento patrimonializable		101.588,21 u.a.
10% Aprovechamiento		11.287,58 u.a.
Instalaciones propias	--	00,00 m <sup>2</sup>

(\*) La ficha del P.O.M. establece la obligación de ejecutar el Sistema Local viario con valor de 898.394,57 €. El viario propuesto modifica su trazado original y lo justifica en su intento de no alterar en exceso la orografía del ámbito, presentando como alternativa aquella que engloba dos Encinas autóctonas en la propia ordenación, por lo que se ha planteado su

acomodación dentro del propio viario. La porción de camino (121,46 m2), que atraviesa el Sector, tendrá que ser considerado como parte del viario y tener el mismo tratamiento que el resto.

## **PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

Consta de:

- Memoria.
- Anejos.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones.
- Planos.
- Presupuesto asciende a la cantidad de 2.785.500,00 €.
- Estudio de Seguridad y Salud

### **LEGISLACIÓN.-**

En cumplimiento del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU, el proyecto de Urbanización define las obras de urbanización y detalla las redes de infraestructuras básicas.

El P.A.U. contiene **proyecto** 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.

## **5.- PLICA CERRADA**

### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

Incluye:

- Declaración de compromiso general. El urbanizador asume la obligación de urbanizar el ámbito total del Sector I-10 conforme a los contenidos del PAU con las concesiones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento en el plazo de 18 meses desde la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.

- *Declaración de compromisos parciales\**. El urbanizador se compromete a formular y presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización en el plazo de un mes y medio desde la fecha de notificación de la adjudicación, y a presentar el proyecto de reparcelación en el plazo de tres meses desde la aprobación del proyecto de urbanización.
- Obras de urbanización. El urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización en el plazo de tres meses siguientes a la disponibilidad de los terrenos.
- Obras de urbanización. El Ayuntamiento dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Programa.
- Garantías. El urbanizador constituirá un aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización del sector por importe de 375.686,01 €.
- Cesión y subrogación a terceros. El urbanizador podrá en cualquier momento, en cumplimiento de las condiciones del art. 117.2 TRLOTAU en escritura pública, ceder su condición a favor de tercero, que quedará subrogado en todas las obligaciones ante el Ayuntamiento.
- Penalizaciones..
- Naturaleza de la oferta económica. La oferta se hace a riesgo y ventura del concursante.
- Obras complementarias.
- Forma de pago. Los gastos de urbanización los sufragarán los propietarios de los terrenos comprendidos en el Sector I-10 en la proporción resultante de la cuota de participación que determine el proyecto de reparcelación.
- Criterios de valoración.
- Criterios de reparcelación.
- Garantías de los propietarios.
- Certificaciones de obra.
- Recepción de las obras.
- Recepción de las fincas resultantes.

#### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:**

Incluye:

- Consideraciones generales
- Determinación del promotor en la mercantil Hermanos Santiago Sánchez, S.A.
- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Disponibilidad de los terrenos.
- Compromisos del urbanizador con los propietarios.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, por importe de 5.366.943 euros.
- Modo de retribución del urbanizador, distinguiendo entre pago en metálico y pago en especie, siendo en este último supuesto la oferta la de recibir el propietario el 43,14% del suelo neto total.
- Plazos de ejecución del Programa.
- Garantías.

#### **6.- OBSERVACIONES:**

**A) En cuanto al expediente administrativo y de gestión:** toda la normativa deberá revisarse y ajustarse a la vigente, esto es al decreto 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el TrLOTAU

**a)** En cuanto a la **propuesta de convenio** se señalan las observaciones más importantes ( art. 110 TRLOTAU):

- 1.- En relación con los compromisos parciales habrá de corregirse en relación a la presentación del proyecto de urbanización toda vez que se ha presentado y tramitado simultáneamente al PP, no estando en el caso de examinar PAU integrado por anteproyecto de urbanización.
- 2.- Habrá de corregirse la alusión a resolución del PAU que necesitaría de informe de la Comisión Regional de OTyU

**b)** En cuanto a la **proposición jurídico económica** se señalan las observaciones más importantes ( art. 110 TRLOTAU):

1. -Se deberá justificar la disponibilidad de los terrenos conforme a lo que establece el art. 110.4.4.3 a) acompañando los documentos relativos a este requisito.
- 2.- La repercusión de las cargas deberá ajustarse a la superficie total del sector que no coincide con la documentación técnica.
- 3.- Se deberá redactar de nuevo acorde a la legislación vigente.

4.- Se debe corregir cualquier alusión a necesidad de presentación del PU con posterioridad a la adjudicación el PAU toda vez que se ha tramitado conjuntamente con él debiendo modificarse los plazos afectados.

**Las puntualizaciones anteriores se hacen sin ánimo exhaustivo correspondiendo a la Administración municipal el control de ambos documentos presentados en plica y teniendo en cuenta el artículo 16.3 del RDleg 2/2008 que prescribe que *los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondientes no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno derecho.***

**c) En cuanto a la tramitación se señalan las características más importantes (art. 120 y ss TRLOTAU):**

1.- En base al art 38.3 y 38.4 TRLOTAU se deberá aprobar inicialmente el Plan Parcial de Mejora resultando condición suspensiva del contenido de este informe el cumplimiento de este requisito.

2.- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que no existe afección a bienes públicos de otras Administraciones.

**d) Informes preceptivos no contenidos en el expediente:**

- Informe del Ministerio de Fomento totalmente favorable, Faltando por informar sobre algunos puntos. Según se condiciona en el mismo informe se deberá incluir en la Normativa urbanística la necesidad, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables según normativa vigente, Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de Noviembre y, en su caso, normativa autonómica.

**B) En cuanto a la Alternativa técnica:**

1. La parte de camino que atraviesa el Sector, formando parte de éste se calificará como viario y tendrá el mismo tratamiento que éste.
2. La vía de acceso exterior al Sector no está contemplada como Sistema General por lo que, al coincidir con el Camino existente, deberá incluirse su urbanización en el Proyecto de Urbanización tanto gráfica como cuantitativamente.
3. La Modificación puntual nº 2 del POM modificó el parámetro de ocupación de la edificación dentro de la Ordenanza 5 en el apartado "Condiciones de edificabilidad y forma" en 70% en lugar de 75% de superficie de ocupación total en planta baja en el interior de la parcela. Deberá corregir este parámetro a 70%.

**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.

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.

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 y la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U.

Por el ayuntamiento de Torija se presenta aprobación inicial del Plan parcial de mejora por unanimidad en la sesión plenaria de misma fecha que la sesión de Comisión, por lo que la objeción de tramitación que alude el informe de ponencia se omite en el acuerdo de Comisión a reflejar en el acta.

**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 10.1.e y f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se aprueba el Decreto de regulación de competencias y de Fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, emitir INFORME con carácter preceptivo y vinculante sobre el Programa de Actuación Urbanizadora presentado, haciendo las siguientes observaciones:**

**A) En cuanto al expediente administrativo y de gestión:** toda la normativa deberá revisarse y ajustarse a la vigente, esto es al decreto 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el TrLOTAU

**a)** En cuanto a la **propuesta de convenio** se señalan las observaciones más importantes ( art. 110 TRLOTAU):

1.- En relación con los compromisos parciales habrá de corregirse en relación a la presentación del proyecto de urbanización toda vez que se ha presentado y tramitado simultáneamente al PP, no estando en el caso de examinar PAU integrado por anteproyecto de urbanización.

2.- Habrá de corregirse la alusión a resolución del PAU que necesitaría de informe de la Comisión Regional de OTyU

**b)** En cuanto a la **proposición jurídico económica** se señalan las observaciones más importantes ( art. 110 TRLOTAU):

1. -Se deberá justificar la disponibilidad de los terrenos conforme a lo que establece el art. 110.4.4.3 a) acompañando los documentos relativos a este requisito.

2.- La repercusión de la carga deberá ajustarse a la superficie total del sector que no coincide con la documentación técnica.

3.- Se deberá redactar de nuevo acorde a la legislación vigente.

4.- Se debe corregir cualquier alusión a necesidad de presentación del PU con posterioridad a la adjudicación del PAU toda vez que se ha tramitado conjuntamente con él debiendo modificarse los plazos afectados.

**c)** En cuanto a la **tramitación** se señalan las características más importantes (art. 120 y ss TRLOTAU):

1.- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que no existe afección a bienes públicos de otras Administraciones.

**d)** Informes preceptivos no contenidos en el expediente:

- Informe del Ministerio de Fomento totalmente favorable, Faltando por informar sobre algunos puntos. Según se condiciona en el mismo informe se deberá incluir en la Normativa urbanística la necesidad, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables según normativa vigente, Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de Noviembre y, en su caso, normativa autonómica.

#### **B) En cuanto a la Alternativa técnica:**

4. La parte de camino que atraviesa el Sector, formando parte de éste se calificará como viario y tendrá el mismo tratamiento que éste.
5. La vía de acceso exterior al Sector no está contemplada como Sistema General por lo que, al coincidir con el Camino existente, deberá incluirse su urbanización en el Proyecto de Urbanización tanto gráfica como cuantitativamente.
6. La Modificación puntual nº 2 del POM modificó el parámetro de ocupación de la edificación dentro de la Ordenanza 5 en el apartado "Condiciones de edificabilidad y forma" en 70% en lugar de 75% de superficie de ocupación total en planta baja en el interior de la parcela. Deberá corregir este parámetro a 70%.

---

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.

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

Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *"En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1995, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra."*

#### **PUBLICACIÓN DEL P.A.U.**

El art. 124 de la LOTAU determina que se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El apartado 2 de dicho artículo establece que **la publicación de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora requerirá su previa presentación en este registro.**

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz e materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la Administración municipal, como Anexo al convenio urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).

- Fotocopia compulsada de la acreditación de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación

#### **PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-**

El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, dice:

*“Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. ...”*

-----

En este momento, D. Miguel Ángel Embid García se ausenta de la sesión definitivamente.

#### **9º.- Autorización provisional para legalización de piscina de polifibra, situada en la parcela 286/a, polígono 6, en el término municipal de Almonacid de Zorita, solicitado por D. Justo de la Torre Sánchez.-**

Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1 h) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

La ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística

**Objeto.-** El Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de Zorita remite con fecha de 21 de diciembre de 2009 a esta Delegación Provincial el Expediente relativo a legalización de piscina de polifibra en la parcela 286/a del polígono 6 del término municipal de Almonacid de Zorita, a efectos de la autorización de la citada actividad como provisional.

Con fecha de 26 de mayo de 2010, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, acordó informar desfavorablemente la autorización provisional a que se refiere el proyecto en el expediente de referencia, según consta en el Certificado del Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

Posteriormente, con fecha de 20 de octubre de 2010, a pesar del informe desfavorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, el Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de Zorita presenta un nuevo escrito reiterando su pretensión en relación al proyecto referenciado a efectos de obtener un nuevo informe conforme al artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Redifundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Asimismo, se adjunta documentación

#### **Normativa y procedimiento**

De conformidad con lo establecido en el artículo 172.1 TRLOTAU : *“Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrá autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.”*

El artículo 10.1 h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, por el que se establece que dentro de las competencias de la Administración de la JCCM en materia de ordenación territorial y urbanística corresponde a las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico”, en consonancia con lo dispuesto en el art. 172 TRLOTAU.

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

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

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

- Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de Zorita por el que se remite expediente de legalización de piscina de polifibra en suelo rústico de reserva como uso provisional de fecha de 15 de diciembre de 2009.
- Informe Técnico Municipal de fecha de 07/08//2008.
- Informe de Secretaría de 27/08/2008.
- Resolución de Alcaldía de fecha de 27/08/2008.
- Notificación al interesado D. Justo de la Torre Sánchez de Resolución de Alcaldía de 27/08/2008.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de naturaleza rústica en el municipio de Almonacid de Zorita.
- Resolución de Alcaldía de fecha de 06/02/2009.
- Notificación al interesado Dª Mª del Mar Torre Fuentes de 09/02/2009.
- Notificación al interesado Dª Alicia Torre Fuentes de fecha de 09/02/2009.
- Notificación al interesado Dª Pilar Torre Fuentes de la Resolución dictada el día 9 de febrero de 2009.
- Notificación al interesado D. Justo de la Torre Sánchez de la Resolución de alcaldía dictada en el día 9 de febrero de 2009.
- Escrito de alegaciones de D. Justo de la Torre Sánchez y de Dª Alicia Torres Fuentes dirigida al Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de Zorita de fecha de 04 de junio de 2009.
- Resolución de Alcaldía de fecha de 11 de junio de 2009, por la que se resuelve abrir un periodo de prueba.
- Notificación al interesado Dª Mª del Mar Torre Fuentes de la Resolución dictada por la Alcaldía el día 11 de junio de 2009.
- Notificación al interesado de Dª Alicia Torre Fuentes de la Resolución dictada por la Alcaldía el día 11 de junio de 2009.
- Notificación al interesado realizada a Dª Mª del Pilar Torre Fuentes de la Resolución dictada por la Alcaldía de 11 de junio de 2009.
- Notificación al interesado efectuada a D. Justo Obispo de la Torre de la Resolución dictada por la Alcaldía el día 11 de junio de 2009.
- Ortofoto y parcelario superpuesto del SIGPAC.
- Certificación catastral descriptiva y grafica de bienes inmuebles de naturaleza rústica.
- Información complementaria sobre la titularidad de las fincas. Oficina Virtual del Catastro.

Con fecha de 26 de mayo de 2010, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, en relación con el punto 5º del orden del día legalización de piscina de polifibra situada en la parcela 286/A, del polígono 6 en el término municipal de Almonacid de Zorita, tramitado por D. Justo de la Torre Sánchez acordó informar desfavorablemente la autorización provisional a que se refiere el proyecto en el expediente de referencia, según consta en el Certificado del Secretario de la citada Comisión.

Con fecha de 20 de octubre de 2010 y número de registro de entrada 2129886 tiene entrada en esta Delegación Provincial escrito del Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de Zorita solicitando nuevo informe de CPU:

- Fotocopia de la notificación del Certificado del Secretario CPU en relación al acuerdo denegatorio de fecha de 26 de mayo de 2010.
- Escrito remitido por el Ayto. de Almonacid de Zorita a Dña. Pilar Torre Fuentes de fecha de 16 de agosto de 201 por el que se establece recibido el informe negativo de CPU, antes de resolver el expediente iniciado en sentido desfavorable a su solicitud se requiere documentación.

- Escrito de Dña. Maria del Mar de la Torre Fuentes, Dña Alicia de la Torre Fuentes, Dña Alicia de la Torre Fuentes dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de Zorita de fecha de 07/10/10. Por el que se adjunta la siguiente documentación:
  - Escrito de MATEGAR S.A. Construcciones de fecha de 28 de septiembre de 2010 por el que se establece: *“Que dicha instalación de la piscina de poliéster Modelo Sicilia, de DTP prefabricada es totalmente desmontable para la colocación en otro lugar; sin tener que realizar ninguna obra de construcción para dicha desmantelación.”*
  - Declaración de Dña. María del Mar de la Torre Fuentes, Dña. Pilar de la Torre Fuentes y Dña. Alicia de la Torre Fuentes de renuncia a cualquier indemnización que pudiere corresponderles en caso de que el Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de Zorita ordenase la retirada de la piscina prefabricada en suelo rústico polígono 6, parcela número 28.
  - Documento informativo de Piscinas de Poliéster DTP de Tabarés Piscinas.

### **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**

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

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

El documento Anexo III informativo de Tabarés Piscinas se establece que el montaje e instalación de la piscina requiere el siguiente procedimiento: Marcaje de la piscina, excavación, cama de grava, colocación de la piscina, instalación del sistema depurador, relleno de grava, zuncho perimetral y colocación de coronamiento. E incluso en el esquema de instalación y montaje cabe destacar que se observa la existencia de zuncho de hormigón e instalación de tuberías.

A este respecto, en este mismo documento Anexo III en el que se incluye el Catálogo con los distintos modelos de piscinas puede observarse que el modelo Sicilia tiene distintos tamaños, destacando que el modelo más pequeño tiene unas dimensiones de 5,80 x 3,20 con una profundidad de 1,10 m -1,60 y la más grande 10,00x 4,00 con una profundidad de 1,00m-1,97m.

Del contenido de la documentación aportada, se desprende por tanto, la vocación de permanencia que tiene la instalación. Asimismo discrepando del escrito de Construcciones Mategar S.A. y teniendo en cuenta el esquema de instalación y montaje, así como las dimensiones de la instalación, el Servicio de Planeamiento y el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística consideran que la obra no es fácilmente desmontable, ni tiene carácter provisional.

A este respecto en el Informe de fecha de 18 de mayo de 2010 ya se establecía que las obras provisionales son obras fácilmente desmontables, lo que como señala la STS de 1 de diciembre de 1999, 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.

### **CONCLUSIÓN**

Vista la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de Zorita con fecha de 20 de octubre de 2010, se comprueba por el Servicio de Planeamiento y el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística el

incumplimiento los requisitos del régimen de autorización de actividades provisionales, por lo que se PROPONE INFORME DESFAVORABLE a emitir por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU la instalación de piscina de polifibra en la parcela 286/a del polígono 6 en el término municipal de Almonacid de Zorita (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 Almonacid de Zorita de conformidad con el artículo 177 y siguientes del TRLOTAU y la iniciación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador.

**La Comisión a la vista de los antecedentes, del expediente remitido, del informe de la ponente y de conformidad con los artículos 172 TRLOTAU y 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, acuerda informar desfavorablemente la autorización provisional correspondiente, a que se refiere el proyecto en el expediente de referencia, dado que la obra no cumple los requisitos de desmontable así como la provisionalidad del uso.**

**El presente acuerdo es susceptible de recurso de alzada, al incidir directamente sobre la resolución a recaer en el procedimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAP-PAC, en el plazo de un mes, a resolver por el Excmo. Sr. Consejero de Ordenación del territorio y Vivienda de la JCCM, pudiendo interponerse directamente frente a aquél o ante la Comisión Provincial de OTyU para que lo eleve al órgano resolutorio**

Todo ello sin perjuicio, como se ha señalado en la ponencia de la adopción de las medidas de restablecimiento de legalidad que se consideren procedentes por parte del Excmo. Ayuntamiento de Almonacid de Zorita de conformidad con el artículo 177 y siguientes del TRLOTAU y la iniciación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador.

-----

**10º.- Autorización provisional para la adecuación a GSM y UMTS de la Estación base de Telefonía móvil en el Polígono 1, parcela 5003 del término municipal de Villanueva de la Torre, solicitado por Vodafone España S.A.U.-**

Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1 h) Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.

El representante de federación de municipios y provincias asistente, D. Luis Fuentes Cubillo se ausenta para este punto del orden del día al ser el Sr. Alcalde de Villanueva de la Torre.

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

**Objeto**

El objeto del presente proyecto de telefonía es instalar una estación base Vodafone con tecnologías GSM y UMTS. Actualmente en este emplazamiento, que es propiedad de Telecom Castilla La Mancha, existen estaciones base de Telefónica y Amena.

Según consta en la Memoria del Proyecto su objeto es definir las infraestructuras necesarias para la adecuación de una estación base de telefonía móvil (BTS), así como la definición de la instalación de los equipos de telecomunicaciones y transmisión necesarios para adaptar la estación a las tecnologías GSM y UMTS. Estas definiciones abarcan las condiciones en el suministro de material y mano de obra necesarios para el montaje de equipos, antenas y parábolas necesarias para su correcto funcionamiento. El proyecto se encuentra enmarcado dentro del Plan de Cobertura Nacional de Estaciones Transmisoras Receptoras (BTS con sistemas GSM, UMTS y DCS y cualquier otra tecnología de la que VODAFONE ESPAÑA, S.A. pudiera ser adjudicataria en un futuro) enlazadas mediante transmisión vía radio.

Esta Estación Base se encuadra dentro del tipo BTS Rural, está ubicada en un emplazamiento propiedad de Telecom Castilla La Mancha en el término municipal de Villanueva de la Torre, en la provincia de Guadalajara. En el emplazamiento existe una torre de celosía de 40 m y dos casetas de 2,20 x 2,50 m.

La solución adoptada refleja el procedimiento de ejecución de la estación base (infraestructura e instalación de equipos) y la adaptación a la normativa vigente adecuando los procedimientos constructivos a los sistemas de construcción habituales.

La Estación Base estará formada por una torre metálica existente de celosía (propiedad de Telecom Castilla La Mancha) de cuarenta (40) metros de altura, en la que se instalarán dos (2) sectores de antenas, sujetas mediante herrajes metálicos dispositivos adecuados, diseñados, dimensionados y calculados a tal efecto y un radioenlace, y los equipos necesarios de radio, transmisión y eléctricos instalados dentro de una caseta prefabricada de fibra a instalar de medidas inferiores 3.10 m de largo por 2.20 m de ancho (dimensiones interiores de la caseta de equipos según el fabricante), adecuada para este fin, y quedando la misma para realizar ampliaciones de equipamiento futuras.

Los equipos de radio, transmisión y el resto de equipos auxiliares que se instalarán en el interior de la caseta son:

- Cuadro eléctrico CE-IT.63.
- Panel de alarma SA. PA -04
- Equipo de aire acondicionado compacto A/A CT-10.
- Equipo de fuerza MiniActura- 48 v de Emerson, montado en bastidor doble (bastidor fuerza + bastidor Tx) con 6PSUs y 4 alarmas.
- Un equipo de radio Ericsson RBS2206 para GSM.
- Un equipo de radio Nortel iBTS para UMTS
- Triplexores
- Elementos auxiliares y accesorios necesarios definidos en el modelo Standard para una sala de este tipo.

Para adecuar la instalación existente a las tecnologías GSM y UMTS de Vodafone, además de la instalación de la caseta se acometerán las siguientes acciones:

- Se instalará nueva tirada de coaxiales de 7/8" entre antenas y equipos.
- Se instalarán diplexores
- Se instalará nuevo sistema Game- System en torre existente
- Se instalarán antenas tribanda UDO1P-T4 en pipes instalados por Telecom Castilla La Mancha.
- Se construirá nueva red de tierras.
- Se instalará nuevo Minilink de 0,6, en pipe instalado por Telecom.
- Se instalará bombín de obra en homacina con llave candado.
- Se instalará nueva bandeja rejiband de 500mm con pie de cristo y se modificará el tramo existente de Amena.

La distribución de los equipos se encuentra en la documentación gráfica anexa al presente proyecto.

#### **Normativa y procedimiento**

De conformidad con lo establecido en el artículo 172.1 TRLOTAU : *"Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrá autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento."*

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 la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico", en consonancia con lo dispuesto en el art. 172 TRLOTAU.

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

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

A este respecto, el legislador ha previsto en el artículo 166 TRLOTAU las reglas específicas para el procedimiento del otorgamiento de licencia de obras. En la fase municipal consta en el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre con fecha de 12 de noviembre de 2010 y número de registro de entrada 2281903:

- Oficio de remisión de expediente de solicitud de licencia de actividad, tramitada a instancia de D. Paul J. Connell Ruano en representación de Vodafone España S. A. U., para la instalación de equipos de telefonía móvil sita en polígono 1 parcela 5003 de Villanueva de la Torre. A efectos de que se emita el preceptivo informe de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto Redifundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Informe Técnico favorable de Eduardo Lirola Rodríguez, Ingeniero Técnico Industrial del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Guadalajara de fecha de 22/09/10, para Proyecto de Instalación de Estación Base de Telefonía Móvil.
- Informe de Licencia de Actividad del Arquitecto Técnico Municipal, D. Herminio Pastor Guerrero de fecha de 24 de septiembre de 2009.
- Trámite de audiencia otorgado a Telecom Castilla La Mancha S. A de fecha de 6 de octubre de 2010. a efectos de que formule alegaciones y presente los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.
- Trámite de audiencia otorgado a Residencial Santa Águeda, S. L. con fecha de 06 de octubre de 2010, a efectos de que formule alegaciones y presente los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. Consta acuse de recibo de 15/10/10.
- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 6 de octubre de 2010, dirigido a Vodafone España S.A.U. por el que se informa que se ha procedido a dar audiencia a Telecom Castilla La Mancha S.A. y a Residencial Santa Águeda S.L.: para que manifiesten lo que estimen oportuno al respecto. Asimismo se informa que de conformidad con el artículo 67 del TRLOTAU la obra debe ser provisional y debe asumirse 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.
- Solicitud de licencia de actividad presentada por D. Paul J. Connell Ruano en nombre y representación de la sociedad VODAFONE ESPAÑA S.A. ante el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 23 de agosto de 2010.
- Acuerdo de Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre de fecha de 24 de enero de 2005 por el que se acuerda conceder Licencia Municipal de Obra Mayor consistente en una Instalación de Centro de Telecomunicaciones Telecom CLM.
- Escrito de MARSH MERCER KROLL GUY CARPENTER OLIVER WYMAN de fecha de 30 de marzo de 2010.
- Fotocopia de Identificación Fiscal de Vodafone España S.A.
- Fotocopia del Pasaporte de Paul Juan Antornio Connell.
- Apoderamiento otorgado por el Presidente y Consejero Delegado de "Vodafone España, S. A. U." a favor de D. Paul Juan Antonio Connell Ruano.
- Acuerdo individual de utilización suscrito por Vodafone España S. A. y Telecom Castilla La Mancha con fecha de 20 de febrero a 2006. FECHA INICIO INSTALACIÓN Y FECHA DE ACEPTACIÓN: 20 de Febrero de 2006. PLAZO:10 años desde la firma del anexo.
- Informe de la Comisión de Redes de 26 de junio de 2009, por el que se acuerda aprobar las estaciones que se citan en el mismo por cumplir con los parámetros marcados por la Ley 8/2001 de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla La Mancha.
- Proyecto Técnico para la adecuación a GSM y UMTS de la estación base de telefonía móvil en Polígono 1, parcela 5003.

Con fecha de 21 de enero de 2011 y número de registro de salida 51375, esta Delegación Provincial efectúa requerimiento al Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre.

Con fecha de 22 de febrero de 2011 y número 319878 se registra de entrada en esta Delegación Provincial escrito del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre por el que se remite Informe-Técnico Jurídico a los efectos de justificar el cumplimiento del artículo 67 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto Redifundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Asimismo, se remite copia del requerimiento realizado por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre al interesado relativo a la

Declaración de asunción de la obligación de su demolición sin derecho a indemnización, con inscripción en el Registro de la Propiedad.

### **CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**

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

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

A este respecto cabe destacar que en el expediente constan los siguientes Informes:

- Informe de Licencia de Actividad del Arquitecto Técnico de D. Herminio Pastor Guerrero de fecha de 24 de septiembre de 2009:

*“La caseta a ubicar, está en los terrenos cedidos por el Ayuntamiento a la Compañía Telecom Castilla La Mancha, S.A., y actualmente recalificados como suelos Urbanizables con P.A.U. informado favorablemente por la Comisión Provincial de Urbanismo, y pendiente de conveniar.*

*El artículo 115 de la LOTAU establece el derecho Indemnizatorio de las propiedades ubicadas en el ámbito de actuación: A) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatible con éste.*

*Esta indemnización se establecerá en la Propuesta de Convenio entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento, y se especificará si procede, el sistema compensatorio para mover las antenas y su base de lugar, pero únicamente lo ejecutado en el momento de la presentación del P.A.U. a exposición pública. Todo lo demás obras que se ejecuten a posterior, se consideraran obras provisionales ajustándose al Art. 67 b) de la LOTAU que dice:*

*Artículo 67. El régimen de suelo urbanizable sin programar.*

*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

*En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

- 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.*

*Por tanto se emite informe favorable con los siguientes condicionantes:*

- *Las obras en cuestión se consideran ajustada al régimen de suelo rústico de reserva.*
- *Se consideran obras provisionales al tenerlas que demoler en el desarrollo del P.A.U.*
- *Se deberán registrar en el Registro de la Propiedad.*

- Cuando tengan que ser demolidas con motivo de la ejecución del planamiento, no tendrán derecho a indemnización.”
- Informe Técnico favorable de Eduardo Lirola Rodríguez, Ingeniero Técnico Industrial del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Guadalajara de fecha de 22/09/10, para Proyecto de Instalación de Estación Base de Telefonía Móvil.
- Informe de la Comisión de Redes de 26 de junio de 2009, por el que se acuerda aprobar las estaciones que se citan en el mismo por cumplir con los parámetros marcados por la Ley 8/2001 de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla La Mancha.

Consta en el expediente Acuerdo individual de utilización suscrito por Vodafone España S. A. y Telecom Castilla La Mancha. Suscrito con fecha de 20 de febrero de 2006.

Sin embargo no consta en el expediente Declaración del solicitante de asunción de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, con inscripción en el Registro de la Propiedad. Dicha obligación de demolición, sin derecho a indemnización deberá efectuarse en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

## CONCLUSIÓN

Vista la documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, se comprueba por el Servicio de Planeamiento y el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística el cumplimiento de los requisitos del régimen de autorización de actividades provisionales, por lo que se PROPONE INFORME FAVORABLE a emitir por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU, la adecuación a GSM y UMTS de la Estación Base de Telefonía Móvil en el Polígono 1, Parcela 5003 de Villanueva de la Torre (Guadalajara), siempre y cuando se cumpla la condición de aportación por el solicitante de la obligación de demolición sin derecho a indemnización, con inscripción en el Registro de la Propiedad. Dicha obligación de demolición sin derecho a indemnización deberá efectuarse en el momento en que así lo requiera la Administración actuante con motivo del desarrollo del PAU. Es por ello, que la autorización provisional quedará sujeta a este término y no al plazo establecido en el Acuerdo individual de utilización suscrito por Vodafone España S.A. y Telecom Castilla La Mancha con fecha de 20 de febrero de 2006. Todo ello, sin perjuicio del resto de informes sectoriales que haya de solicitar el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre.

**La Comisión a la vista de los antecedentes, del expediente remitido, del informe de la ponente y de conformidad con los artículos 172 TRLOTAU y 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, acuerda informar favorablemente la autorización provisional correspondiente, a que se refiere el proyecto en el expediente de referencia sin perjuicio de informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional y de las observaciones expuestas en el informe de ponencia recogiendo la advertencia del plazo señalada en el mismo.**

-----

**11º.- Calificación urbanística en suelo rústico de especial protección del proyecto para la construcción de estación de servicio para el suministro de carburantes líquidos con lavado de vehículos, tienda de conveniencia y restaurante, situada en polígono 1, parcela 157 en el término municipal de Fontanar, promovido por Javier Garralón Sanz y Hermanos.-**

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

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

---

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28/03/2011

Término Municipal de Fontanar (Guadalajara).  
Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.  
Planeamiento: NNSS . Aprobación el 16/12/1988.  
Promotor: Javier Garralón Sanz NIF:03106015A.  
Autor del Proyecto: Daniel Sánchez Martos. Ingeniero Técnico Industrial.  
Recepción de Expte:24/09/2010. N° Registro de entrada: 1989168 (incompleto)

## II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto es la *“construcción y puesta en marcha de una Estación de Servicio con lavado de vehículos, tienda de conveniencia y restaurante.”*

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

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

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

La instalación se compone de :

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

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

Edificio auxiliar de 287,73 m<sup>2</sup> y altura de 5 m (restaurante 150 m<sup>2</sup>, tienda de 60 m<sup>2</sup> y resto de superficie oficina, almacén, aseos, vestuarios y sala técnica).

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

Zona de aparcamiento.

Linderos:

Norte: Parcela 159

Oeste, parcela 9044 y ferrocarril Madrid-Zaragoza

Este: parcela 9045 y CM-101..

Sur: Parcela 156 Carretera CM-235

Clasificación del suelo es Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección

## SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

El Art. 37.2. del RSR establece que “en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes: a) los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados. B) la división de fincas o la segregación de terrenos.

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

**En base a lo anterior, la actividad propuesta no está permitida expresamente en el Planeamiento urbanístico, según Las Normas Subsidiarias de Fontanar, en el apartado “8.7: Normas particulares de las edificaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido:**

***Al margen de los correspondientes usos puramente agrícolas o ganaderos, que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, no se permitirán más construcciones que las propias de las instalaciones de infraestructuras, excluidas los vertederos....”***

Existen discrepancias entre el informe de la Técnica Municipal y el Proyecto presentado, en cuanto a la distribución de los usos ya que se ha informado sobre un uso minoritario de Restaurante de 50 m<sup>2</sup> de superficie, mientras que se ha proyectado una superficie de 150 m<sup>2</sup> para este uso, lo cual denota una dedicación del 50% de la superficie de edificio auxiliar al uso de Restaurante, lo que no supone un uso minoritario ni de carácter secundario, como se pretende justificar. Así mismo este uso no puede ser considerado como necesario para poder ser ubicado en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, sobre todo estando a una distancia inferior a 500 metros del suelo urbano. Por todo lo anterior no podrá subsumirse dentro de la calificación de "estaciones aisladas de suministro de carburantes"

#### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

- Remisión del expediente por el Excmo. Ayuntamiento de Fontanar solicitando otorgamiento de la calificación urbanística de fecha 24/09/2010 y proyecto.
- Informe Técnico Municipal considerando la actividad no contraria a la normativa urbanística. 13/05/2010
- Resolución de 14/05/2010 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y medio Ambiente de Guadalajara por la que se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- Solicitud de licencia con sometimiento a calificación por el interesado 25/06/2010.
- Informe jurídico de Secretaría 25/06/2010
- Providencia de la alcaldía de 30/06/2010 abriendo el periodo de información pública.
- Anuncio periódico "Nueva Alcarria" 22/07/2010.
- Anuncio DOCM nº 143 de 27/07/2010.
- Certificación de Secretaría sobre no presentación de alegaciones una vez transcurrido el plazo de información pública. 20/08/2010.
- Informe de la Técnica Municipal sobre la ubicación de la actividad a 0,5 km del núcleo de población, estando el núcleo dentro de los 2 km alrededor de la actividad.
- Decreto de la Alcaldía informando favorablemente el expediente y aprobando la remisión para sometimiento a calificación urbanística. 10/09/2010.
- Existe requerimiento de la Delegación Provincial sobre deficiencias y objeciones al uso pretendido en diciembre de 2010, que si bien previamente se habían comunicado verbalmente al promotor, redactor del proyecto y a la alcaldesa de Fontanar se remitió por escrito, constando su recepción en el ayuntamiento el 27 de diciembre de 2010. Se reproduce aquí lo enviado: "(...) Visto el expediente remitido se comprueba que:
  - El informe técnico municipal así como el de Secretaría no especifica el uso dotacional de equipamiento al que se circunscribe la actividad proyectada, haciendo alusión a:
    1. Servicio integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras y
    2. Estaciones aisladas de suministros de carburantes.La discriminación entre ambas figuras es fundamental tanto por la propiedad del terreno, el procedimiento a cursar para la obtención de la calificación urbanística así como por discernir la legislación aplicable sectorial. Así las áreas de servicio son elementos funcionales de la carretera, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, teniendo la consideración de bienes de dominio público. Dada la documentación presentada el proyecto no se incardina en tal definición sino en Estación aislada de suministro de carburante a la que es de aplicación el artículo 31 del RSR
- Lo anterior unido a la Circular nº 13/2009 de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda implica que "haya que comprobar que las actividades y usos propuestos se adecuan a la definición de área de servicio establecida por la legislación de carreteras y que cumplen con sus limitaciones. En caso contrario no se podrán tratar como áreas de servicio y deberán

*cumplir todos los requisitos sustantivos y administrativos que para los usos correspondientes se establecen en el TRLOTAU y en el reglamento de suelo rústico”.*

- *En relación al uso, el planeamiento general del municipio sólo permite para la clase de suelo rústico especialmente protegido, al margen de las derivadas del sector primario, las construcciones de las instalaciones de infraestructuras, excluidos los vertederos. Ello implica que el uso expresamente permitido de los distintos propuestos, ya que hay que observar cada uno por separado sólo abarca el puramente dotacional de la estación de suministro y los accesorios al mismo pero no así el restaurante proyectado, de lo que se deriva la necesidad de modificación de proyecto y por ende de la solicitud de calificación e informes municipales*
- *Una vez aclarado el punto esencial sobre la regulación estricta a aplicar y su posibilidad o no por el planeamiento municipal se pone de manifiesto el elenco de documentación no aportada y necesaria para la futura solicitud:*
  1. *Informe de ADIF o gestor de la infraestructura férrea al ser colindantes con la actividad pretendida.(al menos solicitud)*
  2. *Informes y registro del Servicio de Industria de esta Delegación Provincial atinentes a las instalaciones petrolíferas (al menos solicitud).*
  3. *Informe de la Delegación Provincial de Educación y Cultura a los efectos de patrimonio arqueológico (al menos solicitud).*
  4. *Certificado municipal de no afecciones a bienes de dominio público.*
  5. *Justificación en el proyecto de no formación de núcleo de población (artículo 43.1 b) in fine del RSR.*
  6. *Una vez remitido el expediente completo, se deberá dar cuenta al interesado y promotor en los términos del artículo 43.6 del RSR modificado por el Decreto 177/2010.*

*Al no estar el expediente completo y en observancia de las puntualizaciones realizadas se paraliza la tramitación autonómica hasta que por el Ayuntamiento de Fontanar y por el interesado se subsanen los defectos observados y se complete el expediente con la documentación señalada, advirtiéndose que, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en caso de paralización del expediente por causa imputable al interesado, una vez transcurridos tres meses sin que el particular realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación se declarará la caducidad y se procederá al archivo de las actuaciones y su notificación al interesado.”*

- Certificado del Secretario-Interventor de no afección a bienes de dominio público municipal. 03/02/2011.
- Solicitud a la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura, Servicio de Patrimonio para informe de su competencia. 27/01/2011.
- Solicitud de autorización a Adif .22/12/2010.
- Informe de la Técnica Municipal para aclaración del uso. 27/01/2011.
- Resolución de la Dirección General de Carreteras sobre aprobación del Proyecto constructivo de acceso temporal y definitivo a finca de fecha 17/02/2011.

En el expediente falta:

- Informes y registro del Servicio de Industria de esta Delegación Provincial atinentes a las instalaciones petrolíferas (al menos solicitud).
- Informe de autorización de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe tanto de la conexión como de la utilización de la zona de servidumbre sobre la que se proyecta la ubicación de la tubería de suministro de agua a la parcela. (Ver Pliego de Condiciones apartado 2.4)

## **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:

---

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28/03/2011

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

En el expediente falta:

- *Informes y registro del Servicio de Industria de esta Delegación Provincial atinentes a las instalaciones petrolíferas (al menos solicitud). veáse aclaración de la representante de industria in fine*
- Informe de autorización de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe tanto de la conexión como de la utilización de la zona de servidumbre sobre la que se proyecta la ubicación de la tubería de suministro de agua a la parcela. (Ver Pliego de Condiciones apartado 2.4)

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

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

**Sustantivos.** Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del 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. 31 del Reglamento de suelo Rústico establece que “las estaciones aisladas de suministro de carburante, en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.” Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en 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 artículo 12 del RSR establece que podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanísticos aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros sin que la inexistencia de legislación sectoriza concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar pueda ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate.

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

**Determinaciones subsidiarias:**

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

- a) Tener carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a 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 describen en el documento de Proyecto justificación del cumplimiento de las determinaciones subsidiarias que han sido informados favorablemente por el técnico municipal.

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

### **CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **deniegue la calificación** interesada por incumplimiento de las determinaciones sustantivas que establecen Las NNSS siguientes:

- Según lo establecido en las Normas urbanísticas de las las NNSS, en el apartado “8.7: Normas particulares de las edificaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido:  
Al margen de los correspondientes usos puramente agrícolas o ganaderos, que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, **no se permitirán más construcciones que las propias de las instalaciones de infraestructuras**, excluidas los vertederos....”
- El informe técnico municipal así como el de Secretaría no especifica el uso dotacional de equipamiento al que se circunscribe la actividad proyectada, haciendo alusión a:  
Servicio integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras y Estaciones aisladas de suministros de carburantes.  
La discriminación entre ambas figuras es fundamental tanto por la propiedad del terreno, el procedimiento a cursar para la obtención de la calificación urbanística así como por discernir la legislación aplicable sectorial. Así las áreas de servicio son elementos funcionales de la carretera, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, teniendo la consideración de bienes de dominio público. Dada la documentación presentada el proyecto no se incardina en tal definición sino en Estación aislada de suministro de carburante a la que es de aplicación el artículo 31 del RSR
- Lo anterior unido a la Circular nº 13/2009 de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda implica que “haya que comprobar que las actividades y usos propuestos se adecuan a la definición de área de servicio establecida por la legislación de carreteras y que cumplen con sus limitaciones. En caso contrario no se podrán tratar como áreas de servicio y deberán cumplir todos los requisitos sustantivos y administrativos que para los usos correspondientes se establecen en el TRLOTAU y en el reglamento de suelo rústico”.
- En relación al uso, el planeamiento general del municipio sólo permite para la clase de suelo rústico especialmente protegido, al margen de las derivadas del sector primario, las construcciones de las instalaciones de infraestructuras, excluidos los vertederos. Ello implica que el uso expresamente permitido de los distintos propuestos, ya que hay que observar cada uno por separado sólo abarca el puramente dotacional de la estación de suministro y los accesorios al mismo pero no así el restaurante proyectado, de lo que se deriva la necesidad de modificación de proyecto y por ende de la solicitud de calificación e informes municipales.
- No se puede considerar el uso de restaurante como un uso minoritario ni secundario en cuanto que la superficie destinada a este uso es de 150 m<sup>2</sup> de los 284 m<sup>2</sup> del edificio de Estación de servicio, lo que supone más del 50 % de la superficie destinada a un uso distinto y no necesario de ubicar en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

En cuanto a la omisión sostenida en la ponencia sobre necesidad de *Informes y registro del Servicio de Industria de esta Delegación Provincial atinentes a las instalaciones petrolíferas (al menos solicitud)* la representante de la Consejería competente en materia de Industria, energía y Minas expone que no es necesario a priori y carece de sentido solicitar tal documentación cuando no es compatible con el urbanismo. Se recoge tal aclaración en el acta.

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

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

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

-----

**12º.- Calificación urbanística en suelo rústico de especial protección del proyecto de vivienda unifamiliar en “Finca los Villares”, polígono 7, parcela 2640, del término municipal de Gualda (Cifuentes), solicitado por D. Alvaro del Castaño Villanueva.-**

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

Se renuncia por el promotor al recurso interpuesto ante la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo, presentando proyecto básico modificado ante el Ayuntamiento de Cifuentes para su tramitación.

**NUEVA DOCUMENTACIÓN**

Se aportan por el Ayuntamiento de Cifuentes con fecha 12 de noviembre de 2010 nueva documentación comprensiva de: Anuncio de publicación en el D.O.C.M. con fecha 6/10/10.

Anuncio de publicación en periódico Nueva Alcarria de fecha 21/09/10”.

Informe técnico favorable para la concesión de licencia solicitada.

Certificado del secretario sobre la No presentación de reclamaciones en el periodo de Información Pública y el cumplimiento de los periodos de Información Pública correspondientes.

Escrito de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de 12 de Enero de 2011, solicitando documentación complementaria y constatando error en el texto de anuncio en cuanto a la calificación del Suelo Rústico.

Escrito del Ayuntamiento de Cifuentes aportando los Informes Técnicos Complementarios solicitados.

**CONTENIDO DE LOS NUEVOS DOCUMENTOS APORTADOS AL EXPEDIENTE.**

**PROYECTO BÁSICO MODIFICADO**

Modifica el emplazamiento de la edificación, quedando fuera de la zona de afección del Dominio Público Hidráulico y situando la misma en la parcela 2640 con una superficie de 629.137m2 y referencia catastral nº 19101E007026400000LM, con acceso a través de un camino existente.

**INFORMACIÓN PÚBLICA DEL EXPEDIENTE**

Se realiza nueva información pública del proyecto durante un plazo de 20 días con publicación en el DOCM, periódico provincial y tablón de anuncios del Ayuntamiento Y Certificado del Secretario del Ayuntamiento de la no presentación de alegaciones.

#### INFORMES TÉCNICOS

Se aportan Informes Favorables del Técnico Municipal, de adecuación del proyecto a las Ordenanzas del Planeamiento Vigente y al cumplimiento de las Normas de Protección del Suelo Rústico de Protección Ambiental.

### **INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO.**

#### DATOS DE PARTIDA:

-CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO: las NN SS de Cifuentes fueron aprobadas con anterioridad a al Reglamento del Suelo Rústico, quedando la zona afectada por la edificación en suelo rústico sin protección; en el informe emitido por Medio Ambiente se determina que la parcela esta localizada en Zona definida como LIC y ZEPA por lo que la calificación del suelo de acuerdo al Reglamento de Suelo Rústico vigente sería de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural y no de Suelo Rústico de Reserva.

-OBJETO DEL PROYECTO: construcción de vivienda, garaje y cuarto de instalaciones con una superficie total construida de 506,80m<sup>2</sup>.

-SITUACIÓN: Parcela 2640, polígono 7 paraje "los Villares". (SEGÚN PROYECTO)

-LOCALIZACIÓN EN PARCELA: fuera de los 100 m de policía del Embalse de Buendía y sobre el espacio que antes ocupaban antiguas construcciones. No se corresponden los retranqueos a linderos marcados en la planimetría con la situación de los edificios en ruinas, si bien las parcelas colindantes cercanas a la edificación son de la misma propiedad.

-SUPERFICIE DE LA PARCELA: 62,9 Ha (parcela de referencia), perteneciente a una finca de 184 Has de la misma propiedad.

-SUPERFICIE CONSTRUIDA: 506,80 m<sup>2</sup> , distribuidos en el cuerpo principal de uso residencial (430,90 m<sup>2</sup>) y la edificación auxiliar destinada a garaje y cuarto de calderas (75,90 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> ).

-COEFICIENTE DE OCUPACIÓN: 0.08%.

-NUMERO DE PLANTAS-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: 2 plantas (las alturas máximas a cumbrera y aleros se sitúan en torno a 8 m. según medición en plano). Deberá ajustar el proyecto de ejecución a las condiciones máximas de altura a aleros y altura máxima de la edificación, así como adecuación ambiental del mismo de acuerdo al Reglamento de Planeamiento de Suelo Rústico y condiciones fijadas por las NN SS de Cifuentes para las construcciones en Suelo Rústico.

-ACABADOS EXTERIORES: Bloques de termoarcilla, carpintería de aluminio lacado en color oscuro y cubierta de teja árabe curva. El Ayuntamiento comprobará la adecuación de los materiales y acabados exteriores en el Proyecto de Ejecución a las Normas y Reglamento del Suelo Rústico.

-PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL: 390.246,00 €

#### **SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

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

El Art. 37.2. del RSR establece que “en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes: a) los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados. B) la división de fincas o la segregación de terrenos. Estas exenciones se entenderán sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

### COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

#### CONCLUSIONES:

El suelo donde se proyecta la nueva edificación se considera calificado como **Suelo Rústico No Urbanizable de Espacial Protección Natural**, de acuerdo a las condiciones que establece el Reglamento de Suelo Rústico.

El Art.4.8.3.1.2 establece los criterios adoptados por las NN SS de Cifuentes para el SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL en el que “*se plantean posibles todos aquellos usos del suelo rústico de reserva, con las normas específicas que se han establecido para el suelo rústico protegido*”

El Informe urbanístico del Técnico Municipal remitido con fecha 26 de enero de 2009 es favorable a la implantación del uso residencial y edificabilidad proyectada.

(El planeamiento municipal establece dos criterios a la hora de fijar la edificabilidad máxima para uso residencial en suelo rústico, (Art.4.8.1.3.3 “*ocupación total máxima permitida en vivienda: 7% y Edificación máxima para vivienda: 150 m<sup>2</sup>. (Ver apartados 4.8.1.6 y 4.8.1.6.1)*”) el Art. 4.8.1.6 establece además los parámetros de: “*edificabilidad cúbica máxima en vivienda = 0,045 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y edificabilidad superficial máxima en vivienda = 0.015m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,equivalente a 1.5%*” .

Existe informe emitido en su día por el Organismo Ambiental

La ejecución y utilización posterior de la edificación deberán de cumplir el condicionado establecido en el Informe emitido por la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural el 12 de marzo de 2007 y registro de salida nº 202773

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

En base a la CIRCULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE LA CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA Nº 1/2008, se concluye que “**serán directamente de aplicación los requisitos establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, en los Municipios con Planeamiento general anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, LOTAU.**”

### 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 el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 12/03/2007.

### 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 a lo que resuelva la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del Art. 21 de la Ley 4/1990 y la Confederación Hidrográfica del Tajo para la efectividad de los servicios propuestos de saneamiento.

## CONCLUSIÓN

A la vista de los antecedentes y fundamentos expuestos este Servicio informa favorablemente la calificación urbanística pretendida.

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

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

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 de reserva del proyecto de instalación de planta solar fotovoltaica de 670 Kw sobre la cubierta de las naves que posee y explota la empresa DAGU, situadas en el paraje "La Setura", polígono 11 parcela 44 en el término municipal de Fuentelahiguera de Albatages, promovido por SOCIEDAD CASTELLANA DE ENERGIA SOLAR I, S.L.-**

Siendo las 12:25 horas por la ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística.

Proyecto: Instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 670 Kw. Visado 28/01/2010.

Polígono 11, parcela 44. Superficie de la parcela: 163.799 m<sup>2</sup>.

Término Municipal de Fuentelahiguera de Albatages (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Plan Delimitación de Suelo Urbano Aprobación definitiva: 17/02/82, Revisión: 12/06/2006.

Promotor: Sociedad Castellana de Energía Solar SL. CIF nº

Autor del Proyecto: Francisco Antonio Lara Ortega. Ingeniero Técnico Industrial,

Recepción de Expte.: 27/12/2010. Nº Registro de entrada: 2510524.

## **OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto de Ejecución el objeto del proyecto es la instalación solar fotovoltaica sobre la cubierta de las naves que posee en el Polígono 11, parcela 44 "La Setur", del Término Municipal de Fuentelahiguera de Albatages, denominada Daga Solar I, para una potencia de 670 Kw nominales. La ocupación de los paneles será la superficie de las cubiertas de las naves siendo la superficie de 13.930 m<sup>2</sup>.

La instalación necesaria consta de:

- Módulos fotovoltaicos: Módulo solar para conversión de la radiación solar en energía eléctrica.
- Inversores: Equipos para la conversión de corriente continua en corriente alterna.
- Instalación de Baja Tensión: Cableado de baja tensión en tubo o directamente enterrados; cajas de protección DC para cada agrupación de módulos; Caja de protecciones para cada instalación de 100 kw.

## **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. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

- Escrito de remisión de documentación presentada de fecha 02/06/2010 por la Delegación Provincial de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia presentado por el Ayuntamiento de Fuentelahiguera de Albatages (Guadalajara).
- Resolución de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura de Guadalajara, de fecha 23/11/2010 informando favorablemente el proyecto.
- Anuncio de fecha 16/12/2010 del DOCM sobre información pública del expediente de calificación de la instalación de planta fotovoltaica sobre cubierta.
- Requerimiento por la Delegación de OT y V sobre la consulta realizada por el Ayuntamiento sobre la necesidad de sometimiento a calificación urbanística de la actividad, de fecha 01/09/2010.
- Remisión del expediente administrativo por Castellana de Energía en nombre del Ayuntamiento de Fuentelahiguera de Albatages de fecha 27/12/2010 con el siguiente contenido:
  - Informe de Técnico Municipal 21/12/2010, favorable.
  - Solicitud de autorización de obras en zona de policía de fecha 23/11/2010.
  - Información pública en periódico: Nueva Alcarria.
  - Información pública DOCM nº 241 de 16/12/2010.

- Informe sobre la consulta de Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental de 1/12/2010 no siendo necesario sometimiento a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental siempre y cuando se realicen las instalaciones de acuerdo con la memoria presentada y fijación de medidas.
- Anexo al Proyecto realizado por Técnico redactor del Proyecto en contestación al requerimiento de la Delegación de OT y V de 01/09/2010.
- Informe de Arquitecto municipal de fecha 21/12/2010 sobre cumplimiento de las medidas de protección establecidas en la Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 3 de noviembre de 2005 sobre la construcción de naves avícolas sobre las que se proyecta implantar la instalación fotovoltaica.
- Certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento sobre inexistencia de alegación en el periodo de información pública, de fecha 16/02/2011.
- Resolución de 20/01/2011 de la Dirección General de Industria por la que se autoriza administrativamente la instalación y se aprueba el proyecto. DOCM nº 22 de 02/02/2011

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

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

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

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

En el expediente constan:

- Resolución de 20/01/2011 de la Dirección General de Industria por la que se autoriza administrativamente la instalación y se aprueba el proyecto. DOCM nº 22 de 02/02/2011
- Informe sobre la consulta de Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental de 1/12/2010 no siendo necesario sometimiento a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental siempre y cuando se realicen las instalaciones de acuerdo con la memoria presentada y fijación de medidas. Expediente CON-GU-10-0645.
- Resolución de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura de Guadalajara, de fecha 23/11/2010 informando favorablemente el proyecto.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Fuentelahiguera de Albatages 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. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra d) establece que 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 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.

Igualmente el Art. 29.1 y 3 del Reglamento de Suelo Urbano 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.

Constan en el expediente los informes sobre justificación de los requisitos previstos en los preceptos transcritos y en cuanto al cumplimiento de los requisitos de superficie mínima y ocupación se cumplen los parámetros previstos en el Art. 11 de la Instrucción Técnica de Planeamiento a los que se remite el artículo 29.3 del RSR.

El Ayuntamiento de Fuentelahiguera de Albatages 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 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.

La ocupación de la actividad se realiza sobre naves agropecuarias con calificación urbanística previa, entendiendo cumplidos estas determinaciones.

#### **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 el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 09/04/2008.
  - 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 la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, 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 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 se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido

---

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28/03/2011

del apartado anterior quedando condicionada la eficacia de la calificación al cumplimiento de todos los pronunciamientos sectoriales.

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

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue y comprobar que el promotor tiene resuelta la conexión con la línea de media tensión a la que verterá.

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

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

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

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

-----

**14º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de casa rural en finca "Pozo de los Caballos", paraje Las Fuentes, polígono 8, parcelas 5276, 5334, 5335, 5336 y 5338 (en todo caso conforme a su descripción registral) del término municipal de Valdegrudas, promovido por D. Juan Carlos Malagón García.-**

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

Proyecto: Casa Rural.

**Situación:** Polígono 8, Parcelas 5.276, 5.334, 5.335, 5.336 y 5.338 según plano de emplazamiento de 27 de febrero de 2007 no concordante con catastro actual. Finca "Pozo de los Caballos". Ctra.Torija Km2 .

**Superficie de la parcela: 12.623 m<sup>2</sup>.**

**Dados que los datos difieren del título presentado y de las propias divergencias de la base catastral en relación a la superficie de suelo y la superficie de cultivo para esta calificación urbanística se tomarán los datos registrales de las parcelas que dieron lugar a la agrupación, máxime la afección real en caso de otorgamiento, esto son:**

- **parcela 5334:** inscrita en el tomo 940, tomo 11, folio 49, finca 1590, inscripción primera (no tenemos los datos de la inscripción de la agrupación de fincas) **superficie escritura: 526 m<sup>2</sup>**
  - parcela 5335:** inscrita en el tomo 940, tomo 11, folio 47, finca 1588, inscripción primera (no tenemos los datos de la inscripción de la agrupación de fincas) **superficie escritura: 1590 m<sup>2</sup>**
  - parcela 5336:** inscrita en el tomo 940, tomo 11, folio 48, finca 1589, inscripción primera (no tenemos los datos de la inscripción de la agrupación de fincas) **superficie escritura: 789 m<sup>2</sup>**
  - parcela 5338:** inscrita en el tomo 940, tomo 11, folio 161, finca 1657, inscripción primera (no tenemos los datos de la inscripción de la agrupación de fincas) **superficie escritura: 4470 m<sup>2</sup>**
  - parcela 5276:** inscrita en el tomo 910, tomo 10, folio 225, finca 1543, inscripción primera (no tenemos los datos de la inscripción de la agrupación de fincas) **superficie escritura: 5786 m<sup>2</sup>**
- **total agrupación: 13.161 m<sup>2</sup> ( catastro 12623 m<sup>2</sup>)**

Término Municipal de Valdegrudas (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Promotor: Juan Carlos Malagón García NIF 51.905.632Z.

Recepción de Expte: 26/06/2008. Nº Registro de entrada: 1793908.

#### **OBJETO.**

Según consta en la memoria del Proyecto se trata de edificaciones existentes a legalizar consistente en Casa Rural con alojamientos distribuida en dos plantas y Bar anexo.

Superficies Construida: 310.54 m<sup>2</sup>.

Superficie de ocupación 196,21 m<sup>2</sup>

Superficie de la agrupación de las Parcelas: 12.623 m<sup>2</sup>.

#### **SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.**

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

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

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

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

- Escrito del Ayuntamiento de fecha 26/09/2008 solicitando calificación urbanística para legalización.
- Proyecto de Legalización de Casa Rural y Bar anexo.
- Información Pública por plazo de 17/10/2007 en el DOCM nº 216 como en el periódico Nueva Alcarria de 09/10/2007. Certificado de la Alcaldía de la no presentación de alegaciones.
- Fotocopia de informe de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 10/12/2007 sobre requerimiento de documentación de Proyecto de Urbanización para poder determinar la necesidad de sometimiento del mismo al trámite de evaluación de impacto ambiental.
- Solicitud del interesado a la Diputación Provincial sobre autorización de acceso desde la carretera GU-907 a la finca de fecha 02/04/2009.

- Solicitud del interesado a la Delegación de Turismo y Artesanía sobre apertura de alojamiento rural de fecha 04/01/2009.
- Informe Técnico Municipal sobre habitabilidad y sistema de suministro y evacuación de aguas y residuos de 24/04/2009.
- Resolución de la Delegación de OTyV sobre la Declaración de Caducidad del procedimiento de Calificación de fecha 02/07/2009.
- Remisión de solicitud de reapertura de expediente de calificación urbanística por el Ayuntamiento de fecha 06/11/2009.
- Informe de la Delegación de OTyV de fecha 15/03/2010 sobre admisión de expediente y requerimiento sobre la tramitación del mismo.
- Requerimiento de la Delegación de OTyV de fecha 15/03/2010 sobre petición al Ayuntamiento para que adopte las medidas de restablecimiento de la legalidad e inicie, en su caso, el procedimiento sancionador, así como solicitud de informe técnico sobre el estado de las edificaciones, en cuanto a obtención de licencia o se encuentran en alguno de los supuestos del art 182.5 del TRLOTAU.
- Informe técnico sobre antigüedad de las edificaciones y clase del suelo de fecha 14/04/2010.
- Escrito de declaración constatando por el propietario D. Juan Carlos Malagón García sobre las edificaciones construidas en la finca El Pozo de los caballos, teniendo una superficie del total de las construcciones de 706 m2 (incluye piscina, nave, plaza de tientas, corrales y bar de verano) de fecha 07/04/2010.
- Solicitud a la Delegación de Turismo y Artesanía sobre autorización de apertura de alojamiento rural de fecha 6/03/2009.
- Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre ejecución de obras y construcciones en la Zona de Policía de cauces, de fecha 02/09/2004.
- Planos modificados, plano nº 3 Sección Longitudinal, plano nº 12º Plano de planta incorporando cercado de 18 m de diámetro y plano de situación con parcelario.
- Resolución de la Alcaldía de 04/11/2010 en el que se expresan los siguientes puntos:
  - Primero: Delegar en la Consejería de OTyV las competencias municipales de Inspección y sancionadoras.
  - Segundo: Continuar con la tramitación del expediente de legalización.
  - Tercero: someter el expediente a información pública en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento.
  - Cuarto: requerir la ratificación de los informes Técnicos y de Secretaría obrantes en el expediente:
  - Quinto: Elevarlo a la Asamblea Vecinal
  - Sexto: Remitir a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda la documentación.
  - Séptimo: recibida la notificación de resolución sobre concesión de calificación el Ayuntamiento resolverá sobre la licencia de legalización.
- Ratificación de informe jurídico.
- Anuncio de información pública en el tablón de 04/11/2010 y certificado de no haber presentado alegaciones de fecha 02/12/2010.
- Informe de Técnico Municipal sobre no existencia de riesgo de formación de núcleo de población de fecha 26/11/2010.
- Certificado de la Secretaría de acuerdo de la Asamblea Vecinal de fecha 23/12/2010 de informe favorable.

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

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

En cuanto a lo previsto en la letra a), en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia

de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

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

En el expediente constan:

- Solicitud del interesado a la Diputación Provincial sobre autorización de acceso desde la carretera GU-907 a la finca de fecha 02/04/2009.
- Solicitud del interesado a la Delegación de Turismo y Artesanía sobre apertura de alojamiento rural de fecha 04/01/2009.
- Solicitud a la Delegación de Turismo y Artesanía sobre autorización de apertura de alojamiento rural de fecha 6/03/2009.
- Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre ejecución de obras y construcciones en la Zona de Policía de cauces, de fecha 02/09/2004.
- Informe Contestación de la Delegación Provincial de medio ambiente y desarrollo rural del Servicio de Evaluación Ambiental sobre no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental de 9 de junio de 2008
- Envío por la Delegación de OT y V al Jefe de Sección de Patrimonio de puesta en conocimiento de la Calificación urbanística de legalización urbanística de fecha 29/11/2007.

**Sustantivos.** Los requisitos sustantivos para los establecimientos de Turismo Rural son los exigidos por el art. 27 RSR.

El artículo 27 de RSR establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 9.3, establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural. Y en el punto 5 del mismo determina que la superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% en el caso de establecimientos de turismo rural.

El documento justifica la ocupación de las edificaciones sobre la superficie agrupada de las fincas con una superficie de ocupación de 196 m<sup>2</sup> y construida de 310 m<sup>2</sup>, pero, según fotografía aérea de Catastro existen edificaciones dentro de la parcela 5335 que no se contemplan en la calificación de legalización, en concreto un edificio y una piscina. Así mismo y en la parcela colindante a las parcelas agrupadas, parcela 5333, se comprueba la existencia de una edificación a modo de picadero de caballos o plaza de toros, que el solicitante ha declarado que forman parte de las edificaciones de la finca con la siguiente descripción:

Casa y Local:	162 m <sup>2</sup>
Nave:	46 m <sup>2</sup>
Piscina:	30 m <sup>2</sup>
Bar de verano:	60 m <sup>2</sup>
Plaza de tiendas*:	360 m <sup>2</sup>
Corrales*:	48 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>706 m<sup>2</sup></b>

El plano 0 Situación y Parcelario, refleja las parcelas objeto de calificación, resultando una gráfica de las superficies diferentes a las que constan en el Catastro.

\* Se ha de advertir que la plaza de tiendas y los corrales están ubicados en la parcela catastral actual 5333, edificación reconocida por el promotor pero de la que no se ha solicitado calificación urbanística, ni por ende se ha incluido en la tramitación como por ejemplo en la información pública para el uso pretendido ni conforma parte del título de propiedad presentado (agrupación fincas) por lo que queda excluida de la calificación que se examina sin perjuicio de ser objeto del

procedimiento de disciplina urbanística que sea necesaria. A mayor abundamiento parece no cumplir la línea de edificación de la carretera.

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

Se han aportado planos con incorporación de construcciones de plaza de tientas y corrales sin vincular la parcela 5333 sobre la que se ubica la agrupación de parcelas a las que se vincula la calificación, así como tampoco indicando superficies.

## **VI. CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente se propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación interesada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior dejando condicionada la calificación de conformidad el art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a la obtención de:

Expediente sancionador: dado que nos encontramos ante un expediente de legalización deberá incoarse el oportuno expediente sancionador. En relación con la plaza de tientas y los corrales que están ubicados en la parcela catastral actual 5333, edificación reconocida por el promotor pero de la que no se ha solicitado calificación urbanística, ni por ende se ha incluido en la tramitación como por ejemplo en la información pública para el uso pretendido ni conforma parte del título de propiedad presentado (agrupación fincas) por lo que queda excluida de la calificación que se examina sin perjuicio de ser objeto del procedimiento de disciplina urbanística que sea necesaria. A mayor abundamiento parece no cumplir la línea de edificación de la carretera.

Autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre, ejecución de obras de construcción en zona de policía y autorización de vertido de aguas residuales.

Autorización por la Diputación provincial al acceso a la finca desde la carretera GU-907, carretera de Torija .

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

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

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

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

-----

**15º.- Ruegos y preguntas.-**

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 12:45 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE