

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 22 DE MARZO DE 2012.

En Guadalajara, siendo las 11'00 horas del día 22 de marzo de 2012, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas del Servicio Periférico de Fomento.

Presidente:

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

Vicepresidente:

D. Antonio García Vega (Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara). Asiste a partir del 4º punto del orden del día.

Vocales:

D. José Cruz Rabadán (En representación de la Consejería competente en materia de Agricultura en Guadalajara).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Juan Sánchez (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. Lorenzo Robisco Pascual. (Representante de la Diputación Provincial). Asiste en el tercer punto del orden del día.

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

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

Ponentes:

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

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

Secretario:

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

Asisten:

D. Jose Luis Condado Ayuso, Delegado de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha en Guadalajara que comparece a partir del 12º punto del día

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

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

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

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

No asisten:

El representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
Los representantes de la federación de municipios.

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 19 de diciembre de 2011.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de **Arroyo de Fraguas** (artículo 134 del R.P.)

3º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de **Tierzo** (artículo 134 del R.P.)

4º.- Plan de Ordenación Municipal de **Uceda** (artículo 134 del R.P.)

5º.- Modificación Puntual nº 1 del P.O.M. de **Horche**. (artículo 136 del R.P.)

6º.- Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de **Centenera**. (artículo 136 del R.P.)

- 7º.- Modificación Puntual nº 5 del P.O.M. de **Cabanillas del Campo** (art. artículo 136 del R.P.)
- 8º.- Toma de conocimiento de Ordenanzas Municipales condiciones estéticas casco antiguo de las Normas Subsidiarias de **Pareja**. (art. 16 TRLOTAU).

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
--

- 9º.- Modificación nº 2 del Plan Parcial del PAU del Sector 1 del POM de **Yebes** (Según art. 38.3 TRLOTAU y 139 R.P.).
- 10º.- PAU de recalificación de suelo rústico a suelo industrial de las Normas Subsidiarias de **Jadraque**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 TRLOTAU.)

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- 11º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva en las parcelas nº 5550, 5205, 5206, 5207, 5209, y finca arrendada 5201 del polígono 505 del término municipal de **Horche**, para el proyecto de "Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos", solicitado por Emilia López Martínez, C.B.
- 12º.- Calificación urbanística en suelo rústico en las parcelas 7005, 7006, 7007 y 7008 del polígono 502 del término municipal de **Tartanedo**, para la instalación de una piscina al aire libre de uso público, solicitado por el Ayuntamiento de dicho municipio.
- 13º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de planta de procesado de espárragos en la parcela 5076, polígono 508 del municipio de **Torre del Burgo**, solicitado por Jaime Urbina Díaz y Jorge Urbina Díaz.
- 14º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la legalización de dos naves de almacenamiento de productos agrícolas y maquinaria en las parcelas 150, 151 y 152 del polígono 2 de **Yunquera de Henares** (artículo 64.4 TRLOTAU), solicitado por CERYDER, S.L.
- 15º.- Calificación Urbanística en Suelo Rústico de reserva para la construcción de un Albergue Rural en la parcela 36 del Polígono 513 en la localidad de **Barbatona-Sigüenza** (Art.64.4 del TRLOTAU) solicitada por Segontia Rural.
- 16º.- Calificación Urbanística en Suelo Rústico de reserva para establecimiento de una planta de gestión y recuperación de residuos industriales y de construcción en la parcela 13, 14 y 18 del polígono 501 en el municipio de **Ciruelas**, promovido por D. César García Yela.

- 17º.-** Calificación Urbanística de Centro de reproducción y cría de ganado equino en la parcela 438 del polígono 3, en suelo rústico no urbanizable de especial protección en el término municipal de **Valdeaveruelo**, solicitado por D. Luis Alberto Centenera Rozas.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

- 18º.-** Ruegos y preguntas.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados, el Presidente de la Comisión D. Isidro Javier Zapata Romero agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión en segunda convocatoria.

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 19 de diciembre de 2011. -**

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 19 de diciembre de 2011 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún miembro interviene, aprobándose el acta sin observaciones y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

- 2º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Arroyo de Fraguas (artículo 134 del R.P.)**

El Jefe de Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara comienza la exposición de este punto asistido por Dña. Marina Alba, de conformidad con el informe emitido por el Servicio de planeamiento en relación con el modelo territorial, del que se reseñan lo siguiente

INFORME DEL SERVICIO PERIFERICO DE URBANISMO DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO DE LA JCCM EN GUADALAJARA EN RELACIÓN AL PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO DE ARROYO DE FRAGUAS.

En base a lo establecido en el Artículo 36 del TRLOTAU y al Art. 134 del RP, se remite por el Ayuntamiento de Arroyo de Fraguas documentación del PDSU relativo a la fase de Concertación y que deberá contener las determinaciones básicas y estructurales de la ordenación propuesta, necesarias para valorar por esta Consejería la integración del modelo territorial municipal en el contexto supramunicipal en el que se ubica, siendo necesario para ello que el documento contenga al menos la documentación correspondiente a la Ordenación Estructural establecida en el Art. 19 del RP y 25 del TRLOTAU.

Índice de este informe

ANTECEDENTES-

DOCUMENTACIÓN QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE-

PLANEAMIENTO VIGENTE

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

RESUMEN DE DATOS DEL DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL NUEVO PDSU

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

OTROS DATOS Y CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA

ESTUDIO DEL DOCUMENTO

ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 25, 32 Y 48 DEL TRLOTAU, 19, 23, 50 A 52 Y 110 A 112 DEL RP Y DEMAS NORMATIVA BÁSICA.

CONSIDERACIONES SOBRE POSIBLES ERRORES O DISCREPANCIAS DEL DOCUMENTO

CONCLUSIONES

ANTECEDENTES

NÚCLEO DE POBLACIÓN: Arroyo de Fraguas

DOCUMENTACIÓN QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE:

Solicitud de Informe de fecha 23 de Noviembre de 2011 del Ayuntamiento en base al Art. 36 del TRLOTAU y 135." del RP, haciendo constar que dicha solicitud implica el plazo de apertura del Trámite de consulta Previo, del art. 10 del TRLOTAU. **(Se reconduce el expediente al Art. 134 del RP para el pronunciamiento de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre el modelo territorial propuesto en el inicio del trámite de concertación.**

Documentación en formato pdf del documento " PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ARROYO DE FRAGUAS" conteniendo MEMORIA INFORMATIVA, MEMORIA JUSTIFICATIVA, AVANCE DE ORDENANZAS, PLANOS Y DOCUMENTO DE INICIO DEL TRAMITE DE EVALUACION AMBIENTAL. **(Se considera suficiente para la emisión del presente informe, si bien se recuerda que el documento definitivo y de tramitación deberá adaptar su contenido a la NTP (Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.)**

Informe de la Delegación sobre procedimiento de Inicio de expediente de fecha 23 de diciembre de 2004. (Tiene el carácter de consulta informativa de la tramitación del expediente)

PLANEAMIENTO VIGENTE:

NN SS PROVINCIALES

(EL MUNICIPIO NO CUENTA CON NORMATIVA URBANÍSTICA PROPIA).

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO-

(Datos obtenidos del documento presentado)

El término municipal de Arroyo de las Fraguas se encuentra dividido en dos áreas, una en torno al núcleo principal de Arroyo de Fraguas y una segunda en torno a lo que fue el municipio de Santotis, donde se localizan restos de las antiguas edificaciones y que se encuentra actualmente reforestado en casi su totalidad por la administración.

SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL

Arroyo de Fraguas	14,2 Has	
Santotis	7,40 Has	
TOTAL	21,60Has	
Superficie del Término Municipal		21.757.597,00 m²

MUNICIPIOS COLINDANTES:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

La Huerce, El Ordial, Semillas, Las Navas de Jadraque, Nava de Jadraque, Zarzuela de Jadraque, Monasterio, Jocar (no aparece como municipio)

NÚMERO DE HABITANTES

Padrón 2011 **41 hab.**

Población total (incluida la estacionaria): el documento aporta la cifra de 150 Hab. Según estudios de la Diputación Provincial.

En el documento de memoria y análisis del PDSU se prevé un crecimiento en el horizonte de 12 años de 553 habitantes y se justifica la propuesta de clasificación de suelo en base a criterios topográficos y de infraestructuras viarias

NUMERO DE VIVIENDAS

No se aportan datos concretos sobre los usos, superficies construidas, y nº de viviendas existentes.

OTROS USOS Y ACTIVIDADES

No se aportan datos concretos

CAPACIDAD ECONÓMICA DEL MUNICIPIO.

El presupuesto del municipio para el año 2006 fue de 87.393 €

ALTITUD MEDIA EN EL CASCO URBANO **1213 metros**

CARRETERAS DE ACCESO

CM- 1006 y GU-151

RESUMEN DE DATOS DEL DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL NUEVO PDSU

Cuadro de población de los últimos 10 años:

Para el cálculo del número de viviendas en un escenario futuro se ha utilizado los siguientes datos:

Años	Habitantes
1991	19
2000	44
2001	45
2002	42
2003	42
2004	44
2005	47
2006	46
2007	44
2008	38
2009	37

Estimación del crecimiento de la población en los 12 próximos años:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

Por tanto la extrapolación del método para los periodos de referencia dado es la siguiente:

PREVISIONES POBLACIÓN (2011-2023)			crecimiento %
P 6 años	68	Hab	0,545454545
P 12 años	88	Hab	0,186440678

Estimación del horizonte de población total en 12 años.

El horizonte del presente plan se establece en 12 años en los que se prevé que la población pueda alcanzar los 552 habitantes totales, de los que se prevé que gran parte correspondan a población estacional.

A tenor de los análisis realizados en la memoria informativa se desprende que la principal limitación derivada de la capacidad de las infraestructuras es la capacidad de almacenamiento de agua así como la depuración de las aguas residuales urbanas.

Justificación de la ordenación y delimitación propuesta

Para la delimitación física de los nuevos crecimientos, se ha tenido muy en cuenta la existencia de las infraestructuras viarias las cuales han servido como límite de crecimiento para los ensanches. Otro aspecto que se ha tenido en cuenta a la hora de establecer la separación entre sectores ha sido la topografía. Así se han aunado áreas de topografía homogénea capaces de albergar redes viarias lógicas, con pendientes que cumplan con la Ley Regional de Accesibilidad.

Propuesta de delimitación de Zonas de Ordenación Urbanística

Nuevos Zous

Los crecimientos urbanísticos incluidos en el presente plan se aglutinan en torno al núcleo urbano existente complementado el incipiente ensanche que el municipio venía experimentado. Por ello estos crecimientos han sido incluidos en el ZOU Ensanche ya que presentan además del mismo uso global (residencial) la misma tipología edificatoria. Así este ZOU ha pasado a tener 196.572 m². De forma complementaria se incluido en este ZOU un crecimiento adecuado de dotaciones, tanto de zonas verdes como sobre todo de equipamientos que complementarán a los existentes.

Este desarrollo requiere de infraestructuras necesarias para satisfacer las necesidades futuras. Estas se localizan alejadas del núcleo. Tal es el caso del nuevo depósito regulador y de la futura estación depuradora de aguas residuales. Estos ámbitos, presenten un uso global dotacional por lo que se ha creído oportuno delimitar un ZOU denominado "Infraestructuras generales" que aglutinara estas superficies.

El plano de Ordenación OE.3 Ordenación Estructural. Zonas de Ordenación Urbanística recoge la delimitación física de estas áreas.

Justificación del diseño y previsión de los Sistemas Generales de la Ordenación Estructural

Dimensionamiento de las infraestructuras generales.

El crecimiento sostenido y compacto incluido en el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano determina la no necesidad de creación de un Sistema General de Comunicaciones, si bien en la documentación gráfica se delimita un viario vinculante que tiene carácter detallado que dota de sentido la ordenación propuesta.

En cuanto a las Infraestructuras, tales como nueva EDAR, emisario de aguas residuales, nuevo depósito, el presente documento valorará económicamente la capacidad de financiación para su ejecución.

Para albergar estas infraestructuras se han delimitado dos parcelas. La primera que incluye el depósito regulador presenta una superficie de 2.364 m² se encuentra a una cota suficiente para prestar el servicio de abastecimiento así como superficie para la construcción del nuevo depósito.

Por su parte aguas abajo del arroyo de las casas, se ha delimitado una parcela con una superficie de 4.027 m² para albergar la futura EDAR. Esta superficie se considera suficiente para que albergue una EDAR de pequeño tamaño.

Ambas parcelas presenta titularidad municipal por lo que no se necesita ningún trámite para la obtención de los terrenos.

Resumen de las previsiones de crecimiento propuestas por el PDSU y las superficies de suelo adscritas a las distintas categorías.

4.- CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

	Z.O.U.	Ordenanza	Superficie	(%)	Densidad	Nº viviendas	Población	Dotación mínima			
			m ²		Estimada	Estimadas	Prevista	m ²	Cumple		
ARROYO DE LAS FRAGUAS	SUELO URBANO	Suelo Urbano Consolidado	Residencial 1º	11.184 m ²	5,1 %		80 Viv.	240 Hab			
			Residencial 2º	4.244 m ²	1,9 %	40 Viv/ha	18 Viv.	48 Hab			
			Residencial 3º	4.365 m ²	2,0 %	17 Viv/ha	7 Viv.	21 Hab			
			Total privativo	19.793 m ²	9,0 %						
			Zonas verdes	236 m ²	0,1 %						
			Equipamiento	528 m ²	0,2 %						
			Viales	12.200 m ²	5,5 %						
			Total Cesión	12.964 m ²	5,9 %						10.919 m ² SI
		Total Suelo Urb. Consolidado	32.757 m ²	14,8 %			103 Viv	309 Hab			
		Suelo Urbano de Reserva	Residencial 3º	112.545 m ²	51,0 %	17 Viv/ha	172 Viv.	516 Hab			
			Total privativo	112.545 m ²	51,0 %						
			Zonas verdes	10.549 m ²	4,8 %						
			Equipamiento	31.762 m ²	14,4 %						
			SSGG Equipamiento	6.681 m ²	3,0 %						
			Viales	26.443 m ²	12,0 %						
Total Cesión	68.754 m ²	31,2 %						62.653 m ² SI			
TOTAL	187.960 m ²	85,2 %			172 Viv.	516 Hab					
Total Suelo Urb. De Reserva	187.960 m ²	85,2 %			172 Viv.	516 Hab					
Total núcleo		220.717 m ²	100,0 %			275 Viv.	825 Hab				

CUADRO RESUMEN DEL P.D.S.U			
Suelo Urbano Consolidado	32.757	m ²	0,151 %
Suelo Urbano de Reserva	187.960	m ²	0,864 %
Suelo Rústico de Reserva	0	m ²	0,000 %
SRNUP Ambiental	2.881.257	m ²	13,243 %
SRNUP Natural	18.495.683	m ²	85,009 %
SRNUP Cultural	0	m ²	0,000 %
SRNUP Infraestructuras	159.555	m ²	0,733 %
Total SRNUEP	21.376.940	m ²	98,252 %
Total municipio	21.757.212	m²	

OTROS DATOS Y CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA

El municipio se localiza dentro de la Zona denominada como Arquitectura Negra y dentro del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara

El PORN DEL Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara cuenta ya con declaración definitiva, publicada en el Diario Oficial de CLM de fecha 22 de marzo de 2011 por lo que se sus determinaciones y contenido deberán de tenerse en cuenta en el PDSU. El punto 6.9 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Norte (Decreto 215/2010) contempla las directrices a tener en cuenta en los Instrumentos de Ordenación Urbanística.

- Los instrumentos de planificación del suelo clasificarán los terrenos del ámbito del Parque actualmente clasificados como suelo rústico en la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección natural, a excepción de los terrenos que puedan cambiar su clasificación en los supuestos considerados autorizables.
- Los instrumentos de planificación del Parque definirán las condiciones que deban cumplir las construcciones autorizadas sobre el suelo rústico para que se realicen con una tipología tradicional y queden bien integradas en el Parque, sin producir impactos ambientales apreciables. Asimismo, las actuaciones urbanísticas previstas en el suelo urbano y urbanizable deberán quedar integradas en el territorio y disponer de dotaciones suficientes de zonas verdes que se ubicarán preferentemente en su colindancia con el suelo rústico y bienes de dominio público hidráulico y pecuario.
- El crecimiento del suelo urbano se realizará siempre a partir del actual casco urbano. No se considera compatible la urbanización dispersa o el establecimiento de nuevos núcleos aislados. Las normas urbanísticas deberán establecer unas tipologías constructivas y estéticas y unos límites a la edificabilidad bien adaptados e integrados en el paisaje rural, procurando el empleo de materiales naturales y tradicionales.
- En todos los casos, los crecimientos urbanísticos deberán prever y dar una solución adecuada a las nuevas necesidades en materia de depuración de aguas residuales y demás vertidos o emisiones, de forma que no causen perjuicios graves a los ecosistemas del Parque Natural. Mediante los instrumentos de fomento de la Red de Áreas Protegidas, se priorizará la subvención de elaboración de los Planes de Ordenación Municipal o en su caso de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, así como las revisiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes, de modo que se adapten a las condiciones definidas en el PORN. Así mismo, los desarrollos urbanísticos de los municipios deberán ser acordes con las prescripciones de los planes de ordenación del territorio que estén en vigor: Plan de Ordenación de Territorio de Castilla-La Mancha, Pla de Ordenación del Territorio del Corredor del Henares y Zona Colindante con la Comunidad de Madrid, etc.
- Se realizará un inventario de los vertederos de residuos del ámbito de planificación con objeto de proceder a su reubicación y clausura y sellado, tal y como establecen los instrumentos de planificación de residuos vigentes, conforme se vayan habilitando las respectivas plantas de transferencia que les corresponda. Mediante los instrumentos de fomento de la Red de Áreas Protegidas también se priorizará la modernización de los medios de recogida de basuras, la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos y el cumplimiento del Plan Regional de Residuos Urbanos.
- En todos los núcleos urbanos del Parque que en la actualidad no posean estaciones depuradoras de aguas residuales deberá procederse progresivamente a su instalación, atendiendo a la cantidad y calidad de los vertidos a tratar y al valor del ecosistema natural afectado. Cuando los vertidos sean de escasa entidad se diseñarán sistemas tecnológicamente sencillos, aprovechando mecanismos naturales de autodepuración, tales como los filtros verdes, sistemas de lagunaje y lechos microbianos.

Igualmente entre los usos compatibles se determina:

32) La ampliación del suelo urbano colindante con el definido para los núcleos existentes a la entrada en vigor del Plan de Ordenación, justificado en el crecimiento de la población residente o bien en la necesidad de disponer de suelo destinado a servicios, dotaciones o infraestructuras básicas de carácter público previstas en la normativa urbanística municipal, incluida las redes de comunicaciones, abastecimientos, alcantarillado, energía eléctrica, o bien destinado a instalaciones o edificaciones vinculadas al Parque Natural y contemplados en el PRUG.

33) Cualquier actividad o uso que no se relacione expresamente en ninguno de los demás epígrafes de esta normativa.

Otras afecciones al medio ambiente y espacios protegidos

Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles.

El término municipal de Arroyo de las Fraguas se incluye en su totalidad en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra Norte de Guadalajara. Este plan, aprobado por el decreto 215/2010, es el paso previo para su catalogación como Parque Natural.

Asimismo parte del término municipal de Arroyo de las Fraguas se encuentra mínimamente afectado por la ZEPA Sierra de Ayllón (ES0000164), concretamente 4,6 ha. No obstante este término no se ve afectado por el LIC Sierra de Ayllón.

Hábitats Protegidos.

Tras revisar la Ley 9/1999, de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza en Castilla la Mancha, en su anejo 1 y el Decreto 199/2001 se concluye que dentro del término municipal de Arroyo de Fraguas existen tres Hábitats Protegidos, que son los "Alamedas", la "vegetación rupícola siliciófila no nitrófila" y "fresnedas".

La Ley 5/2011 de 10 de Marzo promulga la Declaración del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara, por lo que el PDSU deberá contemplar las determinaciones que le afecten, entre ellas las de usos y actividades.

ESTUDIO DEL DOCUMENTO

ANÁLISIS DEL DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL NUEVO PDSU Y ESTUDIO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 25 Y 48 DEL TRLOTAU, 19, 23, 50 A 52 Y 110 A 112 DEL RP Y DEMAS NORMATIVA BÁSICA.

DATOS GENERALES

PLANEAMIENTO PROPUESTO EN EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PDSU

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

Tabla resumen comparativa entre la situación del planeamiento vigente y del planeamiento propuesto

		SITUACIÓN ACTUAL(*)	PDSU
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	32.757 m ²	32.757 m ²
	DE RESERVA	0 m ²	187.960 m ²
TOTAL		32.757 m ²	220.717 m ²
SUELO RUSTICO	ESPECIAL PROTECCION		21.376.940 m ²
S.G. Y LOCALES			
	ZONA VERDE	230 m ²	+10549 m ²
	EQUIPAMIENTO	528 m ²	+ 38.423 m ²
	VIALES	12.200 m ²	+26.443 m ²

(*) SE CONSIDERA DELIMITADO DE ACUERDO AL PLANO CATASTRAL

DESARROLLO DEL PLAN

Se contiene en el documento:

El presente plan carece de ámbitos de actuaciones urbanizadoras, al tratarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. El desarrollo del presente plan se prevé mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria (POPO), los cuales no necesitan de una secuencia para que sean materializados.

EN CUANTO A LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DENSIDAD POBLACIONAL

Como conclusión del análisis de los datos que se recogen en el documento de información presentado se justifica la determinación del Ayuntamiento de realizar un Plan de Delimitación de Suelo Urbano, siendo esta figura de planeamiento suficiente para generar las posibles demandas de suelo que el municipio necesita, a la vez que permite la ordenación y calificación de los suelos necesarios para hacer frente a la carencia de Infraestructuras y pequeñas dotaciones.

El PDSU clasifica dos tipos de Suelo Urbano:

El Consolidado ajustado en casi su totalidad al definido como tal en los planos catastrales y que cuenta con un importante número de parcelas (o solares) sin edificar, con una superficie de 32.757,00m² (no se aportan en el documento estudios sobre la edificabilidad real existente en el núcleo urbano, ni sobre la capacidad o techo edificatorio que puedan alcanzar; tampoco se aportan estudios de otros posibles usos que alberga el municipio aparte de los residenciales).

El Suelo Urbano de Reserva proyectado como envolvente del actual suelo urbano, al norte y nor-oeste del mismo, apoyado en su actual trama urbana y en caminos existentes, con una superficie total bruta de 187.960,00 m² de los que 112.545,00m² se destinan a suelo privativo, con una edificabilidad según ordenanzas propuestas entre 0,75 m²/m² y 1,25m²/m². El diseño de la trama urbana propuesta se apoya principalmente en los viarios y caminos existentes y propone nuevos viarios que se ajustan a un trazado entre parcelas, este viario conforma manzanas que superan el tamaño medio de la manzana del actual núcleo de población. (la densidad poblacional de este suelo aplicando la mínima de las edificabilidades posibles supone un techo edificable de 78.781,00 m² y lo que equivale a una densidad residencial de 2.363 habitantes.)

Por otro lado la clasificación de suelo supone un incremento de 5,7 veces la superficie de suelo urbano actual y un techo poblacional muy superior a los 552 habitantes estacionales contemplados en el planeamiento como previsibles en 12 años.

El núcleo urbano se encuentra atravesado por dos arroyos, o cauces que confluyen en el mismo, sin que se grafíen en la ordenación estructural los límites que las mismas suponen al desarrollo urbano y su consideración o no como dominio público hidráulico.

Se aporta en el documento una propuesta de ordenanzas de la edificación, pero no se aporta un análisis de la tipología y características de la construcción actual que permita concluir que las mismas son ajustadas al mantenimiento de las constantes de la arquitectura actual del municipio, o justifique su modificación.

Los datos aportados de la capacidad económica y de gestión del municipio ponen de manifiesto la necesidad de hacer un planeamiento de fácil gestión y economía de gasto. Garantizando en todo momento la capacidad de hacer frente a las demandas de servicios e infraestructuras que el crecimiento requiera, a la vez que se pueda acometer la realización de las infraestructuras consideradas por el propio planeamiento como necesarias.

EN CUANTO A LA DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

El documento presentado para el estudio del modelo no diferencia dentro de la trama urbana, los Sistemas Generales de Viario, u otros de dotaciones o equipamientos; si bien expone como necesarios la ejecución de un depósito y depuradora para hacer frente a las carencias que estas infraestructuras presentan en la actualidad, considerando que son determinantes para la consecución del planeamiento propuesto y cuya futura ejecución será necesaria para la gestión y objetivos pretendidos por el planeamiento, asegurando así la racionalidad y coherencia del desarrollo urbano propuesto. Establece la futura ubicación de un depósito regulador y de una depuradora, para los que se deberá concretar su forma de ejecución y gestión. (no se concreta la forma de hacer frente a la posible demanda de suelo para ampliación del cementerio, cuya ampliación se considera necesaria toda vez que se informa de su actual falta de capacidad).

CONSIDERACIONES SOBRE POSIBLES ERRORES O DISCREPANCIAS DEL DOCUMENTO

a) En el plano I-07 se concretan los solares de suelo urbano que tienen acceso rodado y dotaciones a pie de parcela, se observa por un lado la falta de continuidad del viario y por otro la existencia de parcelas con frente a estos viarios y que no se consideran solares. Deberá aclararse y concretarse dicha delimitación en aplicación de las condiciones exigidas por el TRLOTAU para la clasificación de los distintos tipos de suelo.

b) El suelo urbano delimitado por el planeamiento contempla un gran número de parcelas sin edificar, como ocurre con la casi totalidad de la calle de la Iglesia y fundamentalmente su fachada sur. Esto supone una amplia capacidad de crecimiento en el actual suelo urbano, que serviría ampliamente a la demanda de crecimiento en los próximos años y que deberá tenerse en cuenta y concretarse en el documento de Información.

c) Se incorpora dentro de cada ZOU delimitada distintas ordenanzas de suelo residencial en grados 1, 2 y 3, sin que se defina claramente su zona de aplicación. Su delimitación y definición tendrán en cuenta los criterios de la ley y reglamento.

Sería aconsejable que la regulación de los parámetros de la ordenanza en los suelos urbanos consolidados fuesen una consecuencia del análisis de las tipologías y parámetros actuales. Proponiendo en las zonas de suelo no edificado o en los nuevos de reserva el desarrollo a través de una ordenanza que contemple la especial característica y distintas casuísticas que en estos pueblos de arquitectura negra puedan darse.

d) Se concluye de lo argumentado anteriormente que deberá de replantearse la propuesta de clasificación de suelo realizada en el avance, estudiando su delimitación a partir de los parámetros que resultan del análisis de la demanda de crecimiento y de los parámetros que establece el TRLOTAU y el RP para la delimitación y calificación de los distintos tipos de suelo.

CONCLUSIONES

Se considera justificada la redacción de un PDSU y la innecesariedad del municipio de contar con POM por darse las circunstancias de exención del artículo 24.5 del TRLOTAU.

La delimitación del Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano de Reserva se hará de acuerdo a lo establecido en el Art. 111 del TRLOTAU, teniendo en cuenta que su delimitación deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio y justificarse su capacidad edificatoria potencial en el horizonte del Plan.

En este sentido deberá corregirse la propuesta presentada en los siguientes puntos:

A) El PDSU deberá de justificar las clasificaciones y calificaciones del Suelo Urbano Consolidado, Urbano de Reserva y Rústico en sus distintas categorías de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 del TRLOTAU, y 110, 111 y 112 del RP. Su delimitación definitiva deberá ajustarse y justificarse de acuerdo a estos artículos y a las determinaciones e informes de las administraciones afectadas, y fundamentalmente a las reflejadas en ISA, Carta Arqueológica, DG de Minas, CHT, DG. Carreteras, Infraestructuras del Estado, Compañías de Servicios.

B) El modelo propuesto sobrepasa ampliamente el plazo de 12 años requerido por la Ley, por ello dicho Modelo de Expansión deberá adecuarse desde el criterio de sostenibilidad del crecimiento, garantizando el equilibrio y calidad del modelo de evolución urbana en las distintas fases de ocupación del territorio programadas, conforme se establece en el artículo. 25 del TRLOTAU y 19 del RP.

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

D) Deberán de corregirse y adecuarse los cálculos realizados para establecer la densidad poblacional y demandas de dotaciones y servicios de acuerdo a los criterios establecidos por la ley, en la definición de Densidad Poblacional establecida en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

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

F) Se deberá tener en cuenta La Ley 5/2011 de 10 de Marzo que promulga la Declaración del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara, por lo que el PDSU deberá contemplar las determinaciones que le afecten, entre ellas las de usos y actividades.

En base al Informe realizado y a sus consideraciones se propone a la CPU la emisión de INFORME DESESTIMATORIO SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN EL PDSU, Y SE CONSIDERE **NO SUPERADA LA FASE DE CONCIERTO** con las consideraciones y conclusiones que en el Informe se contienen y que deberán tenerse en cuenta para la redacción del documento de Información y Concertación Interadministrativa.

Pide la palabra D. Antonio Trallero para recalcar que la clasificación del suelo urbano lo es por definición. Por otra parte el representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos señala que el municipio cuenta con problemas en la carretera de titularidad provincial, debiendo ajustar por tanto las prioridades a las necesidades urgentes de la localidad, que son otras a las del desarrollo urbanístico pretendido como se ha expuesto a través de los datos en el informe de ponencia. Por último el representante de Patrimonio histórico advierte de la necesidad de carta arqueológica, en especial para San Totis. Se recuerda respecto a esto último que el informe del modelo territorial es previo al de concertación con las administraciones sectoriales si bien la zona de repoblación aludida se ha clasificado como suelo no urbanizable de especial protección.

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

3º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Tierzo (artículo 134 del R.P.)

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

1. ANTECEDENTES

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

Término Municipal:
4.011,73 Ha (total según cuadro resumen de la pág. 62)
Núcleos de población dentro del TM:
Tierzo
Almallá
Nº de habitantes: 40 en el año 2011
Planeamiento vigente: Delimitación de Suelo (CPU 26/10/1988)

1. JUSTIFICACIÓN SOBRE EL TIPO DE PLAN GENERAL ELEGIDO

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

Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal.
5. Estarán exentos del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal los Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario, en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. Estos requisitos podrán actualizarse y modificarse reglamentariamente.

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

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

2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO (NPT)

Según el punto 1.1 de la Memoria Informativa, se ha tenido en cuenta para la redacción del PDSU el Decreto 178/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento en Castilla la Mancha.¹

3. PROPUESTA DEL PDSU

¹ Si bien la documentación del PDSU se presenta siguiendo la organización expresada por la Norma Técnica de Planeamiento (NTP), el contenido no se ajusta a las determinaciones de la norma, entre otras, las referidas a los siguientes aspectos:

NTP 3.5 Especificaciones para la entrega en soporte portable
NTP 3.6 Especificaciones generales para la entrega en soporte editable
NTP 4.1 Cartografía del Plan

Se debe cumplir el contenido de la Norma Técnica de Planeamiento en los aspectos referidos

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

	Actual	Propuesta de crecimiento (con población estacional)	Total
Población (supuesto con 3hab/viv) ²	40 (reales) 216 (potenciales)	294	510
Nº de viviendas	72 (totales) ¿?(viviendas ocupadas) ³	98	170

Superficies propuestas:

SU Consolidado: 3,58 Ha - 0,089%
 SU de Reserva: 5,18 Ha - 0,129%
 SR de Reserva: 681,32 Ha – 16,983%
 SR No Urbanizable Especialmente Protegido: 3.321,63 Ha – 82,798%

TOTAL TM: 4.011,73 Ha

Modelo territorial propuesto

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

“...Además, el municipio se encuentra afectado en parte por el Parque Natural del Alto Tajo declarado mediante la Ley 1/2000. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) fue aprobado mediante el Decreto 204/1999 y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) se aprobó mediante la Orden 4/4/2005 de la Consejería de Medio Ambiente. Estas dos herramientas de planificación y gestión del ámbito protegido inciden en el presente Plan, habiéndose tenido en cuenta todas las determinaciones de aplicación.

Los principales criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta en la definición del presente plan son:

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

² Para el cálculo de la población (tanto la capacidad actual del SUC como la capacidad del SUR que se propone) se ha utilizado el coeficiente de 3 hab/vivienda. Así pues:

Para el SUC: se debe diferenciar entre nº de habitantes reales y nº de habitantes potenciales

Para el SUR: Se debe corregir el cálculo de la población en el sentido de la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU, para lo que será preciso determinar la edificabilidad de las nuevas ZOU's de ensanche.

³ Se debe aportar el dato del número de viviendas ocupadas

- *En lo relativo al suelo rústico el presente Plan se adapta al Plan de Ordenación del Alto Tajo y al Plan Rector de Uso y Gestión del mismo.*

El horizonte del presente plan se establece en 12 años en los que se prevé que la población pueda alcanzar los 510 habitantes totales, de los que se prevé que gran parte correspondan a población estacional...”

4. CONTENIDO DE LOS PDSU

Objeto de los PDSU

El artículo 25 del TRLOTAU describe el contenido de los PDSU y el ámbito al que se refieren.

Artículo 25. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano.
1. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano comprenden términos municipales completos y tienen por objeto:
a) La clasificación del suelo, en urbano y rústico.
b) La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio.
c) La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
2. El objeto a que se refiere el apartado anterior respetará, en su caso, las determinaciones de las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento

De lo anterior se desprende que, en un PDSU se definirán las determinaciones de la Ordenación Estructural necesarias, es decir, no es obligatorio que se definan todas, (artículo 19 RP).

Justificación del modelo territorial

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

Artículo 134. Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento. La Memoria Justificativa del PDSU contiene, en su punto 1 La justificación relativa a la OE. “2-Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural” (pág 39)

5. OBSERVACIONES AL PDSU

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

(Las observaciones al PDSU referidas a la Ordenación Estructural, se realizan en cumplimiento del artículo 134 del RP)

19.1	<p>Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años.</p> <p>En relación con el establecimiento de las directrices para los siguientes doce años.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Las superficies de suelo urbano de reserva son: <ul style="list-style-type: none"> SU Consolidado: 3,58 Ha SU de Reserva: 5,18 Ha <p>Se observa que el suelo clasificado como SUR queda interrumpido bruscamente en el norte del núcleo de población original. Se debe justificar este extremo.</p> <p>Se observa que con el crecimiento propuesto aumenta en casi una vez y media el suelo urbano existente. Un crecimiento de esta envergadura supera con mucho, lo previsible para un periodo de 12 años en un municipio como Tierzo. Se debe corregir la delimitación del SUR.</p> <p>En relación a los criterios de sostenibilidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Se debe aportar el informe o memoria de sostenibilidad económica al que hace referencia el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
19.2	<p>Clasificación del suelo, división en categorías,</p> <ul style="list-style-type: none"> – Se debe corregir la delimitación del SUR en el sentido de cumplir el artículo 48.2.A)b del TRLOTAU, dado que las manzanas propuestas (SUR) no son de tamaño análogo a las contiguas (SUC) y tampoco la delimitación es proporcionada a la dinámica urbanística del municipio, la cual se esgrime como causa para excluir al municipio del deber de contar con POM. – En relación al SRNUEP-A de la zona de policía del arroyo del Pueblo, a su paso por Tierzo, cabe decir que el PDSU propone la clasificación como SUR de parte del mismo. Se debe cumplir el artículo 5.1.a) del RSR
19.3	<p>Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior</p> <ul style="list-style-type: none"> – Se establece en el punto 1.3 de la “Memoria Justificativa” que <i>“El desarrollo del presente plan se prevé mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria (POPO), los cuales no necesitan de una secuencia para que sean materializados.”</i> (pág 43 MJ) <p>El artículo 111.B) del RP establece para el SUR de los PDSU que <i>“...que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias...”</i></p>

	<p>Por lo tanto, se deberán tener en cuenta los art.114.3 (La delimitación de la Unidades de Actuación) del TRLOTAU Y 100.3 (Determinaciones de los Proyectos de Urbanización) del RP.</p>
	<p>Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al ser un PDSU no se delimitan sectores y por tanto no necesita programación

19.4	<p>Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para el SUC: se debe diferenciar entre nº de habitantes reales y nº de habitantes potenciales - Para el SUR: Se debe corregir el cálculo de la población en el sentido de la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU, para lo que será preciso determinar la edificabilidad de las nuevas ZOU's de ensanche. - Se debe aportar el dato del número de viviendas ocupadas
------	--

19.5	<p>Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se definen en el punto 1.5 de la "Memoria Justificativa" (pág 44 MJ) En lo referido al SG-EL (art. 24.e) del TRLOTAU y art. 19.5 del RP), el PDSU no define ninguno, pero esta posibilidad queda contemplada por el TRLOTAU en el artículo 25.1.b) En lo referido a los sistemas generales debe quedar aclarada gráficamente, su delimitación y la localización de cada uno, así como cuáles son existentes y cuales están previstos. Por otra parte se debe determinar la forma de gestión y de ejecución de los mismos. (EDAR),
------	--

19.6	<p>Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se establece en el punto 1.3 de la "Memoria Justificativa" que <i>"El desarrollo del presente plan se prevé mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria (POPO)..." (pág 43 MJ)</i> <p>Así pues, relativo a los instrumentos de desarrollo del PDSU, se deben tener en cuenta los art.114.3 (La delimitación de la Unidades de Actuación) del TRLOTAU Y 100.3 (Determinaciones de los Proyectos de Urbanización) del RP. De los artículos anteriores se desprende que los PU de los POPO, pueden delimitar UA.</p>
------	---

19.7	<p>Criterios de ordenación del suelo rústico</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se establece en el punto 1.6 de la "Memoria Justificativa" (pág 45) en el que entre otras cosas dice: <i>"...Cumplimiento de las directrices de aplicación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural del Alto Tajo (Decreto 204/1999), y del Plan Rector de Uso y gestión (Orden 4/4/2005)...."</i>
------	--

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

	<ul style="list-style-type: none"> – En el artículo 24.3 B) del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el TRLOTAU, se establecen para los POM, las reservas de suelo con destino a uso residencial asociado a algún régimen de protección pública. En dicho artículo no se especifica nada en relación con el Suelo Urbano de Reserva de los PDSU. – El PDSU no realiza ninguna reserva de suelo en relación a este uso.
--	---

En relación al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

“Artículo 69. Ordenación estructural (OE) y detallada (OD) de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

1. La ordenación estructural (OE) de los Catálogos de Bienes y Espacios protegidos (CAT) estará integrada por:
- a) La delimitación, como zona diferenciada, de uno o varios núcleos históricos tradicionales en los que la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.
 - b) La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de los bienes declarados de interés cultural o catalogados por el órgano competente de la Junta de Comunidades.
 - c) La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de cuantos otros bienes se consideren merecedores de su integración en la ordenación estructural (OE)....”

Por tanto, se considera que se debe aportar la información descrita por el artículo 69 del RP en lo que a la ordenación estructural de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos se refiere, toda vez que Tierzo dispone de Carta Arqueológica del año 2008.

ORDENACIÓN DETALLADA

(Las consideraciones al PDSU referidas a la Ordenación Detallada, se realizan con objeto de anticipar aspectos que se tendrán en cuenta en la tramitación descrita en el artículo 135 del RP)

ZOU Casco Antiguo:

Dado que es una determinación que ya existía en la Delimitación de Suelo vigente, se sugiere definir la altura mínima y máxima libre entre plantas.

Estudiada la posición de la edificación dentro de los solares de esta ZOU, se sugiere definir en cero el retranqueo respecto de la alineación oficial.

Dadas las características singulares del pequeño núcleo de Almallá, en el que la mayoría de las construcciones están vinculadas con las Salinas, no se considera asimilable a la ZOU de Casco Antiguo. Se considera necesaria la definición de una ZOU propia.

ZOU Ensanche:

Usos permitidos:

Estudiado el entorno del SUC, se observan edificaciones denominadas “naves agrícolas” (plano I.13.1): Es esta, por tanto, una necesidad no cubierta dentro de los usos regulados para el SUR. Se sugiere la inclusión de este uso en alguna de las ZOU de Ensanche definidas.

Tipología edificatoria:

El PDSU describe así las tipologías factibles en la ZOU de Ensanche:

“Las tipologías edificatorias son las que se exponen en la siguiente tabla:

Tipologías. Grado. 2º: Aislada, pareada o en hilera.

La tipología de edificación será abierta y agrupada, pudiéndose realizar soluciones aisladas siempre y cuando se comprometa el solicitante a tratar como fachada la futura medianería colindante, y lo estime oportuno el Ayuntamiento a la vista del conjunto urbano que se conforme.”

Tras el estudio de la tipología edificatoria de la ZOU de Casco Antiguo, se observa la inexistencia de ejemplos de edificaciones residenciales en hilera (como proyecto de conjunto). Dado el reducido tamaño del municipio se considera que el impacto de una edificación de este tipo sería considerable, por ello se sugiere la posibilidad de suprimir esta tipología residencial.

Retranqueos:

Para darle continuidad al tejido urbano, se sugiere definir en cero el retranqueo respecto de la alineación oficial.

Condiciones estéticas:

“1.2.4. Condiciones estéticas y compositivas.

Serán las previstas con carácter general en el presente Plan de Delimitación del Suelo Urbano.” (pág 75 MJ)

Se debe aclarar cuáles son las “condiciones estéticas generales” a las que se refiere.

6. LEGISLACIÓN

(Información relacionada con la tramitación descrita en el artículo 135 del TRLOTAU)

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

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en concreto el artículo 10 “Criterios básicos de utilización del suelo”, en el punto 1.a) referido a:
“a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.”
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en concreto el artículo 15 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano” en lo referido al informe de sostenibilidad ambiental y al informe o memoria de sostenibilidad económica.
- Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y en concreto el artículo 37.3
- Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.

7. DOCUMENTACIÓN

- Si bien la documentación del PDSU se presenta siguiendo la organización expresada por la Norma Técnica de Planeamiento (NTP), el contenido no se ajusta a las determinaciones de la misma, entre otras, las referidas a NTP 3.5 Especificaciones para la entrega en soporte portable. Se debe entregar la documentación en la forma descrita en la NTP.
- Se debe señalar, en los planos de información, el suelo urbano existente en la actualidad como una traslación del señalado en la Delimitación de Suelo vigente (de 1988) y no el delimitado por el catastro de urbana.
- Se deben aportar los planos de información referidos a:

Abastecimiento en Almallá

Saneamiento en Almallá

Alumbrado en Almallá

- Se debe aportar la información del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos perteneciente a la ordenación estructural, definida en el artículo 69 del RP.

8. CONSIDERACIONES

ZOU Casco Antiguo:

Dado que es una determinación que ya existía en la Delimitación de Suelo vigente, se sugiere definir la altura mínima y máxima libre entre plantas.

Estudiada la posición de la edificación dentro de los solares de esta ZOU, se sugiere definir en cero el retranqueo respecto de la alineación oficial.

Dadas las características singulares del pequeño núcleo de Almallá, en el que la mayoría de las construcciones están vinculadas con las Salinas, no se considera asimilable a la ZOU de Casco Antiguo. Se considera necesaria la definición de una ZOU propia.

ZOU Ensanche:

Usos permitidos:

Estudiado el entorno del SUC, se observan edificaciones denominadas “naves agrícolas” (plano I.13.1): Es esta, por tanto, una necesidad no cubierta dentro de los usos regulados para el SUR. Se sugiere la inclusión de este uso en alguna de las ZOU de Ensanche definidas.

Tipología edificatoria:

El PDSU describe así las tipologías factibles en la ZOU de Ensanche:

“Las tipologías edificatorias son las que se exponen en la siguiente tabla:

Tipologías. Grado. 2º: Aislada, pareada o en hilera.

La tipología de edificación será abierta y agrupada, pudiéndose realizar soluciones aisladas siempre y cuando se comprometa el solicitante a tratar como fachada la futura medianería colindante, y lo estime oportuno el Ayuntamiento a la vista del conjunto urbano que se conforme.”

Tras el estudio de la tipología edificatoria de la ZOU de Casco Antiguo, se observa la inexistencia de ejemplos de edificaciones residenciales en hilera (como proyecto de conjunto). Dado el reducido

tamaño del municipio se considera que el impacto de una edificación de este tipo sería considerable, por ello se sugiere la posibilidad de suprimir esta tipología residencial.

Retranqueos:

Para darle continuidad al tejido urbano, se sugiere definir en cero el retranqueo respecto de la alineación oficial.

Condiciones estéticas:

*"1.2.4. Condiciones estéticas y compositivas.
Serán las previstas con carácter general en el presente Plan de Delimitación del Suelo Urbano." (pág 75 MJ)*

Se debe aclarar cuáles son las "condiciones estéticas generales" a las que se refiere.

En relación al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

Se considera que se debe aportar la información descrita por el artículo 69 del RP en lo que a la ordenación estructural de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos se refiere, toda vez que Tierzo dispone de Carta Arqueológica del año 2008.

9. OBSERVACIONES

En relación con el establecimiento de las directrices para los siguientes doce años.

Se observa que el suelo clasificado como SUR queda interrumpido bruscamente en el norte del núcleo de población original. Se debe justificar este extremo.

Se observa que con el crecimiento propuesto aumenta en casi una vez y media el suelo urbano existente. Un crecimiento de esta envergadura supera con mucho, lo previsible para un periodo de 12 años en un municipio como Tierzo. Se debe corregir la delimitación del SUR.

En relación a los criterios de sostenibilidad.

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

En relación con la clasificación del suelo, división en categorías,

Se debe corregir la delimitación del SUR en el sentido de cumplir el artículo 48.2.A)b del TRLOTAU, dado que las manzanas propuestas (SUR) no son de tamaño análogo a las contiguas (SUC) y tampoco la delimitación es proporcionada a la dinámica urbanística del municipio, la cual se esgrime como causa para excluir al municipio del deber de contar con POM.

En relación al SRNUEP-A de la zona de policía del arroyo del Pueblo, a su paso por Tierzo, cabe decir que el PDSU propone la clasificación como SUR de parte del mismo. Se debe cumplir el artículo 5.1.a) del RSR

En relación con la delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior

El artículo 111.B) del RP establece para el SUR de los PDSU que

“...que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias...”

Por lo tanto, se deberán tener en cuenta los art.114.3 (La delimitación de la Unidades de Actuación) del TRLOTAU Y 100.3 (Determinaciones de los Proyectos de Urbanización) del RP.

Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.

Para el SUC: se debe diferenciar entre nº de habitantes reales y nº de habitantes potenciales

Para el SUR: Se debe corregir el cálculo de la población en el sentido de la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU, para lo que será preciso determinar la edificabilidad de las nuevas ZOU's de ensanche.

Se debe aportar el dato del número de viviendas ocupadas

En relación con el señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)
Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

En lo referido a los sistemas generales debe quedar aclarada gráficamente, su delimitación y la localización de cada uno, así como cuáles son existentes y cuales están previstos. Por otra parte se debe determinar la forma de gestión y de ejecución de los mismos. (EDAR)

10. PROPUESTA

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

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

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

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

ANTECEDENTES

Término Municipal: superficie aproximada 44 Km² ⁴

Núcleos de población en el TM:

- Uceda (Centro)
- Caraquiz (Sur)
- Peñarrubia (Sur)
- El Potro (Norte)
- Los Molinillos (Norte)

Nº de habitantes:

	Población actual
	INE 2010
Uceda	712

⁴ El POM da la superficie del TM aproximada. Se debe aportar el dato de la superficie exacta del TM Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

Caraquiz	1663
Peñarubia	144
El Potro	-
Los Molinillos	-
TOTAL	2519

Planeamiento vigente:

El planeamiento vigente lo forman unas NN.SS aprobadas definitivamente el 13 de julio de 1990.

Desde entonces se han aprobado tres modificaciones puntuales y diferentes planes parciales.

11. PROPUESTA DEL POM

Previsiones de población y parque de vivienda

		Actual (año 2010)	Crecimiento nuevo (POM)		TOTAL	
			2,7 habts /viv ⁵	3habts / 100m2r		
Población (nº habts)	Uceda	712	2769	4.822		
	Caraquiz	1663	2012	8.941		
	Peñarubia	144				
	Total	2519	4781	13.793	7300	16.282
Nº de viviendas	Uceda			1025		
	Caraquiz			745		
	Peñarubia					
	Total	Sin definir⁶		1770		

Superficies planeamiento (Ha)

	NNSS 1990	POM	TOTAL
			propuesta

⁵ El coeficiente 2,7 habts/viv, ha sido determinado por el propio POM. El TRLOTAU establece en la Disposición Preliminar nº 13 la "Densidad Poblacional".

⁶ La Memoria Informativa no determina el número de viviendas existentes en la actualidad (se aportan datos de datos de 2001) en los diferentes núcleos urbanos del TM. Se debe aportar el dato del número de viviendas existente en la actualidad. Al mismo tiempo se debe aportar un análisis acerca del grado de ocupación de las mismas.

	Uceda	Crqz	Prrb	El Ptro	Ls Mlls	Uceda	Crqz	Prrb	El Ptro	Ls Mlls	
SUC	29,68	208,21			5,47						
SUB						38,16	74,51				112,67
SR											
TOTAL											

12. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

El planeamiento vigente se analiza en el Título VII de la Memoria Informativa. Sobre el SUB expone lo siguiente:

*“En cuanto a la regulación en **Suelo Urbanizable**, es necesario plantearse su redefinición (parámetros, parcelario, propiedad, gestión), habida cuenta del revés sufrido en el desarrollo de los mismos, con la finalidad de mejorar su gestión, o incluso plantearse la necesidad de desactivar alguno de estos sectores en tanto no se colmate el Suelo Urbano.” (MI.pág 120/127)*

“En la zona de las urbanizaciones residenciales al sur del término municipal, se deberá prestar especial cuidado con las posibles propuestas, muy influenciadas por las decisiones del Ministerio de Fomento de cara a la conexión de la A-1 y la A-2 dentro del término municipal. Además se deberán revisar la necesidad de plantear una mayor expansión.”

En la Memoria Justificativa

Justificación del modelo territorial

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

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

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

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en los artículos 24.1, 24.3 del TRLOTAU y en el artículo 19 del RP.

19.1	<p>Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años.</p> <p>El POM argumenta la sostenibilidad de la propuesta en las pág 6 y 7/33 de la MJ.</p> <p>En lo que se refiere a la sostenibilidad ambiental, debe ser la Consejería de Agricultura la que se manifieste sobre el Documento de Inicio al que se refiere la Ley 4/2007 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.</p> <p>En lo que se refiere a la sostenibilidad económica</p> <p><u>En el núcleo de Uceda:</u></p> <p>El POM plantea un crecimiento de 38,16 Ha de uso global mayoritario residencial, divididas en siete sectores (1025 viviendas) y 6.13 Ha de uso global mayoritario industrial en un sector. Las densidades residenciales de los sectores oscilan entre 25 y 30 viv/ha</p> <p><u>En el crecimiento al Sur del TM (SR-7):</u></p> <p>El POM plantea un crecimiento de 74,51 Ha de uso global mayoritario residencial en un único sector (Sector-R7) (745 viviendas) situado entre las urbanizaciones de Peñarrubia y Caraquiz. La densidad residencial planteada es de 10 viv/Ha.</p> <p>En el POM se hace la siguiente argumentación respecto a la sostenibilidad:</p> <p><i>“Previo al consumo de nuevos terrenos se ha priorizado la recuperación de zonas interiores al entorno construido, intentando evitar la excesiva expansión urbana.” (pág 6/33 de la MJ Sección 2. Aplicación de criterios de sostenibilidad.)</i></p> <p><i>“Se han propiciado zonas urbanas compactas y variadas, con una densidad media (de 25-30 hab/Ha) y propiciando la mezcla de usos...” (pág. 7/33 de la MJ Sección 2. Aplicación de criterios de sostenibilidad)</i></p> <p>Al intentar comprobar todo lo anterior sobre las memorias y los planos de ordenación, no se pueden ratificar tales extremos, más al contrario, se observa un fuerte consumo de suelo (74,51 Ha) y densidades residenciales bajas o muy bajas (10 viv/Ha), aspectos claramente contradictorios con la declaración de intenciones original.</p> <p>Así pues, el modelo territorial planteado no puede considerarse como “ciudad compacta” (punto III RDLegislativo 2/2008, TRLS), aunque así lo pretenda plantear la Memoria Justificativa al hablar de “recuperación de zonas interiores”, densidades medias y mezcla de usos.</p>
------	--

	<p>Por otro lado, la explicación que en la MJ se hace sobre el planteamiento del SR-7, se reduce a:</p> <p><i>“En el otro extremo del término municipal se propone un crecimiento comprendido entre las urbanizaciones de Caraquiz y Peñarubia, que permita dotar de una mayor accesibilidad a la urbanización de Caraquiz.(pág 9/33 de la MJ)”</i></p> <p>Lo que deriva en dejar una propuesta de crecimiento tan fuerte sin una argumentación que la justifique solidamente, más al tener en cuenta la actual situación de crisis económica y la falta de un estudio del mercado inmobiliario de Uceda que avale, sobre datos objetivos, la existencia de demanda para los desarrollos residenciales planteados</p> <p>Por todo lo anterior no se considera suficientemente probada la propuesta de crecimiento del SR-7</p> <p>Se debe incluir dentro del POM, el informe de sostenibilidad Económica al que se refiere el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRSL) y el artículo 2.1.6 (4) del Decreto 178/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.</p> <p>Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio</p> <p>En la actualidad no se encuentra aprobado ningún Plan de Ordenación del Territorio que pueda afectar al municipio de Uceda.</p>
--	--

19.2	<p>Clasificación del suelo, división en categorías,...</p> <p><u>Suelo Urbano</u></p> <p>En los planos de clasificación falta la distinción entre las categorías de SU. Así pues, se debe realizar un estudio detallado del estado actual del SU, para intentar resolver los posibles conflictos existentes. En todo caso se debe diferenciar entre SUC y SUNC.</p> <p><u>Suelo Urbanizable</u></p> <p>Ver punto 19.1. Criterios explícitos de sostenibilidad</p> <p><u>Suelo Rústico</u></p> <p>Ver el punto 19.7 Criterios de Ordenación en Suelo Rústico</p> <p>Determinaciones relativas a los bienes de dominio público, a la ordenación del uso terciario, a la ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico y a la ordenación de los establecimientos en los que se utilicen sustancias insalubres, nocivas y/o peligrosas.</p> <p>El POM establece determinaciones sobre:</p>
------	--

	<p>Bienes de dominio público pág 20/33 MJ</p> <p>Uso terciario y tráfico pág 9/33, 10/33, 19/33, 21/33 y 26/33MJ</p> <p>Actividades insalubres, nocivas y peligrosas, pág 28/33 MJ</p>
19.3	<p>Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior</p> <p>Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores</p> <p>Pese a que el POM realiza un análisis referido al abastecimiento y saneamiento de los nuevos desarrollos planteados, no especifica la prioridad de cada uno de los desarrollos, tampoco determina si el desarrollo de unos condiciona el posible desarrollo de otros, sobre todo en lo que se refiere a la necesidad de infraestructuras comunes.</p> <p>Por tanto se debe especificar en el POM el orden para la ejecución de los sectores que se planteen.</p> <p>Al mismo tiempo, se debe mejorar la grafía de los planos de ordenación en lo relativo a la delimitación de los sectores.</p>

19.4	<p>Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.</p> <p><u>Densidad poblacional:</u></p> <p>En lo que se refiere a la densidad poblacional, en la Disposición Preliminar nº13 del TRLOTAU, se establece en 3hab/100m²r el índice para el que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones. El TRLOTAU deja abierta la posibilidad de modificar este índice previo informe favorable de la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Vivienda.</p> <p>Para el caso en estudio, el POM establece la densidad poblacional en 2,7hab/viv, sin que se haya argumentado debidamente, ni se haya aportado el informe favorable requerido.</p> <p>Se debe, por tanto, respecto a la densidad poblacional, cumplir con lo establecido en la Disposición Preliminar nº13 del TRLOTAU</p> <p><u>Uso global mayoritario:</u></p> <p>Aunque, la OE se refiere al uso global mayoritario, se observa que la propuesta de POM contiene la posibilidad de “intercambiar” la tipología residencial dentro de cada sector (uso pormenorizado):</p> <p>“Intercambilidad”</p>
------	--

“Dentro de los ámbitos de desarrollo propuesto se contemplan dos usos mayoritarios: el Residencial fundamentalmente unifamiliar aunque se admitirá la intercambiabilidad a residencial plurifamiliar siempre que condiciones de volumen y de edificabilidad correspondan a las de la tipología adosada a sustituir...” (pág 15/33 MJ)

“...se permite la intercambiabilidad por una tipología de bloque en manzana abierta para uso residencial plurifamiliar siempre que las condiciones volumétricas y de edificabilidad se ajusten al modelo residencial unifamiliar propuesto...” (pág 16/33 MJ)

Existen algunos parámetros que dependen directamente del número de viviendas del sector (densidad residencial), como puede ser la reserva de suelo para uso dotacional educativo, de modo que aunque se respete la edificabilidad, dichas reservas se verían afectadas. Si se mantiene la posibilidad de elección de la tipología residencial, las reservas dotacionales se deben calcular para la situación de mayor demanda.

Delimitación de AR:

El POM describe las Áreas de Reparto como sigue:

“Las Áreas de Reparto coinciden con el ámbito espacial de cada actuación urbanizadora al no preverse dentro de la ordenación propuesta Sistemas Generales de dotaciones públicas más allá de la reserva de zonas verdes y espacios libres de Sistemas Generales que establece el artículo 19 del RP.” (pág 8/33, MJ)

Se dice que cada sector configura en sí mismo un área de reparto pero no se define ninguna como tal (independientemente de que se corresponda exactamente con la delimitación del sector).

Se debe definir el área de reparto a la que pertenece cada sector de SUB, y nombrarla.

Aprovechamiento Tipo:

El cálculo del aprovechamiento tipo para cada área de reparto se define en el artículo 71 del TRLOTAU.

El POM aporta el aprovechamiento tipo para cada sector sin que se justifique el origen de su cálculo.

“Para el suelo urbanizable de uso residencial se establece un aprovechamiento tipo de entre 0,34-0,38 m²c /m²c para casi todos los sectores, excepto para el SR-2 y el SR-5 que se fija en 0,43 m²c /m²c. El aprovechamiento tipo del sector asumido SUBd SR-M1 es del 0,39 m²c /m²c. ...”

Se debe calcular el aprovechamiento tipo según lo dispuesto en el artículo 71.2 del TRLOTAU

19.5	<p>Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, E.L., ...)</p> <p>El POM describe los Sistemas Generales y los divide en, espacios libres, equipamientos y viario (p16/33 de la MJ), posteriormente, en el ANEXO: "Tabla de los Sectores de Suelo Urbanizable Previstos", asigna dichos Sistemas Generales al Sector correspondiente (MJ):</p> <p>Pero al mismo tiempo, y respecto del Sistema General de Espacios Libres, el POM dice:</p> <p><i>"De acuerdo con el artículo 19.5 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se han delimitado Espacios Libres de sistema general con el fin de cubrir las necesidades actuales y previsibles futuras, que para municipios como este, donde las previsiones del POM sitúan el horizonte poblacional para sus doce años de vigencia por debajo de los diez mil habitantes, y por encima de los dos mil, deben cumplir al menos la proporción de 2,5 metros cuadrados por habitante."</i> (pág 16/33)</p> <p>Se debe calcular los Sistemas Generales de Espacios Libres según lo dispuesto en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU.</p> <p>Se debe corregir la incongruencia que supone afirmar en la pág 8/33 MJ, que no se prevé "...dentro de la ordenación propuesta Sistemas Generales de dotaciones públicas más allá de la reserva de zonas verdes y espacios libres de Sistemas Generales que establece el artículo 19 del RP" y a continuación en la pág 16/33 MJ, decir que "Se han previsto dentro de la ordenación propuesta por el POM varios tipos de Sistemas Generales" (E.L., Equipamientos y Viarios) y a continuación describirlos, asignarlos y graficarlos en los planos.</p>
------	---

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

19.7	<p>Criterios de ordenación del suelo rústico</p> <p><u>SRR</u></p> <p>El POM plantea dentro de la división en categorías del SR, crear una específica en el SRR, para los terrenos señalados como zona militar.</p> <p><i>"Se han propuesto una subcategoría dentro del suelo rústico de reserva para poder diferenciar la zona militar de la BRIPAC de las demás, ya que en esta zona se establecerán unas condiciones mas concretas en cuanto a los usos permitidos, autorizables o prohibidos que deberán atenerse a lo establecido por la legislación sectorial específica."</i> (pág 14/33)</p> <p>El Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR), es el</p>
------	--

	<p>instrumento normativo que regula la clasificación del suelo rústico y define las categorías y subcategorías del mismo en lo que al planeamiento urbanístico se refiere. Por tanto, la clasificación se debe ajustar a lo dispuesto en el RSR, en concreto se debe clasificar como Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección – Infraestructuras y Equipamientos (SRNUEP-I), por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.</p> <p>En todo caso, la Memoria Justificativa debe remitir a la legislación sectorial concreta que le fuera de aplicación a la zona militar en cuestión.</p> <p style="text-align: center;"><u>SRNUEP</u></p> <p>El dominio público hidráulico, queda incluido en el SRNUEP-Ambiental según el artículo 5.1.a) del RSR. Dicho artículo considera zona de protección del dominio público hidráulico “<i>en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales...</i>”</p> <p>En los planos de ordenación del POM aparecen señaladas las zonas de policía de los cauces, pero la clasificación de suelo como SRNUEP-Ambiental se limita al cauce en sí. Se debe corregir esta clasificación en el sentido del RSR, artículo 5.a) I).</p>
--	--

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

INFORMES

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

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

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

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

INFORMES SECTORIALES

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

DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

En el proceso para la tramitación de la aprobación inicial del POM, el documento se deberá someter al dictamen de los municipios colindantes.

CONSIDERACIONES

Se recuerda que para la tramitación prevista en el artículo 135 del RP, y en cumplimiento del artículo 24.2.c) del TRLOTAU, se deberán determinar qué sectores de SUB son los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo y, se deberá establecer para ellos la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y redes de infraestructuras así como la determinación de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas.

En todo caso, dado que la MJ contempla la posibilidad dentro del uso residencial del intercambio entre la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar adosada y la tipología edificatoria de vivienda multifamiliar, se deberá crear una ordenanza propia para las manzanas que combinen ambas tipologías, de forma que se pueda informar la ordenación detallada en la tramitación correspondiente al artículo 135 del RP.

OBSERVACIONES

En cuanto a los datos de partida del POM

El POM da la superficie del TM aproximada. Se debe aportar el dato de la superficie exacta del TM

En cuanto al modelo territorial propuesto en el POM

a) Sostenibilidad

No se considera suficientemente probada la propuesta de crecimiento del SR-7

Se debe incluir dentro del POM, el informe de sostenibilidad Económica al que se refiere el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR) y el artículo 2.1.6 (4) del Decreto 178/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.

b) Clasificación del suelo

Suelo Urbano

Se debe realizar un estudio detallado del estado actual del SU, para intentar resolver los posibles conflictos existentes. En todo caso se debe diferenciar entre SUC y SUNC.

c) Secuencia lógica de desarrollo de los sectores

Se debe especificar en el POM el orden para la ejecución de los sectores que se planteen.

Al mismo tiempo, se debe mejorar la grafía de los planos de ordenación en lo relativo a la delimitación de los sectores.

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

Densidad poblacional:

Se debe, para el cálculo de la densidad poblacional, cumplir con lo establecido en la Disposición Preliminar nº13 del TRLOTAU.

Se debe aportar el dato del número de viviendas existente en la actualidad. Al mismo tiempo se debe aportar un análisis acerca del grado de ocupación de las mismas, dado que la Memoria Informativa no determina el número.

Uso global mayoritario

“Intercambialidad” (mirar consideraciones)

Si se mantiene la posibilidad de elección de la tipología residencial, las reservas dotacionales se deben calcular para la situación de mayor demanda.

Delimitación de las áreas de reparto

Se debe definir el área de reparto a la que pertenece cada sector de SUB.

Aprovechamiento tipo

Se debe calcular el aprovechamiento tipo según lo dispuesto en el artículo 71.2 del TRLOTAU

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

Se debe calcular los Sistemas Generales de Espacios Libres según lo dispuesto en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU.

Se debe corregir la incongruencia que supone afirmar en la pág 8/33 MJ, que no se prevé “...dentro de la ordenación propuesta Sistemas Generales de dotaciones públicas más allá de la reserva de zonas verdes y espacios libres de Sistemas Generales que establece el artículo 19 del RP” y a continuación en la pág 16/33 MJ, decir que “Se han previsto dentro de la ordenación propuesta por el POM varios tipos de Sistemas Generales” (E.L., Equipamientos y Viarios) y a continuación describirlos, asignarlos y graficarlos en los planos..

f) Ordenación del suelo rústico

La clasificación de la zona militar situada dentro del TM se debe ajustar a lo dispuesto en el RSR, en concreto se debe clasificar como Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección – Infraestructuras y Equipamientos (SRNUEP-I), por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

En todo caso, la Memoria Justificativa debe remitir a la legislación sectorial concreta que le fuera de aplicación.

En los planos de ordenación del POM aparecen señaladas las zonas de policía de los cauces, pero la clasificación de suelo como SRNUEP-Ambiental se limita al cauce en sí. Se debe corregir esta clasificación en el sentido del artículo 5.a) I), RSR.

PROPUESTA

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

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

5º.- Modificación Puntual nº 1 del P.O.M. de Horche. (artículo 136 del R.P.)

D. Miguel Ángel Embid García sale de la sesión en este punto del día.
El Jefe del Servicio de Planeamiento pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, asistido por Dña. Antonina Arcas según el informe elaborado

I. ANTECEDENTES.-

Municipio

Población: Horche (Guadalajara)

Planeamiento vigente: Plan de Ordenación Municipal.

Aprobación definitiva: Comisión Provincial de Urbanismo de 13 de diciembre de 2004.

Número de habitantes: 2.384 (INE 2010)

Escrito del Ayuntamiento

Objeto: Con fecha de entrada 7 de diciembre de 2011, se recibe expediente de la Modificación Puntual Primera del POM de Horche (Guadalajara), interesando su aprobación definitiva

Promotor: Ayuntamiento de Horche.

Artículo por el que el Ayuntamiento remite el escrito: 37 del TRLOTAU.

("Habiendo sido adoptado en la sesión extraordinaria del Pleno celebrada en la fecha de 1 del mes en curso, Acuerdo de Aprobación Inicial del expediente de Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal y conforme a lo establecido en el artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha...").

II. OBJETO

"El objeto del expediente es la modificación de forma puntual de los textos de las normas urbanísticas, corrigiendo errores, aclarando determinaciones en base a la experiencia de gestión habida desde su aprobación definitiva..."

III. TRAMITACIÓN

En los siguientes artículos de la legislación aplicable, se describe la tramitación precisa para la aprobación de la modificación de un POM

Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Suelo y de la Actividad Urbanística (LMUVS)

Artículo 39

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.

9. (último párrafo)

Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Reglamento de Planeamiento

Artículo 152. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística (OU).

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

De lo anterior se deduce que la tramitación para la aprobación de una modificación de un POM es la misma que la de la aprobación del propio POM.

La tramitación para la aprobación definitiva de la modificación puntual de un POM se encuentra descrita en el artículo 37 del TRLOTAU y 136 del RP.

IV. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN-

La Modificación argumenta que cada una de las modificaciones que componen la Modificación Primera del POM se justifica individualmente en el texto.

“El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de Horche, en el cual se corrigen, complementan y matizan determinados aspectos de las mismas, que están contenidas en el vigente Plan de Ordenación Municipal de Horche, y que el Ayuntamiento ha considerado necesario corregir y/o adaptar, al comprobar con la aplicación práctica del POM, que los citados aspectos no estaban suficientemente claros o no recogían el espíritu que el Ayuntamiento quiso, en el momento de su redacción, dar a la norma.”

“Dado el número de modificaciones y los textos y planos afectados, la descripción del contenido de cada

una de ellas y su justificación se lleva a cabo pormenorizadamente con la especificación de contenido.”

V. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Descripción de la modificación según la memoria aportada:

Referido a las Normas Urbanísticas del POM

Documento	Artículo	Contenido	Página / Plano	Valoración
DOC-III-Normativa Urbanística TI-Disposiciones Generales C3-Desarrollo de las NN.UU.	3.4.10	Obra menor	Pág 50	Sí
DOC-III-Normativa Urbanística TI-Disposiciones Generales C4-Normas Generales de Protección	4.3.2	Protección del perfil del núcleo	Pág 56	Sí
DOC-III-Normativa Urbanística TII-Regulación del SR C5-Régimen del SR	5.8.3	Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas	Pág 80	Sí
DOC-III-Normativa Urbanística TIII-Régimen del SU C9-Condiciones Generales de la Edificación	9.8.4	Altura libre de pisos	Pág 133	Sí
	9.8.6	Construcciones por encima de la cubierta	Pág 134	Sí
	9.8.9	Elementos salientes	Pág 136	Sí
	9.8.14	Cerramientos exteriores	Pág 138	Sí
DOC-III-Normativa Urbanística TIII-Régimen del SU C11-Ordenanzas 11.1-O Casco Antiguo	11.1.5	Condiciones de volumen	Pág 158	Sí
	11.1.5	Condiciones de volumen. Cuerpos volados	Pág 159	Sí
	11.1.8	Condiciones de volumen. Condiciones estéticas	Pág 160	Sí

DOC-III-Normativa Urbanística TIII-Régimen del SU C11-Ordenanzas 11.2-O Edificación Residencial Unifamiliar	11.2.6	Condiciones de posición	Pág 169	Sí
	11.2.9	Otras condiciones	Pág 171	Sí

Referido a la documentación gráfica del POM (planos)

Ubicación	Modificación	Observaciones
S-14/AR-14	Redelimitación del sector por "error de grafismo"	---
C/ la Venta	<i>"Hay una parcela grafiada como viario y es una finca particular. Se modifica la alineación oficial y se califica como casco urbano."</i>	---
Callejón del Silo	<i>"Se corrige la alineación oficial en el Callejón del Silo, de acuerdo con la información facilitada por los Servicios Técnicos Municipales, ajustada al casco histórico y a la protección de la Ermita de San Roque."</i>	---
Cuesta del Albaicín	<i>"En la Cuesta del Albaicín hay una parte grafiada como viario y es una finca particular. Se modifica la alineación oficial y se califica como casco urbano."</i>	---
Iglesia de Ntra. Sra. De la Asunción	<i>"Se modifica la calificación de las construcciones adosadas a la Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción, que aparecían grafiadas Equipamiento religioso, siendo fincas particulares."</i>	---
Travesía de la carretera	<i>"Se corrige la delimitación del suelo urbano del término municipal y se incorporan las fincas: 05652 y 05653."</i>	Reclasificación: Fincas: 05652 y 05653: Según informe de los Servicios Técnicos Municipales, y en relación a la urbanización de las dos parcelas se dice: Acceso por vía pavimentada: Sí Suministro agua potable: No Suministro energía eléctrica: Próximo Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado: Próximo

		<p>Acceso peatonal: sin determinar Encintado de aceras: No Alumbrado público: sin determinar</p> <p>Así pues, se considera que no se cumplen los requisitos descritos en los art. 45 del TRLOTAU y el art 104 del RP, en los que se describe el SU.</p> <p>Tampoco se considera posible la redacción de un proyecto de urbanización simplificado, dado que no se trataría de una reparación, renovación o mejora de servicios ya existentes.</p>
C/ Mayor	<i>“Se modifica la delimitación del suelo urbano del término municipal y se incorporan las fincas: 05474 y 05475.”</i>	---
C/ Palomar	<i>“Se corrige la alineación oficial en calle Palomar, de acuerdo a la información facilitada por los Servicios Técnicos Municipales.”</i>	---
C/ Convento	<i>“Se corrige la ubicación del edificio con número de catálogo C-3 calificado como suelo urbano de protección estructural, situado en la C/ Convento nº 10, designando el edificio realmente catalogado.”</i>	
C/ Cantera	<i>“Se suprime la prolongación de la c/ de la Cantera hasta la c/ Camino de las Eras Altas, debido a que la pronunciada pendiente del terreno hace inviable el trazado accesible de la calle. Por lo que se ajusta la alineación a la situación catastral actual de las parcelas.”</i>	
Paseo de la Virgen	<i>“Se unifica en suelo urbano la afección de retranqueos de la edificación en la zona”</i>	

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Cumplimiento del artículo 121 del RP:

“Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.”

121.1.a)	Justificación detallada	cumple
121.1.b)	Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices	cumple
121.2.a)	Plano de ordenación que delimite el nuevo espacio reformado y los colindantes modificados	cumple
121.2.b)	Juego de planos comparativos	cumple

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

121.2.c)	Plano de refundición	cumple
121.3	Estudio de Impacto Ambiental	cumple
121.4	Documento de refundición	Se debe aportar

OBSERVACIONES

Contenido de la modificación

Referido a la documentación gráfica del POM (planos)

(1) Travesía de la Carretera:

Fincas: 05652 y 05653: Según informe de los Servicios Técnicos Municipales, y en relación a la urbanización de las dos parcelas se dice:

Acceso por vía pavimentada: Sí

Suministro agua potable: No

Suministro energía eléctrica: Próximo

Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado: Próximo

Acceso peatonal: sin determinar

Encintado de aceras: No

Alumbrado público: sin determinar

Así pues, se considera que no se cumplen los requisitos descritos en los art. 45 del TRLOTAU y el art 104 del RP, en los que se describe el SU.

Tampoco se considera posible la redacción de un proyecto de urbanización simplificado, dado que no se trataría de una reparación, renovación o mejora de servicios ya existentes.

(2) Calle Convento:

Se debe modificar el plano de localización de la ficha de catálogo correspondiente a dicho inmueble.

CONCLUSIÓN

Tras el estudio y análisis de la modificación propuesta sobre el POM de Horche, se concluye lo siguiente:

- Denegar la propuesta de reclasificación de las fincas 05652 y 05653, de modo que su clasificación siga siendo la actual del POM (Suelo Rústico).

- Aprobar el resto de puntos de la Modificación primera del POM de Horche.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE la modificación nº 1 del POM de Horche salvo la propuesta de reclasificación de las fincas 05652 y 05653, que deben seguir con su actual clasificación como suelo rústico.

Este acuerdo de aprobación deberá ser objeto de publicación en el D.O.C.M.

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

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

6º.- Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Centenera. (artículo 136 del R.P.)

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

ANTECEDENTES

Población: 120 habitantes (INE a 01 de enero de 2008).

Promotor: Ayuntamiento de Centenera. Art. 34 TRLOTAU.

Planeamiento vigente: NNSS aprobado definitivamente en 22/09/1983.

OBJETO

La innovación que se tramita como modificación puntual nº 3 tiene por objeto la supresión de un vial, inexistente en la actualidad, si bien está previsto por el Plano de Ordenación de las NNSS de Centenera.

El vial se encuentra planteado entre los números 4 de la calle Relox y nº 47 de la Calle Mayor. Este vial discurre por las fincas 06 y 32 del polígono 54032 del catastro de urbana. Las fincas se encuentran en la actualidad libres de edificación. Entre ambos extremos de la calle existe un fuerte desnivel (15,9%).

TRAMITACIÓN

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

De la documentación aportada por el Ayuntamiento que integra el expediente administrativo destaca:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

- Certificación de acuerdo de la Asamblea Vecinal de 19/04/08 sobre inicio de expediente.
- Resolución de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre evaluación ambiental de la Modificación expediente PL/OT/GU/1068 no es necesario someter a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. DOCM 223, 29/10/2008.
- Anuncio trámite de información pública 15/06/09.
- Publicación de información pública DOCM 200 de 14/10/2009
- Publicación anuncio en periódico Nueva Alcarria 21/10/2009.
- Diligencia de la Secretaría sobre el resultado del trámite de consulta 23/11/2009.
- Oficio de remisión de solicitud de informe en cumplimiento del art 135.2.b) RP a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Requerimiento por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda del cumplimiento de la tramitación según lo establecido en el art 135.2.b)RP.
- Solicitud informe Consejería de Salud y Bienestar Social 02/10/2009.
- Informe de la Unidad Técnica de la Delegación de Salud y Bienestar Social sobre accesibilidad de fecha 13/10/2009.
- Solicitud informe Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda reguladora del Ciclo Integral del Agua. 02/10/2009.
- Informe jurídico con propuesta de resolución por la Secretaria de fecha 23/11/2009
- Certificación de aprobación inicial por la Asamblea Vecinal de fecha 28/11/2009 sin quórum.
- Certificación de aprobación inicial por la Asamblea Vecinal de fecha 02/02/2010 sin quórum.
- Certificación de aprobación inicial por la Asamblea Vecinal de fecha 22/03/2010.
- Certificación de aprobación inicial por la Asamblea Vecinal de fecha 19/02/2011.

En el Informe único de la Comisión de Concertación Interadministrativa de fecha 28 de Junio de 2010 se hicieron las siguientes CONSIDERACIONES :

- Para aprobación definitiva conforme a los artículos 37 TRLOTAU y 136 RP se deberán remitir el expediente administrativo comprensivo del resultado del trámite de información pública, junto con las alegaciones que, en su caso, se hayan planteado con arreglo al art. 135.2.b) RP

- Conforme al art. 121 RP se deberá remitir la documentación de refundición debidamente diligenciada de aprobación inicial determinada en el 36.3 TRLOTAU y 135.3 RP a fin de reemplazar la documentación antigua (art.39.9 TRLOTAU y 121.4 RP)."

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En la memoria justificativa del documento técnico se recoge que:

La Modificación propuestas se redacta por encargo del Ayuntamiento de Centenera de acuerdo al procedimiento indicado en el informe de 8 de junio de 2007, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara. (Ver anexo 1).

Como se ha referido con anterioridad la modificación puntual propuesta, desarrollada y justificada por el presente documento técnico hace alusión a la supresión de un vial inexistente en la actualidad, si bien está previsto por el Plano de Ordenación de las N.N.S.S. de Centenera.

No se considera adecuada la apertura de este “vial de nueva creación” por las razones que a continuación se enumeran:

1. No existe en la actualidad una presión de tráfico en la manzana objeto de estudio ni en el área circundante que justifique la apertura de un nuevo vial. No hay previsiones de que esta situación vaya a experimentar cambios a futuro.
2. Apenas a 14 metros de punto de desembarco del “vial de nueva apertura” en la calle Reloj se producen un estrechamiento de la calle. La apertura de una nueva calle supondría la creación de un punto conflictivo desde el punto de vista de la seguridad.
3. El trazado del nuevo vial tendría un gran impacto visual desvirtuando el perfil de la población.
4. La viabilidad técnica del trazado es de difícil justificación tanto por el coste económico como por la dificultad técnica añadida.
5. La manzana que quedaría dividida en dos por la apertura del nuevo vial no tiene una dimensión tal que justifique el coste económico, de tramitación y técnico de la creación de una nueva calle.

Y de acuerdo a lo ya enunciado en el informe técnico del Arquitecto Municipal (Anexo 2):

6. La calle de nuevo trazado presentaría una pendiente aproximada de 15,9% desembarcando en una calle de 5 m de ancho, presentándose graves problemas desde el punto de vista de la seguridad, así como la inviabilidad en lo que respecta a los criterios de accesibilidad urbanística exigidos en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha.
7. Desde el punto de vista de la tramitación se debería iniciar un expediente de expropiación al no estar contemplada la aprobación de suelo necesario por los propietarios afectados. Esta tramitación no es del interés de la Corporación Municipal.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La innovación que se tramita como modificación puntual nº 3 consiste en la supresión de un vial, inexistente en la actualidad, si bien está previsto por el Plano de Ordenación de las NNSS de Centenera.

El vial se encuentra planteado entre los números 4 de la calle Relox y nº 47 de la Calle Mayor. Este vial discurre por las fincas 06 y 32 del polígono 54032 del catastro de urbana. Las fincas se encuentran en la actualidad libres de edificación. Entre ambos extremos de la calle existe un fuerte desnivel (15,9%).

CONSIDERACIONES

Se ha remitido por el Ayuntamiento Certificado del trámite de información pública así como de la ausencia de alegaciones en ese periodo. Certificado de aprobación inicial de la Junta Vecinal así como documento diligenciado conforme al art 36.3 TRLOTAU y 135.3 RP.

CONCLUSIÓN:

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerde **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerar que se ajusta a la Legislación y

Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE la modificación nº 3 de Centenera.

Este acuerdo de aprobación deberá ser objeto de publicación en el D.O.C.M.

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

7º.- Modificación Puntual nº 5 del P.O.M. de Cabanillas del Campo (art. 135 del R.P. y 152.2 del R.P.)

En este momento regresa Miguel Ángel Embid García a la sesión.

El ponente pasa a relatar el siguiente punto del orden del día, siendo asistido por Marina Alba y Esther Santamaría, de conformidad con el informe técnico jurídico previsto en el artículo 36 del TrloTAU y 135 y 152.2 del RP.

ANTECEDENTES

Población: Cabanillas del Campo (Guadalajara)

Número de habitantes: 9.477 INE 2011)

Planeamiento vigente: El planeamiento vigente en el municipio es el POM aprobado definitivamente el 18-MAY-2005, con cuatro modificaciones puntuales. El objeto de la presente modificación lo fue también de la Modificación Nº 1 aprobada el 30 ENE 2007.

Escrito al Ayuntamiento

Con fecha 16 de febrero de 2012 se remite al ayuntamiento de Cabanillas del Campo desde el Servicio Periférico de Fomento escrito comprensivo del procedimiento a seguir en la tramitación de la modificación puntual del POM, indicándole:

En el DOCM de fecha 16 de febrero de 2012, se ha realizado la información pública de la aprobación inicial de la Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

Conociendo de esta tramitación, se indica lo siguiente:

Según el art 39 TRLOTAU, las innovaciones de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo requerirán del mismo procedimiento de tramitación de éste.

Se deberá por tanto proceder a la tramitación del mismo conforme a las determinaciones establecidas en los art 36 y 37 TRLOTAU y art 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento, debiendo recabar informe de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora y, con el objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, informe de la Consejería competente en materia de ordenación.

A fin de que el expediente pueda elevarse a la Comisión Provincial de Urbanismo para que emita el informe al que se refiere el artículo 36 del TRLOTAU, deberá, simultáneamente a la información pública, remitirlo a estos Servicios Provinciales para continuar con el procedimiento.

Con fecha 16 de Marzo de 2012 se remite por el ayuntamiento de Cabanillas solicitud del preceptivo informe acompañado de la siguiente documentación:

Providencia de alcaldía de fecha 18 de enero de 2012, para inicio del expediente.

Ejemplar documentación en formato digital y papel.

Informe previo de secretaría de 26 de enero de 2012.

Certificado de la secretaría del Ayuntamiento de la aprobación Inicial de la modificación por el pleno en sesión de fecha 6 de febrero de 2012.

Anuncio de Información pública en DOCM de 16 de febrero.

Informe de Medio Ambiente de no necesidad de sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental.

Informe del Oficial Mayor del Ayuntamiento.

Documento de la modificación en soporte Papel y Digital.

El documento no está diligenciado.

No se aportan mas informes al expediente.

OBJETO

El objeto del expediente es la modificación puntual de las Ordenanzas particulares de los Sectores 08 (TERCIARIO) Y 10 (INDUSTRIAL) del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo Se recoge en la memoria justificativa de la modificación:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

“Una vez aprobado el Plan de Ordenación Municipal, en el transcurso de su gestión y utilización, se han detectado una serie de cuestiones referidas a las Ordenanzas nº 8 y 10, que sería necesario modificar para mejorar su funcionalidad y adecuarla a las actuales circunstancias urbanísticas, socioeconómicas y de desarrollo.

La Ordenanza nº 8, Terciario Comercial se modifica en diversos aspectos tendentes a ampliar la oferta de implantación de nuevas actividades en suelos calificados como terciario y regulados por esta ordenanza:

- *Se amplía el uso terciario principal a la Categoría 2ª oficinas en planta baja y primera, dado que en la actualidad solo se permiten en Categoría 3ª. Edificio de oficinas.*
- *Dentro del uso Industrial en su Categoría 2ª no será de aplicación la limitación de la potencia de 3 CV y 50 DB de nivel sonoro por estar perfectamente controlado este aspecto por la ordenanza municipal de ruidos, permitiéndose los talleres de reparación.*
- *Se permitirá como uso compatible la vivienda familiar exclusivamente ligada a la que custodie la instalación.*
- *Dentro del uso residencial público se incluye la posibilidad de implantación de apartahoteles, ampliando la posible oferta del suelo para estos usos.*

En cuando a la Ordenanza nº 10 se modifica mínimamente en tres aspectos al objeto de favorecer la implantación de nuevos usos y resolver la ubicación de diversas instalaciones en las zonas de retranqueo de las edificaciones en aras a facilitar el funcionamiento de las actividades ya existentes y las de nueva implantación.

- *Se admite la ubicación en la zona de retranqueo de diversas instalaciones relacionadas con el uso principal del edificio.*
- *Se permite la implantación de apartahoteles.*
- *Se amplía la posibilidad de implantación del uso dotacional deportivo.”*

TRAMITACIÓN

Se tramita por el Ayuntamiento la aprobación de la modificación en base al artículo 152 del RP en lo referente a los puntos 2 y 4, justificando el procedimiento seguido en base a este artículo que dice textualmente:

Artículo 152. Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística (OU).

.....

2. Se exceptúa de esta regla la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en los Planes de ordenación urbanística (OU) siempre que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de este Reglamento, los Planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). En el supuesto anterior, la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan se tramitará observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación del mismo si bien la aprobación definitiva de la innovación corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

.....

4. No será preceptiva la concertación interadministrativa prevista en el artículo 134 de este Reglamento con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural (OE) que vengan a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal.

Asimismo, no será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el artículo 135.2.c) de este Reglamento.

La aprobación Inicial y Definitiva del planeamiento por parte del Ayuntamiento requiere en primer lugar la constatación de que la modificación pretendida solo afecta a la OD y que el POM contenga la Identificación expresa de la Ordenación. En todo caso dicha tramitación deberá ajustarse en su procedimiento a lo regulado en los artículos 36 y 37 de la LOTAU desarrollados en el Art. 135 y 136 del RP, siendo preceptivo, con carácter previo a la aprobación Inicial la emisión de Informe de la Consejería Competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística en relación al cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

Artículo 135. Tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y del Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU).

1. La tramitación de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) se iniciará de oficio por el o los municipios correspondientes o por la Administración autonómica, en el caso de la subrogación contemplada en el artículo 154.2 del presente Reglamento.

2. Una vez concluida la redacción técnica del Plan correspondiente, la Administración promotora del mismo lo someterá simultáneamente a:

a) Información pública de toda su documentación, incluido el estudio de impacto ambiental, por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante todo el periodo de información, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el local o los locales del municipio o municipios afectados por la ordenación a establecer, que al efecto señale el edicto de publicación.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público de los planes comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

Concluido válidamente este trámite, no será preceptivo reiterarlo aunque se introduzcan modificaciones en el proyecto cualquiera que sea el alcance de éstas. No obstante, cuando se introduzcan modificaciones, el órgano que otorgue la aprobación inicial ordenará la publicación del acuerdo correspondiente en la forma establecida en el párrafo anterior, notificándolo además a los interesados personados en las actuaciones.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

En 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.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.

Asimismo, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Dictamen de los municipios colindantes al que promueva el Plan o, si éste hubiera sido promovido por Administración no municipal, de todos los municipios afectados, en el caso de que la clasificación de suelos contiguos entre los municipios comporte la conurbación de los mismos, o con la finalidad de armonizar el tratamiento de los respectivos usos del suelo en terrenos colindantes, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que éstos implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación durante todo el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

El desacuerdo entre municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas de la ordenación estructural (OE) o entre aquéllos y otras Administraciones, se solventará en todo caso sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en los términos establecidos en el artículo 154.3 del presente Reglamento.

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno u órgano competente de la Administración promotora del Plan, resolverá sobre su aprobación inicial, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

Se pone en consideración que deberá subsanarse el procedimiento seguido por el Ayuntamiento en la tramitación de la Aprobación Inicial de acuerdo al artículo 135 del RP. Y 36 del TRLOTAU.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN-

Se justifica la totalidad de la modificación como una alteración de la Ordenación Detallada del Planeamiento en la que se incorporan como usos permitidos en la Ordenanza Nº 8 los de Terciario en categoría 2ª, se deja sin limitación en el uso Industrial Categoría 2ª la potencia y nivel sonoro, se permite la vivienda familiar ligada a la custodia de la instalación y se considera el Apartahotel como un uso residencial público permitido, y en la Ordenanza Nº 10 se permite la ocupación en la zona de retranqueo de la edificación por pequeñas instalaciones relacionadas con el uso principal, se considera el Apartahotel como un uso residencial público permitido, y se amplía el uso Dotacional al Dotacional Deportivo

EXTRACTO COMPARATIVO DE DIFERENCIAS
TABLA COMPARATIVA ORDENANZA Nº 8:
TERCIARIO-COMERCIAL

	POM 2005	MODIFICACIÓN 2007	MODIFICACIÓN 2012
<i>USO PRINCIPAL</i>	Terciario en su categoría 3ª Comercial y de Almacén en sus Categorías 1ª, 2ª y 3ª	Terciario en su categoría 3ª Comercial y de Almacén en sus Categorías 1ª, 2ª y 3ª	Terciario en su categoría 2ª y 3ª Comercial y de Almacén en sus Categorías 1ª, 2ª y 3ª
	Industrial en su categoría 1ª, 2ª y 4ª. En categoría 4ª almacenes se limita a la superficie máxima a 5.000 m2 por actividad	Industrial en su categoría 1ª, 2ª y 4ª. En categoría 4ª almacenes se limita a la superficie máxima a 5.000 m2 por actividad	Industrial en su categoría 1ª, 2ª y 4ª. Con las condiciones particulares que se señalan en el apartado 5 de esta Ordenanza.
	Residencial categoría 2ª público. Relacionados con el transporte en todas sus categorías	Residencial categoría 2ª público Relacionados con el transporte en todas sus categorías	Residencial categoría 2ª: Relacionados con el transporte en todas sus categorías
<i>USOS COMPATIBLES</i>	Dotacional La vivienda familiar exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación	Dotacional	Dotacional Uso de la vivienda exclusivamente para guarda o vigilancia. (1viv. Cada 500m2 de parcela)
<i>USOS PROHIBIDOS</i>	Uso residencial privado Los no contemplados	Uso residencial privado, salvo en la zona de ordenación urbanística UD-5 grado 2º, en la cual se permitirá exclusivamente la vivienda unifamiliar para custodiar la instalación, con la limitación de densidad de 1 vivienda cada 500 m² de parcela	Uso residencial privado salvo lo indicado en el apartado anterior y sin perjuicio de las condiciones particulares que se señalan en el apartado 5 de esta Ordenanza
		Los apartahoteles. Los no contemplados.	Los no contemplados.

TABLA COMPARATIVA ORDENANZA Nº 10:
USOS INDUSTRIALES

	POM 2005	MODIFICACIÓN 2007	MODIFICACIÓN 2012
<i>USOS PRINCIPALES</i>	Industrial en todas sus categorías	Industrial en todas sus categorías	Industrial en todas sus categorías
<i>USOS COMPATIBLES</i>	Vivienda: solo se permite para guardia y vigilancia de las industrias, ... Alojamientos hoteleros. Comercial y almacenes exclusivamente en categoría 1ª y 2ª. Oficinas en categoría 2ª y 3ª	Vivienda: solo se permite para guardia y vigilancia de las industrias, ... Alojamientos hoteleros. Comercial y almacenes exclusivamente en categoría 1ª, 2ª y 3ª. Usos relacionados con el transporte. Oficinas en categoría 2ª y 3ª	Vivienda: solo se permite para guardia y vigilancia de las industrias, ... Alojamientos hoteleros. Comercial y almacenes exclusivamente en categoría 1ª, 2ª y 3ª. Oficinas en categoría 2ª y 3ª. Usos relacionados con el transporte. Oficinas en categoría 2ª y 3ª
	Dotacional en categorías: Social, Sanitario –Asistencial, Deportivo en áreas de equipamiento previstas a tal fin Docente	Dotacional en categorías: Social, Sanitario –Asistencial, Deportivo en áreas de equipamiento previstas a tal fin Docente	Dotacional en categorías: Social, Sanitario –Asistencial, Deportivo en áreas de equipamiento comunitario Docente
<i>USOS PROHIBIDOS</i>	Residencial privado y los no especificados	Apartahoteles Residencial Comunitario. Residencial privado y los no especificados.	Residencial Comunitario. Residencial privado y los no especificados..

--	--	--	--

El TITULO I. CAPITULO V (NORMAS GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES.) Del POM del municipio establece los distintos usos y categorías. Dichas calificaciones no son coincidentes en el uso hotelero con las recogidas en el Anexo I(Regulación de Usos) del Reglamento de Planeamiento, si bien en ambos casos contienen la misma relación pormenorizada de los usos.

Las modificaciones introducidas recuperan en su mayor parte los parámetros del POM aprobado en 2005. Quitando las restricciones a los usos pormenorizados de Apartahotel en el Uso Hotelero. Compatibilizar el uso oficinas con otros usos terciarios, dentro del mismo edificio. Uso Deportivo permitido en parcelas privativas, dentro del uso Dotacional. Eliminan el límite de potencia y ruido en las instalaciones industriales, por estar ya regulado por Ordenanzas Municipales y mantener la Vivienda para guarda de las Instalaciones. Dichas modificaciones se consideran propias de la Ordenación Detallada. La incorporación de los distintos usos pormenorizados planteados por la modificación puntual se consideran como alteraciones de la Ordenación Detallada.

El Art. 119.2 al que hace expresa mención el art. 152.2 del RP para la aplicación directa de este artículo establece como condición para su aplicación la identificación expresa de las determinaciones de la OE y de la OD por el POM., el art- 6 de las Normas de Carácter General del POM establece como OD todas las determinaciones no contenidas en la OE que se relacionan en este mismo artículo. Siendo los Usos Globales y mayoritarios los que forman parte de la OE y entendiendo como uso pormenorizado el pretendido por la modificación.

OBSERVACIONES:

En base a lo anterior cabe considerar viable que la tramitación y aprobación definitiva del documento pueda realizarse de acuerdo a lo establecido por el Art. 152.2 del Reglamento de Planeamiento; siempre observando en su tramitación y aprobación las prescripciones de procedimiento establecidas por la Ley y el Reglamento.

La no alteración del Art. 37 del TRLOTAU en el texto refundido se entiende como ratificación de la permanencia de aplicación, del Artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento.

Una vez aprobada la modificación del planeamiento y conforme a lo establecido en el art. 158 del RP se depositará un ejemplar debidamente diligenciado en esta Consejería.

La documentación técnica aportada deberá de conformarse en un único documento que será coincidente en el soporte digital y escrito, y con las subsanaciones que se recogen en el presente informe.

CONCLUSIÓN

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

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

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes INFORMA FAVORABLEMENTE la modificación nº5 del POM de Cabanillas del Campo, con las observaciones sobre el procedimiento municipal advertidas y contenidas en el informe expuesto y reproducido en acta.

Se advierte al ayuntamiento de Cabanillas del Campo que una vez aprobada la modificación del planeamiento y conforme a lo establecido en el art. 158 del RP se depositará un ejemplar debidamente diligenciado en esta Consejería.

La documentación técnica aportada deberá de conformarse en un único documento que será coincidente en el soporte digital y escrito, y con las subsanaciones que se recogen en el presente informe.

8º.- Toma de conocimiento de Ordenanzas Municipales condiciones estéticas casco antiguo de las Normas Subsidiarias de Pareja. (art. 16 TRLOTAU).

Por el ponente, el Jefe de Servicio de Planeamiento, se expone el siguiente punto del orden del día

Atendiendo al acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pareja, celebrado el 25 de octubre de 2011, la presente modificación de la “Ordenanza Municipal sobre las Condiciones Estéticas del Casco Antiguo” pretende “evitar los deterioros que se produce en el pavimento”. Además, también pretende concretar el cerramiento que se ha de realizar en los solares del casco antiguo (para mejorar el aspecto de la localidad), garantizar la conservación de las cuevas o bodegas ubicadas en solares, y garantizar la redacción de un informe por parte de los técnicos municipales antes de otorgar las licencias de obra.

ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN:

El texto propuesto por el Ayuntamiento completa y amplía la redacción actual de la “Ordenanza Municipal sobre las Condiciones Estéticas del Casco Antiguo”.

Se confecciona y tramita al amparo de lo dispuesto en el art. 16.1 y 16.3 del TRLOTAU, sobre ordenanzas municipales de edificación, que dicen:

“1. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación:

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

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

2. [...]

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

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

Con fecha 25 de octubre de 2011, se aprueba inicialmente por el Pleno el texto propuesto de la modificación de la Ordenanza.

Con fecha 02 de noviembre de 2011, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia el anuncio de exposición pública del acuerdo provisional.

Con fecha 03 de noviembre de 2011, los Servicios Provinciales en Guadalajara de la Consejería de Fomento solicitan al Ayuntamiento el texto íntegro de la modificación aprobada inicialmente, con objeto de dar cumplimiento al artículo 16.3 del TRLOTAU.

Con fecha 16 de noviembre de 2011 el Ayuntamiento remite el acuerdo de Pleno con el texto íntegro de la modificación aprobada inicialmente.

Con fecha 19 de diciembre de 2011, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia el anuncio aprobación definitiva de la Ordenanza municipal, al no haber sido presentadas alegaciones a la redacción del texto.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Según el texto propuesto:

“[...] se establecen las siguientes medidas en el ámbito de todo el municipio (Pareja, Casasana, Cereceda, Tabladillo y las urbanizaciones El Paraíso, Peñalagos, y Las Anclas), [...]”

ORDENANZA:

Al artículo 3º de la Ordenanza, denominado “Otras condiciones”, se le añaden varios párrafos a partir de la redacción actual, referidos a:

- **“Cerramientos”**: sobre altura de los cerramientos de solares y parcelas, y sobre conservación de fachadas exteriores en derribos (previo informe técnico municipal).
- **“Cuevas o bóvedas”**: sobre la conservación de las mismas en aquellos solares que contaran con ellas.
- **“Informe en licencias”**: sobre necesidad de informe previo municipal para licencias de obra.
- **“Conservación de pavimento”**: sobre condiciones para conseguirlo, en el que especifica 9 puntos a cumplir, relacionados con la limpieza, acopios de materiales en el pavimento municipal, escombros, indemnizaciones, etc.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente por considerar que se adecua a lo establecido en el artículo 16 del TRLOTAU.

La Comisión Provincial de OTyU, toma conocimiento de la ordenanza de condiciones estéticas casco antiguo de las Normas Subsidiarias de PAREJA de conformidad con el artículo 16 del TRLOTAU.

9º.- **Modificación nº 2 del Plan Parcial del PAU del Sector 1 del POM de Yebes (Según art. 38.3 TRLOTAU y 139 R.P.).**

Por el ponente, el Jefe de Servicio de Planeamiento, se expone el siguiente punto del orden del día, siguiendo el informe técnico elaborado

Promotor: Ayuntamiento de Yebes. **Población:** 1.157 habitantes según INE de 1 de enero 2.010.

OBJETO

Objeto: Recalificación de parte de SG de Zona Verde a SG de Equipamientos para ubicación de Punto Limpio y caseta de mantenimiento de jardinería. En base a la Resolución de 24 de Enero de 2003 de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del PAU del Sector 1, se estableció que se debía localizar la ubicación del Centro de Transferencia de residuos Sólidos Urbanos y Punto Limpio.

Superficie: 5.000 m² de suelo urbano.

Situación: Manzana 5.1, parcela 5.1.1. del Plan Parcial. Al Noroeste junto a las parcelas de Sistema Local de Zonas Verdes y Sistema General ferroviario.

La Modificación del Plan Parcial del Sector 1 “Estación del Ave” expone su objetivo en el siguiente párrafo:

“Se pretende la recalificación de la parte de la zona norte de la parcela 5.1.1. como dotacional de servicios urbanos, segregando una superficie de 5.000 m² que, si bien excede de las necesidades de suelo para Punto Limpio, permite albergar otras dotaciones de servicios urbanos necesarias y no previstas por el planeamiento, como una nave para mantenimiento de zonas verdes y de sistema viario que se pretende construir de forma conjunta con el punto limpio. Esta reducción de sistema general de zonas verdes supone un 0,58% de la superficie total de cesión practicada, por lo que estimamos que no va a tener una repercusión negativa en la calidad de los estándares establecidos en el sector, al ser estos muy superiores a los mínimos legales.”

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Solo afecta a zonas verdes.
- El objeto es: Recalificación de la parte de la zona norte de la parcela 5.1.1. de zonas verdes, como dotacional de servicios urbanos, segregando una superficie de 5.000 m².
- La Justificación se basa en:

1) Cumplir con la Resolución de 24-01-2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del PAU del Sector 1, que estableció que se debía localizar la ubicación de Centro de Transferencia de residuos Sólidos Urbanos y Punto Limpio.

Resolución de 24 / 01 / 2003

“En la resolución de 24-01-2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del PAU del Sector 1, se estableció que se debía localizar la ubicación del Centro de Transferencia de residuos Sólidos Urbanos y Punto Limpio”.

2) El exceso sobre los estándares mínimos de zonas Verdes del Plan Parcial, que se concretan en:

“Las superficies destinadas a zonas verdes del sector ascienden a 211.313,50 m² de sistemas generales y 641.588,70 m² de sistemas locales, lo que supone un exceso de sistema general de 91.313,50 m² (exceso del 76,09%) y de 302.000,70 m² de sistema local (exceso del 88,93% sobre los estándares mínimos)”

“El techo poblacional previsto del municipio se estima entorno a los 35.000 habitantes, de los cuales dos terceras partes habitarán en el Sector 1. El aumento de población experimentado, junto con la previsión futura, justifica el objeto de la presente modificación. Esta Corporación he decidido la localización de este servicio urbano en el que será el mayor núcleo de población.”

Cálculo de los SSGG de Zonas Verdes:

Según el Plan Parcial se establecen una superficie destinada a SSGG de Zonas verdes de 211.313,20 m².

El PP establece un total de 8.417 viviendas (densidad max 25 viv/ha) y aproximadamente 24.000 hab.

Aplicando los parámetros establecidos en la Legislación en vigor por la que se estableció dicha superficie (1.000 m²/200 hab), supone una exigencia de superficie mínima de 120.000 m².

Estándar establecido en LOTAU	1000 m ² / 200 hab
Habitantes previstos en Plan Parcial	24.000
SSGG ZZVV mínimos según LOTAU	24.000 x 1000 / 200 = 120.000,00 m ²
SSGG ZZVV en Plan Parcial	211.313,20 m ²

Cuadro comparativo de Normativa Urbanística de aplicación:

	PAU	MODF N°2 PAU
<i>Superficie total</i>	3.395.880,5 m ²	3.395.880,5 m ²
<i>Sistemas Generales existentes</i>	106.006 m ²	106.006 m ²

<i>Otros SSGG:</i>		
<i>SG Infraestructuras</i>	18.343,60	18.343,60
<i>SG Regional</i>	169.479,90	169.479,90
<i>SG Viario y Ferroviario</i>	255.140,20	255.140,20
<i>SG Viario</i>	28.560,50	28.560,50
<i>SG Zonas Verdes</i>	211.313,20	206.313,20
<i>SG Equipamiento (punto limpio)</i>	-----	5.000,00
Total	682.836,50	682.836,50

4.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

EXPEDIENTE

Se remite copia del expediente de tramitación

Información pública

Publicación D.O.C.M. de 29 de mayo de 2011. Anuncio de 26/04/2011

Publicación diario "Nueva Alcarria": Lunes 16/05/2011

Resultado de la información pública:

Alegaciones.

Se presenta Certificado de la Secretaría de 23 de junio de 2011, que certifica que en el periodo de exposición al público no se han presentado alegaciones.

Concertación interadministrativa:

17 / 05 / 2011: Oficio de remisión al Órgano Ambiental para que determine si debe o no ser objeto de evaluación ambiental

17 / 06 / 2011: Oficio de remisión a la Delegación de Agricultura “Vías Pecuarias”

27 / 05 / 2010: Autorización de Acondicionamiento de la vía pecuaria “Vereda de Alcohete”.

07 / 06 / 2011 Informe de Agricultura y Medio Ambiente que expresa la no necesidad de someter la modificación del Plan Parcial del Sector 1 del POM de Yebes al procedimiento de evaluación ambiental.

Aprobación Inicial:

Fecha: 30 / 07 / 2011.

Se aporta Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Yebes del Pleno del Ayuntamiento en el que se acordó la Aprobación Inicial de la Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 1 del POM de Yebes.

La modificación del Plan Parcial del Sector 1 de Yebes que se plantea, afecta a la ordenación estructural del POM, dado que implica la reducción del sistema general de zonas verdes que, como se explicita en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU, forma parte de la misma.

Para esta clase de modificación, la legislación dispone algunas especificidades.

ENCUADRE LEGAL SOBRE EL INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE O.T. Y URBANISMO.

La TRLOTAU Y El RP recogen que:

TRLOTAU. Decreto Legislativo 1/2010. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

3. Cuando los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

RP. Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento

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

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

...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.

Los mismos textos, recogen que:

TRLOTAU. Decreto Legislativo 1/2010. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes. ...

...3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha....

RP. Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento

Artículo 120. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).

*...5. La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.
...*

Las consideraciones que se hacen sobre lo anterior son:

La Comisión Provincial de O.T. y Urbanismo deberá emitir informe previo y vinculante sobre un Plan Parcial de Mejora (PPM) cuando comporte modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento, previamente a la aprobación definitiva.

Sin embargo, la innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Se considera que la Comisión Provincial de O.T. y Urbanismo es la que informa cuando existe Modificación estructural, pero en el caso que dicha Modificación estructural afecte a zonas Verdes el informe previo corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo además del dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

En el presente caso la única Modificación estructural que se plantea es la de zonas verdes, por lo que se interpreta que:

El informe de la Comisión Provincial de O.T. y Urbanismo se ciñe al examen de la tramitación del expediente remitido por el Ayuntamiento, y la comprobación de los datos sobre estándares aportados entre el Plan Parcial aprobado y la Modificación de los mismos derivada de la Modificación de zonas verdes operada, sin entrar en la competencia sobre la valoración de la diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, competencia que corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior se propone informar favorablemente la tramitación del expediente remitido por el Ayuntamiento, y la comprobación de los datos sobre estándares aportados entre el Plan Parcial aprobado y la Modificación de los mismos derivada de la Modificación de zonas verdes operadas por la incorporación a los SSGG de Equipamientos la superficie detráida de los SSGG de Zonas Verdes.

El expediente queda condicionado al informe de Agricultura sobre la incidencia de la nueva actividad planteada en el uso de de la vía pecuaria “Vereda de Alcohete”.

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 y 38.3 TRLOTAU y 10.1 Del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad urbanística de la JCCM, emitir INFORME con carácter preceptivo y vinculante sobre la modificación del Plan Parcial del Sector 1 de Yebes denominado Estación del AVE, haciendo las siguientes observaciones

El expediente queda condicionado al informe de Agricultura sobre la incidencia de la nueva actividad planteada en el uso de de la vía pecuaria “Vereda de Alcohete”.

Ha de elevarse el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de la competencia recogida en el artículo 38.3 del TRLOTAU y en el artículo 9.1 j) del Decreto 238/2010, de 30 de noviembre así como al Consejo Consultivo de Castilla- La Mancha, por la alteración que supone en las Zonas verdes.

10º.- PAU de recalificación de suelo rústico a suelo industrial de las Normas Subsidiarias de Jadraque. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 TRLOTAU.)

Dña. Marina Alba pasa a exponer el siguiente punto del orden del día detallando el informe técnico-jurídico realizado por los Servicios técnicos

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de Mayo de 2009 la CPOTU denegó la calificación urbanística pretendida en Suelo Rústico para la instalación de Planta de Hormigón y construcción de nave-almacén en la parcela 14 del polígono 508 del T.M. de Jadraque, por entender que no se daban las circunstancias que garantizaban la preservación del carácter rural del suelo dada su localización colindante a la del Suelo Urbano.

Con fecha 28 de junio de 2010 la CPCI emite informe único de concertación considerando justificada la propuesta de viabilidad de reclasificación de suelo, formulada por el promotor e informada favorablemente por el Ayuntamiento de Jadraque en Acuerdo de Pleno de fecha 3 de marzo de 2010 en base al Art. 64.7 del TRLOTAU, como desarrollo del punto 2 del Art. 54, justificada en el punto 1 del Art. 103 y con las consideraciones que figuran en el Informe:

- *Queda justificada la propuesta de reclasificación, la cual deberá de tener en cuenta para su desarrollo las conclusiones e informes sectoriales realizados.*
- *El P.A.U. deberá someterse al procedimiento regulado en el Art. 38.3 y 39 de la Ley. A los efectos de tramitación, se debe considerar que el mismo comporta una modificación de la Ordenación Estructural del Plan.*

El pronunciamiento de la Consulta Previa por el Ayuntamiento deberá ajustarse como mínimo al contenido del Art. 64.7.in fine "El Ayuntamiento Pleno, tras someter la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa y valorar la pertinencia de la propuesta y las circunstancias urbanísticas concurrentes, resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación estableciendo, en caso de que se pronuncie en sentido positivo, los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras exteriores existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en el artículo 39 y advirtiendo la necesidad de someterse la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora al procedimiento del número 3 del artículo 38 y demás disposiciones concordantes de esta Ley."

No consta en el expediente pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en los términos que establece el Art. 64.7. por lo que deberá subsanarse el mismo aportando dicho pronunciamiento en los términos expresados.

Con fecha 1 de diciembre de 2011 se recibe escrito del Ayuntamiento de Jadraque solicitando la emisión del Informe exigido por el artículo 122.1 del TRLOTAU en relación con la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica elegida, así como del Informe exigido por los artículos 38.1 del TRLOTAU y 139.1 del RP, sobre la adecuación del PP de reclasificación del Suelo Rústico a las determinaciones de la OE., adjuntando la siguiente documentación:

Certificado Acuerdo Plenario de fecha 30 de Noviembre de 2011 de Aprobación Inicial del PP y Proyecto de Urbanización así como la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y Alternativa Técnica correspondientes.

Ejemplar documentación en formato digital y papel

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

Copia de los antecedentes administrativos.

Con fecha 19 de enero se requiere del ayuntamiento el aporte y subsanación de documentación al expediente, con carácter previo a la emisión del informe

Con fecha 14 de febrero se aporta por el Ayuntamiento documentación complementaria justificativa de los datos solicitados; en esta documentación se considera que deberá complementar los siguientes puntos antes de la aprobación definitiva del PAU:

Falta subsanar por el Ayuntamiento la incorporación de la diligencia de la aprobación inicial del PP en la documentación aportada, y en los términos reglamentarios.

Se aporta escrito de solicitud de Informe a la Consejería de Sanidad y Bienestar Social en relación al cumplimiento de la Ley de Accesibilidad, si bien deberá de obtener el Informe Favorable con carácter previo a la Aprobación Definitiva.

La justificación sobre la capacidad del Municipio de asumir las demandas de Abastecimiento y Depuración del nuevo Sector Industrial, deberá de contemplar la requerida para el conjunto del Sector, incluido los espacios públicos, zonas verdes y parcela dotacional. Quedando por aportar la autorización del aforo de aguas necesario para la actividad industrial por parte de la CHT

Deberá aportarse igualmente la valoración de la Unidad de Aprovechamiento Tipo, para la monetarización del Aprovechamiento Municipal.

La documentación técnica aportada deberá de conformarse en un único documento que será coincidente en los soportes digital y escrito, y con las subsanaciones que se recogen en el presente informe.

2.- DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

Superficie total del Ámbito: 22.028 m²; de los que 21.595 m² son del mismo propietario y 433 m² son de dominio público. Clasificando terrenos de suelo rústico de reserva a suelo industrial mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, regulado por el Art. 39 y sometido al procedimiento reglado en el número 3 del artículo 38.

Sistema: Gestión Indirecta.

Promotor del Polígono (Parcela industrial): MATERIALES CALVO, S.A. con domicilio en Jadraque, Calle Mercado, 28 (PROPIETARIO DE LA PARCELA PRIVADA)".

El Presente PAU se encuentra en tramitación al amparo del Art. 64.7 del TRLOTAU. Por el Ayuntamiento de Jadraque se esta tramitando simultáneamente la revisión del Planeamiento General del Municipio.

3.- TRAMITACIÓN:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

El expediente se remite para informe al que hacen referencia los Artículos 122.1 y 38.3 del TRLOTAU, así como el Artículo 139 del RP, con la siguiente documentación:

- El PAU se presenta, por el propietario de la totalidad de los terrenos privados, incluyendo en su delimitación una zona de dominio público para completar y mejorar el acceso al conjunto del sector
- Se emiten informes por el Técnico municipal y el Secretario del Ayuntamiento en relación al PAU, de carácter subsanatorio e informativo, que se recogen en el expediente administrativo, y que se consideran ya completados.
- Con fecha 15 de marzo de 2011 se adopta resolución de la alcaldía por la que se acuerda someter a información pública el Programa de Actuación Urbanizadora. Consta la exposición pública en el Diario Nueva Alcarria de 18/3/2011 y exposición pública en el D.O.C.M. de 25/3/2011.
- Se considera que solo hay un único propietario catastral, al aportarse escritura de compraventa del resto del terreno incluido en sector de carácter privativo.
- Se aporta informe de secretaría de no presentación de alegaciones.
- Se aporta copia del acta de apertura de plicas de fecha 13 de octubre de 2011, en la que se hace constar que se ha presentado una única plica por Materiales Calvo S:A: de Alternativa Técnica al desarrollo del Sector de Suelo Rústico Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jadraque.
- Documentación presentada tras el requerimiento de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en el procedimiento de Evaluación Ambiental y resolución de innecesariedad de sometimiento a E.A de fecha 29/09/12.
- Informe del Ayuntamiento de Jadraque sobre disponibilidad de caudal para hacer frente a demanda de agua. Deberá completarse y justificarse la misma de acuerdo a lo indicado anteriormente.
- Informe Técnico de Patrimonio de la Consejería de Cultura de fecha de 05 de octubre de 2011 de no afección.
- Informe sobre cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social Deberá aportarse al expediente Informe Favorable de acuerdo a lo indicado anteriormente
- Propuesta de Convenio Urbanístico. Deberá conformarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 110 punto 4.2, haciéndose constar compromisos, plazos garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación; entre ellos deberá aportarse valoración del aprovechamiento urbanístico de acuerdo a lo indicado anteriormente.
- Proposición Jurídico Económica. Deberá ser comprensiva de la totalidad de los gastos de urbanización de acuerdo a lo establecido en el artículo 115 del TRLOTAU.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento por el que se hace constar que la documentación de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de Suelo Rústico Industrial de las NN SS acompañada para el informe técnico previsto en el segundo párrafo del art 122.1 es la misma que ha estado expuesta al público.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Jadraque relativo a la no existencia de afecciones a bienes públicos de otra Administración.
- Copia de la solicitud de informe y Convenio Urbanístico de resolución de la cesión al municipio del tramo de la carretera CM-1003^a entre los puntos kilométricos 40,780 al 41,666 con una longitud de 886metros y dominio público afecto al mismo resuelto definitivamente con acta de cesión de fecha 14 de octubre de 2011.

➤ Certificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de sesión celebrada el 30 de noviembre de 2011, relativo a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, Aprobación Inicial del Plan Parcial de reclasificación del Suelo Rústico en Suelo Industrial, Elección de la Proposición Jurídico-Económica y propuesta de Convenio.

4.- 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)”.

El Alcalde en su informe de 4 de julio de 2011 sobre abastecimiento de agua suficiente para la Industria de Fabricación del PAU que aporta al expediente de tramitación de Medio Ambiente se recogía:

Que el abastecimiento del agua del suministro municipal solo abastece a los usos secundarios del sector, ya que la normativa aplicable prohíbe utilizar agua de la red de abastecimiento para este tipo de industrias.

Que se aporta solicitud de Inscripción de aguas subterráneas en la sección B del libro de Registro de Aguas de la CHT para declarar el pozo que abastezca las necesidades de la industria de hormigón.

Será competencia municipal comprobar antes de la aprobación definitiva del PAU, la efectiva capacidad de caudal demandado por la actividad.

En el presente caso, deben solicitarse, o justificar su innecesariedad 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.

Se considera justificado por el Ayuntamiento la escasa entidad de la demanda y el requerimiento de las garantías necesarias de acuerdo a las consideraciones realizadas.

Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre Evaluación Ambiental, la cual deberá tenerse en cuenta en todos sus términos.

Informe de la Consejería de Cultura, sobre prospecciones arqueológicas.

Se aporta resolución favorable

Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.

Se aporta escrito de solicitud, pero deberá incorporarse la resolución favorable para completar el expediente.

Informes aportados en el expediente:

Resolución de 13/09/2011 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, sobre la evaluación ambiental del PAU y su innecesariedad de sometimiento a Evaluación Ambiental.

Informe del Ayuntamiento de Jadraque sobre la disponibilidad de caudal para hacer frente a la demanda de agua y depuración del nuevo Sector, dada su escasa entidad, ya que el suministro de agua para hacer frente a la demanda del uso industrial se realizará mediante pozo y concesión directa de caudal por la CHT. (Se aporta la solicitud correspondiente ante la CHT, quedando pendiente aportar la resolución de autorización).

Informe Favorable del Servicio de Patrimonio Histórico de 5 de octubre de 2011 de no afección al patrimonio histórico-arqueológico.

Informe del Ministerio de Medio Ambiente (Confederación Hidrográfica del Tajo) sobre el vallado y ejecución de obras de implantación de planta de hormigón, que deberá tenerse en cuenta en todos sus términos.

Informes preceptivos no contenidos en el expediente:

Deberá aportar informe favorable de Bienestar Social en relación al cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

5.- PROCEDIMIENTO

El artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística; al tratarse de un Plan de Reclasificación de Suelo Rústico a Urbanizable **el presente informe tiene un carácter previo y vinculante a la aprobación definitiva que corresponde al Ayuntamiento Pleno.**

6.- ALTERNATIVA TECNICA.-

El Presente PAU se encuentra en tramitación con la denominación de “PAU-RECALIFICACIÓN Y DESARROLLO DE SUELO RUSTICO A SUELO INDUSTRIAL – PLANTA DE HORMIGON Y ALMACEN.

Su objeto es la reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable mediante la delimitación de un Sector Urbanizable Industrial por lo que para su correcta identificación debe asignar un número correlativo de Sector de Suelo Urbanizable Industrial a grafiar en el documento de Modificación del Planeamiento General.

El PAU incorpora, como Alternativa Técnica el correspondiente Plan Parcial de Mejora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Los PPM que reclasifiquen suelo rústico de reserva (SRR) como suelo urbanizable (SUB) deberán de cumplir los requisitos establecidos en el punto 2 del Art.57 del RP. Igualmente deberán de contemplar los Estándares de calidad urbana en SU establecidos en el Art. 22 del RP.

Normativa Urbanística del PP de Reclasificación del Suelo Rústico

	PAU
Superficie total del ámbito	22.028,00 m ²
Uso principal	Industrial
Edificabilidad	1,5m ³ /m ²
	≈ 0,45 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo	0,37 u.a.T/m ²
Superficie Lucrativa	18.162,00 m ²
Zona Verde	2.160,00 m ²
Otras Dotaciones	1.083,00 m ²
Dominio Público, (SG viario)	599,00 m ²
Instalaciones	24,00 m ²
Ordenanza	Industrial (I-3)
Parcela mínima	Grado 3 10.000,00 m ²
Altura Máxima	12,00m
	III plantas
Ocupación	30 %
Retranqueos a linderos	5 m
Frente mínimo	Parcela indivisible

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		22.028 m ²
Edificabilidad lucrativa total		27.243 m ³ ≈ 8.172,9 m ²
Dotacional	ZD>1/3(15%21.429)=1.071,45	1.083,00 m ²
Zonas verdes	ZV>2/3(15%21.429)=2.142,9	2.160,00 m ²
Aparcamiento	Privadas=1pz./200m ² edificables>40,8 plazas Publicas=1/2privadas> 20,8 plazas)	Plazas privadas 41 Plazas públicas 21 4 plazas accesibles
Aprovechamiento		8.172,9 m ² c
Aprovechamiento tipo		0,37
10% Aprovechamiento (no patrimonializable)	817;29 u.a.	817,29 u.a.t
Red Viaria	-	599,00 m ²

El planeamiento vigente en el municipio (NN SS aprobadas 19-feb-96) establece una ordenanza industrial con unos coeficientes de ocupación y volumen máximo edificables superiores a los que se establecen en la nueva ordenanza del sector, siendo las edificabilidades inversamente proporcionales al tamaño de las parcelas, por lo que se considera ajustado al modelo territorial del planeamiento vigente la ordenanza propuesta, conforme se determina en el artículo 57 del RP.

Deberá concretarse y completarse de forma expresa en el PP los parámetros de las Ordenanzas correspondientes al resto de usos dotacionales y zonas verdes del sector.

7. PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

El PAU contiene proyecto de urbanización, con lo que desde el punto de vista procedimental, cumple con lo establecido en el artículo 110.4.1.b) del TRLOTAU, que exige que la alternativa técnica esté conformada con un Anteproyecto o Proyecto de urbanización.

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.

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.

El proyecto de urbanización contiene:

Memoria descriptiva y justificativa

Planos de información y situación

Planos de proyecto y detalle

Mediciones y Presupuesto (Falta cuadro de precios descompuestos que deberá incorporarse al documento).

Gestión de residuos

Estudio Básico de Seguridad y Salud y Pliego de Condiciones

El artículo 100 del RP establece cuales son las obras a ejecutar en el desarrollo del Proyecto de Urbanización y deberán resolver el enlace con los servicios urbanísticos de la ciudad y acreditar que estos tienen capacidad suficiente para atenderlos.

PLICA CERRADA

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 R.Dleg 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:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 110.4.4.2 del Texto Refundido de la LOTAU, que establece el contenido de los convenios urbanísticos, se debe incluir un sistema de penalizaciones que se ajustara a lo dispuesto en el artículo 212 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (Ley 3/2011).

La cláusula novena del Convenio, que establece las garantías, debe ajustar el sistema propuesto a lo dispuesto en el artículo 136 de la LOTAU y los Artículos 181 y 182 del Reglamento de Actividad de Ejecución Urbanística.

En lo referente al Aval del 7%, el calculo debe realizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 110.3.d) de la LOTAU y el artículo 75.d) del Reglamento de Actividad de Ejecución Urbanística

El Art. 110.4.2 del TRLOTAU establece que 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 en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.(al tratarse de un único propietario los compromisos son solo con el Ayuntamiento)

El Convenio aportado contiene:

- Compromisos que asume el agente urbanizador con el Ayuntamiento.
- Derechos reconocidos a la administración y al urbanizador-propietario.
- Plazos de ejecución.
- Garantías prestadas por el urbanizador
- Se propone la monetarización del aprovechamiento municipal, relegando su cuantificación a la aprobación del proyecto de reparcelación.
- Penalizaciones en caso de incumplimiento por parte del urbanizador y causas de resolución.
- Disposiciones finales: Conclusión del programa y recepción de las obras de urbanización.
- Sumisión Jurisdiccional Expresa.
- Normativa aplicable.

b) Proposición jurídico económica

La cuantificación del Aval del 7% se debe realizar conforme a lo dispuesto en el artículo 75.d) del Reglamento de Actividad de Ejecución Urbanística.

En la Proposición Jurídico Económica, al igual que en el Convenio se debe establecer un sistema de penalizaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 212 del Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público (Ley 3/2011).

Se aporta proposición jurídico-económica, con el siguiente contenido:

- Costes de la Urbanización.
- Total Gastos de Urbanización..... 99.973,13 €

Solo se ha computado los gastos de las obras de urbanización, por lo que deberá de completarse los mismos de acuerdo a lo definido en el artículo 115 del TRLOTAU y cuantificar las partidas de una manera individual, según la enumeración marcada en el punto Cuarto de la Proposición Jurídico Económica de la misma manera se justificará y corregirá la estipulación Cuarta del Convenio, ya que figura estas obras como mejora de la oferta.

- Retribución del Urbanizador (no se establece ninguna remuneración).
- Criterios de Valoración y reparto en la reparcelación.(no se aportan al tratarse de único propietario, si bien deberían cuantificarse a los efectos de la valoración del aprovechamiento municipal.)

OBSERVACIONES:

No consta en el expediente pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en los términos que establece el Art. 64.7, por lo que deberá subsanarse el mismo aportando dicho pronunciamiento en los términos expresados.

Falta subsanar por el Ayuntamiento la incorporación de la diligencia de la aprobación inicial del PP en la documentación aportada, y en los términos reglamentarios.

Se deberá aportar el Informe Favorable con carácter previo a la Aprobación Definitiva del PAU de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social en relación al cumplimiento de la Ley de Accesibilidad.

La justificación sobre la capacidad del Municipio de asumir las demandas de Abastecimiento y Depuración del nuevo Sector Industrial, deberá de contemplar la requerida para el conjunto del Sector, incluido los espacios públicos, zonas verdes y parcela dotacional. Quedando por aportar la autorización del aforo de aguas necesario para la actividad industrial por parte de la CHT

Deberá aportarse igualmente la valoración de la Unidad de Aprovechamiento Tipo, para la monetarización del Aprovechamiento Municipal.

La documentación técnica aportada deberá de conformarse en un único documento que será coincidente en el soporte digital y escrito, y con las subsanaciones que se recogen en el presente informe.

Para su correcta identificación debe asignar un número correlativo de Sector de Suelo Urbanizable Industrial a grafiar en el documento de Modificación del Planeamiento General.

Falta cuadro de precios descompuestos que deberá incorporarse a la documentación del Proyecto de Urbanización.

La cláusula novena del Convenio, que establece las garantías, debe ajustar el sistema propuesto a lo dispuesto en el artículo 136 de la LOTAU y los Artículos 181 y 182 del Reglamento de Actividad de Ejecución Urbanística.

En lo referente al Aval del 7%, el calculo debe realizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 110.3.d) de la LOTAU y el artículo 75.d) del Reglamento de Actividad de Ejecución Urbanística

En la Proposición Jurídico Económica, al igual que en el Convenio se debe establecer un sistema de penalizaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 212 del Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público (Ley 3/2011).

Solo se ha computado los gastos de las obras de urbanización, por lo que deberá de completarse los mismos de acuerdo a lo definido en el artículo 115 del TRLOTAU y cuantificar las partidas de una manera individual, según la enumeración marcada en el punto Cuarto de la Proposición Jurídico Económica; de la misma manera se justificará y corregirá la estipulación Cuarta del Convenio, ya que figura estas obras como mejora de la oferta.

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 observaciones anteriormente expuestas.

Se entabla un debate en relación al informe de accesibilidad existente en el expediente para la actividad que se examina dada su carácter profuso y por momentos referido a cuestiones que parecen ajenas al expediente (viviendas por ejemplo). Dado que la competencia de la Comisión es urbanística se concluye la necesidad de su aclaración o modificación por la administración sectorial encargada de emitir tal informe a instancias de solicitud municipal o privada del promotor.

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.f) Del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla La Mancha, emitir INFORME con carácter preceptivo y vinculante sobre el Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial de Mejora presentado, haciendo las siguientes observaciones:

A) En cuanto al expediente administrativo e informes:

Falta subsanar por el Ayuntamiento la incorporación de la diligencia de la aprobación inicial del PP en la documentación aportada, y en los términos reglamentarios.

Se deberá aportar el Informe Favorable con carácter previo a la Aprobación Definitiva del PAU de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social en relación al cumplimiento de la Ley de Accesibilidad.

La justificación sobre la capacidad del Municipio de asumir las demandas de Abastecimiento y Depuración del nuevo Sector Industrial, deberá de contemplar la requerida para el conjunto del Sector, incluido los espacios públicos, zonas verdes y parcela dotacional. Quedando por aportar la autorización del aforo de aguas necesario para la actividad industrial por parte de la CHT

La documentación técnica aportada deberá de conformarse en un único documento que será coincidente en el soporte digital y escrito, y con las subsanaciones que se recogen en el presente informe.

Para su correcta identificación debe asignar un número correlativo de Sector de Suelo Urbanizable Industrial a grafiar en el documento de Modificación del Planeamiento General.

Falta cuadro de precios descompuestos que deberá incorporarse a la documentación del Proyecto de Urbanización.

B) En cuanto a la alternativa técnica y plica:

Deberá aportarse igualmente la valoración de la Unidad de Aprovechamiento Tipo, para la monetarización del Aprovechamiento Municipal.

Falta cuadro de precios descompuestos que deberá incorporarse a la documentación del Proyecto de Urbanización.

La cláusula novena del Convenio, que establece las garantías, debe ajustar el sistema propuesto a lo dispuesto en el artículo 136 de la LOTAU y los Artículos 181 y 182 del Reglamento de Actividad de Ejecución Urbanística.

En lo referente al Aval del 7%, el calculo debe realizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 110.3.d) de la LOTAU y el artículo 75.d) del Reglamento de Actividad de Ejecución Urbanística

En la Proposición Jurídico Económica, al igual que en el Convenio se debe establecer un sistema de penalizaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 212 del Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público (Ley 3/2011).

Sólo se ha computado los gastos de las obras de urbanización, por lo que deberá de completarse los mismos de acuerdo a lo definido en el artículo 115 del TRLOTAU y cuantificar las partidas de una manera individual, según la enumeración marcada en el punto Cuarto de la Proposición

Jurídico Económica; de la misma manera se justificará y corregirá la estipulación Cuarta del Convenio, ya que figura estas obras como mejora de la oferta.

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

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

Deberán tenerse en cuenta el artículo 124 del TRLOTAU y el los artículos 29.1, 30, 31 y 101.1 del Reglamento de Ejecución de la actividad urbanística en CLM.

11º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva en las parcelas nº 5550, 5205, 5206, 5207, 5209, y finca arrendada 5201 del polígono 505 del término municipal de Horche, para el proyecto de “Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos”, solicitado por Emilia López Martínez, C.B.

Se expone por la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado

ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de Nave Industrial para actividad de Depósito de materiales y residuos no peligrosos”.
Parcelas: 5.550, 5201, 5.205,5.206,5.207 y 5.209 del Polígono 505.
Superficie total parcelas 22.761 m². Superficie construida nave: 2030,92 m².
Término Municipal de Horche (Guadalajara).
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.
Planeamiento: POM. Aprobadas 25/10/04 y 13/12/04.
Promotor: Emilia López Martínez, C.B.
Autor del Proyecto: D. Pablo de Frutos Rodríguez. Ingeniero Industrial. Colegiado nº: 16.851- C.O.I.I.M.
Recepción de Expte: 17/01/11 NRI:64509,
Expediente Completo: 27/02/2012. NRE 272976

OBJETO.

Según consta en la memoria del proyecto: El objeto del Proyecto es determinar las condiciones técnicas, así como el dimensionamiento de las instalaciones necesarias de acuerdo con la normativa vigente, con el fin de obtener los datos necesarios para su ejecución y posterior legalización en los Organismos Oficiales correspondientes, del Proyecto Básico para construcción de NAVE INDUSTRIAL PARA ACTIVIDAD DE "Depósito de materiales y residuos no peligrosos", encuadrándose este, en el uso dotacional, siendo un elemento perteneciente al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

La nave objeto del proyecto, surge por la necesidad del promotor de desarrollar una actividad para el almacenamiento y gestión de residuos no peligrosos para ser enviados al gestor final, sito en Carretera Horche s/nº, y no existiendo suelo industrial para su desarrollo.

Por tanto, tras adquirir en propiedad la superficie necesaria en suelo rústico y agregar las parcelas, se proyecta la actividad que la forman una zona descubierta de campa y la construcción de una nave para en el momento que haya suelo industrial disponible, trasladar la actividad.

Para el desarrollo de dicha actividad se propone una duración mínima para la amortización de la inversión, estimada esta en 12 años.

Por tanto se solicita licencia para una actividad y construcción destinada al uso dotacional con una duración limitada.

Superficie total de las parcelas: 22.761 m²

Superficie construida total: 2030,92 m²

SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

El Art. 54.1 del TRLOTAU establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba las actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

A nivel reglamentario el sometimiento a previa calificación se recoge en los artículos 29, en relación con el 37.1.b) del RSR y 11.4.c/ RSR.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería en el art. 10.1 g) 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, 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 Horche:

- Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Horche presentado ante la Delegación Provincial de Guadalajara con fecha de 14 de enero de 2011 y número de registro de entrada 64509 teniendo entrada en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, hoy Servicios Periféricos de Fomento con fecha de 17 de

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

enero de 2011 , por el que se remite expediente en relación a la solicitud presentada por Emilia López Martínez, C.B. con el objeto de obtener la calificación urbanística y la correspondiente licencia urbanística para la realización de nave desmontable para la actividad de “Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos” en la parcela de su propiedad resultante de la agregación de las parcelas 5550,5205,5206,5207 y 5209, así como de la finca arrendada nº 5201, ambas del Polígono 550 del suelo rústico de reserva del citado término municipal. En el expediente consta la siguiente documentación:

- Solicitud de licencia de obra mayor presentada por Dña Emilia López Martínez, C.B. ante el Excmo. Ayuntamiento de Horche con fecha de 18 de junio de 2010 para construcción de nave industrial desmontable en las parcelas 5550,5205,5206,5207,5209 y 5197 del Polígono 505.
 - Resolución de Alcaldía de fecha de 15 de julio de 2010, por la que se resuelve otorgar licencia de agregación de las parcelas números 5550, 5205, 5206,5207 y 5209 del polígono 550 del suelo rústico de reserva.
 - Providencia de Alcaldía de fecha de 19 de julio de 2010, por la que se dispone la emisión de informe por parte de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir y por parte de los Servicios Técnicos Municipales sobre conformidad de la solicitud al planeamiento vigente.
 - Informe de Secretaria de fecha de 20 de julio de 2010 sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.
 - Providencia de Alcaldía de fecha de 1 de noviembre de 2010, por la que se dispone la apertura de periodo de información pública y la remisión a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente con el fin que resuelva sobre la necesidad o no de someter el Proyecto referido, a un procedimiento reglado de impacto ambiental de acuerdo con el artículo 5.3 de la Ley 7/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha.
 - Solicitud de publicación de Anuncio en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.
 - Anuncio en el Periódico “ NUEVA ALCARRIA” de 13 de noviembre de 2010.
 - Anuncio de información pública en el Diario Oficial de Castilla La Mancha publicado con fecha de 17 de noviembre de 2010.
 - Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Horche dirigido a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de fecha de 22 de noviembre de 2010, por el que se solicita se resuelva por el órgano competente sobre la necesidad o no de someter el Proyectos a un procedimiento reglado de impacto ambiental.
 - Diligencia de Secretaría de fecha de 22 de diciembre de 2010 de publicación y no alegaciones.
 - Informe Técnico Municipal de fecha de 23 de diciembre de 2010.
 - Resolución de Alcaldía de fecha de 10 de enero de 2011.
 - Proyecto básico de nave desmontable para actividad de “Depósito de materiales y residuos de almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos” Parcelas 5500,5205,5206,5207 y 5209 del polígono 550 del Suelo rústico de Horche (Guadalajara)
- Requerimiento efectuado por la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda al Excmo. Ayuntamiento de Horche con fecha de 05 de abril de 2011 y número de registro de salida 300948.Consta acuse de recibo de fecha de 08 de abril de 2011.
- Escrito de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda dirigido a Dña. Emilia López Martínez de fecha de 05 de abril de 2011 y NRS 300935 por el que se remite el requerimiento efectuado por la citada Delegación Provincial y se advierte de lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Consta acuse de recibo de fecha de 08 de abril de 2011.

- Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Horche de fecha de 21 de septiembre de 2011 y número de registro de entrada 1722163 por el que se remite expediente diligenciado que modifica el anteriormente remitido. Entre la documentación que figura en el mismo:
 - Solicitud de incorporación de documentos al expediente presentada por D. José Caoba en representación de Emilia López C. B. presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de Horche de fecha de 19 de junio de 2011.
 - Solicitud de licencia de actividad clasificada presentada por D. José Caoba en representación de Emilia López C. B. de fecha de 19 de junio de 2011.
 - Resolución de Alcaldía de fecha de 15 de julio de 2010, por la que se resuelve otorgar licencia de agregación de las parcelas números 5550, 5205,5206,5207 y 5209 del Polígono 550.
 - Contrato de arrendamiento suscrito entre Dña Manuela Martínez Caballero en representación de la mercantil OLMAS DE VIRIBAÑEZ, S.L. y Dña Emilia López Martínez en nombre y como integrante de la Comunidad de Bienes denominada EMILIA LÓPEZ MARTÍNEZ, C.B., en relación a las fincas con referencia catastral 19169A505052010000SW, al sitio denominado "Noguera Lino" y 19169A505050200000SL al sitio denominado "TRASCASTILLO".
 - Providencia de Alcaldía de fecha de 20 de julio de 2011 por el que se solicita que por parte de Secretaría se emita informe sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir y que por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emita informe sobre la conformidad de la solicitud al planeamiento vigente.
 - Informe de Secretaría de fecha de 21 de julio de 2010 sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.
 - Providencia de Alcaldía de fecha de 25 de julio de 2011, por la que se dispone abrir un nuevo periodo de información pública y remitir el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
 - Anuncio del Excmo. Ayuntamiento de Horche de fecha de 28 de julio de 2011, sobre sometimiento a información pública.
 - Anuncio del Excmo. Ayuntamiento de Horche sobre información pública publicado en el Periódico "NUEVA ALCARRIA" de fecha de 02 de agosto de 2011.
 - Anuncio en el Diario Oficial de Castilla La Mancha de fecha de 10 de agosto de 2011 .
 - Autoliquidación de la tasa en expedientes de apertura de actividades con fecha de 12 de agosto de 2011.
 - Diligencia de Secretaría de exposición de anuncio y no presentación de alegaciones de fecha de 6 de septiembre de 2011.
 - Informe Técnico del Excmo. Ayuntamiento de Horche de fecha de 14 de septiembre de 2010.
 - Resolución de Alcaldía de fecha de 16 de septiembre 2011 por la que se resuelve informar favorablemente el expediente de calificación urbanística y remitir al Servicio Periférico de Urbanismo copia compulsada del expediente..
 - Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Horche de remisión de expediente a Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de fecha de 16 de septiembre de 2011.No consta registro de entrada
 - Proyecto Básico para construcción de nave industrial para actividad de "Depósito de materiales y residuos no peligrosos", parcelas 5.550,5.205,5.206,5.207 y 5.209 del Polígono 550 del suelo rústico de Horche (Guadalajara).
- Requerimiento efectuado por los Servicios Periféricos de Fomento al Excmo. Ayuntamiento de Horche con fecha de 28 de octubre de 2011 y número de registro de salida 870471.

- Escrito de los Servicios Periféricos de Fomento dirigido a Dña. Emilia López Martínez de fecha de 28 de octubre de 2011 y número de registro de salida 870536, por el que se remite copia del requerimiento efectuado al Excmo. Ayuntamiento de Horche.
- Oficio del Excmo. Ayuntamiento de Horche dirigido a estos Servicios Periféricos de Fomento con fecha de 14 de noviembre de 2011 y número de registro de entrada 1995635 por el que se remite la siguiente documentación:
 - Proyecto Básico para construcción de nave industrial para actividad de “Depósito de materiales y residuos no peligrosos” parcelas 5.550,5.205,5.206,5.207 y 5209 del polígono 550, conteniendo en su Memoria descripción gráfica sobre el entorno en un radio de 2 km alrededor de la construcción que se proyecta, recogiendo las edificaciones existentes (Art. 43.1.b) RSR).No aparecen grafiadas construcciones.
 - Copia compulsada del escrito remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Horche solicitando realizada ante la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente informe sobre la necesidad de someter el Proyecto referido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. Consta registro de entrada de fecha de 28/09/11 y número de registro de entrada 1753856.
 - Copia compulsada de la solicitud realizada por el interesado ante la Consejería de Agricultura sobre autorización de utilización de vehículos pesados por el denominado Camino de acceso. Consta registro de entrada de fecha de 11 de noviembre de 2011.
 - Copia compulsada de solicitud de informe ante el Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes de fecha 09 de noviembre de 2011.
 - Copia compulsada de la solicitud realizada por el interesado ante el Excmo. Ayuntamiento proponiendo el abono en cantidad monetaria del canon de participación municipal, dispensándole de la oferta de dicho canon en superficie de suelo.
- Escrito de los Servicios Periféricos de Fomento de fecha de 30 de noviembre de 2011 y número de registro de salida 976374 por el que se solicita Certificado de Secretaría por el que se concrete el número de las parcelas y el número de polígono para las que se solicita la calificación urbanística.
- Escrito presentado en los Servicios Periféricos de Fomento por parte de Emilia Lopez Martínez C.B, con fecha 14/12/2011 por el cual se solicita corrección de errores en los datos catastrales y se aporta solicitud de autorización de vertido a la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)
- Escrito de los Servicios Periféricos de Fomento de fecha 03/01/2012 al Excmo. Ayuntamiento de Horche instando a la apertura de un nuevo periodo de información pública para subsanar el error en la anterior información publica sobre el polígono de las parcelas.
- Escrito del Ayuntamiento de Horche presentado con fecha 24/02/2012 y NRE 272976 por el que se aporta:
 - Copia Compulsada de la Solicitud de Vertido a la CHT.
 - Copia Compulsada de Informe del Servicio de Patrimonio Histórico
 - Providencia de Alcaldía de Apertura de nuevo periodo de Información Pública de fecha 09/01/2012
 - Publicación en el DOCM de información pública con fecha 20/01/2012
 - Publicación en el periódico Nueva Alcarria con fecha 17/01/2012
 - Certificado de Secretaria de 16 de Febrero de no presentación de alegaciones.
 - Moción de Alcaldía y certificado de aprobación por unanimidad, de la declaración de utilidad pública de la actividad para el municipio.

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

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

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

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

En el expediente consta copia de los siguientes informes:

- Escrito remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Horche a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente informe sobre la necesidad de someter el Proyecto referido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. Consta registro de entrada de fecha de 28/09/11 y número de registro de entrada 1753856.
- Solicitud de informe realizada por el interesado ante la Consejería de Agricultura sobre autorización de utilización de vehículos pesados por el denominado Camino de acceso. Consta registro de entrada de fecha de 11 de noviembre de 2011.
- Solicitud de informe ante el Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes de fecha 09 de noviembre de 2011.
- Informe Técnico Municipal de fecha de 23 de diciembre de 2010.
- Informe Técnico Municipal de fecha de 14 de septiembre de 2010.
- Informe Favorable del Servicio de Patrimonio Histórico de fecha 21/11/2011
- Solicitud de Vertido a la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 13/12/2011
- Solicitud realizada ante la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente informe sobre la necesidad de someter el Proyecto referido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. Consta registro de entrada de fecha de 28/09/11 y número de registro de entrada 1753856.

El proyecto en el apartado 6 referido a condiciones urbanísticas establece de forma expresa: “La actividad objeto del proyecto se clasifica como peligrosa o insalubre y dista 410,90 m del núcleo de población más próximo (...)”. Dadas las características de la actividad a realizar el Excmo. Ayuntamiento de Horche habrá de emitir Informe Técnico Municipal sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas conforme al RAMINP.

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

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

En el expediente consta escrito de Dña. Emilia López Martínez en representación de la Comunidad de bienes EMILIA LÓPEZ MARTÍNEZ, D.B. dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Horche de fecha de 22 de septiembre de 2011, por el que se establece :”Que la Comunidad de Bienes que representa no dispone en la actualidad de una superficie de suelo equivalente al importe del 2% del total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones que constituye la obra arriba referida, con el fin de realizar una oferta que pueda ser valorada por el municipio en concepto del canon de participación municipal, de conformidad a lo establecido en el artículo 43 del Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Que por lo dicho y en concepto del referido canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, solicita al Excmo. Ayuntamiento de Horche le sea dispensada la realización de esa oferta, proponiendo realizar la sustitución de la misma por el abono en la cantidad monetaria que corresponda en función de la documentación presentada, fijándose dicho importe en la Resolución que en su caso pueda dictarse de otorgamiento de la preceptiva licencia

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

Consta en el expediente Moción de Alcaldía sobre utilidad pública de la Actividad aprobado por unanimidad por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16/02/2012

Consta en el expediente Informe Técnico Municipal de fecha de 23 de diciembre de 2010 por el que se hace constar de forma expresa:

“Revisado el expediente de referencia, se considera de aplicación los siguiente artículo contenidos en el Capítulo 5 del Plan de Ordenación Municipal para Régimen del Suelo Rústico:

- Tal y como determina el artículo 5.2.2 del POM, se trata de una obra o actividad sujeta a la obtención de licencia municipal, previa obtención de la calificación de la instalación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- De acuerdo a ello, el Proyecto Básico presentado determina las condiciones técnicas así como el dimensionado de las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad a los solos efectos de su tramitación para la posible calificación urbanística.
- La actividad pretendida se encontraría entre las relacionadas por el P.O.M en su artículo 5.9.4 y entre las enumeradas en el artículo 11 del RD 242/2004 como obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial destinada al depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos.

- De acuerdo al proyecto presentado la superficie de la finca es de 22.761, 00 m², procedente de la agregación aprobada por el Ayuntamiento de las fincas 5.550, 5.205,5.206, 5207 y 5209 del polígono 505 propiedad del solicitante y la suma de la parcela 5.201 en arrendamiento adjuntando al expediente el correspondiente contrato, dando cumplimiento así a la superficie mínima establecida por el POM e su artículo 5.9.4 y según el artículo 7 de la Orden de 31 de Marzo de 2003 que aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento.
- El proyecto presentado plantea la construcción de una nave de carácter desmontable resuelta mediante pórticos de estructura metálica con uniones atornilladas no superando una ocupación del 10% de la superficie total de la finca de acuerdo al artículo 5.9.4 apartado 4 del POM y el artículo 7 de la Instrucción Técnica de Planeamiento.
- El proyecto presentado justifica la ubicación de la actividad de acuerdo al artículo 5.6.2 del POM en cuanto al riesgo de formación de núcleo de población, a más de 150 m del núcleo urbano. Asimismo, debido a que la actividad proyectada se encuentra clasificada como peligrosa e **insalubre justifica su emplazamiento, al no existir suelo industrial desarrollado, por encontrarse a menos de 2 km del núcleo de población.**
- El proyecto presentado aporta documentación justificativa en cuanto a la determinación de las medidas correctoras para la preservación del medioambiente y prevención de la contaminación ambiental, con justificación del sistema de captación de agua, su potabilización y la gestión y depuración de las aguas residuales de carácter industrial generadas.”

En el Informe Técnico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Horche de fecha de 14 de septiembre de 2010 por el que se establece:

- “Que tal y como determina el artículo 5.2.2 del POM, se trata de una obra o actividad sujeta a la obtención de licencia municipal, previa obtención de la calificación de la instalación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- De acuerdo a ello, el Proyecto Básico presentado determina las condiciones técnicas así como el dimensionado de las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad a los solos efectos de su tramitación para la obtención de calificación urbanística por el órgano competente.
- De acuerdo a la Memoria de Proyecto el objeto es la ejecución de la obra civil y las instalaciones necesarias de un centro de gestión para la recogida y almacenamiento temporal de residuos no peligrosos hasta su recogida por un gestor autorizado, por lo que la actividad pretendida se encontraría entre las relacionadas por el POM en su artículo 5.7.4 apartado c) y entre los usos enumerados en el artículo 11 y el artículo 29 del RD 242/2004 como “Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunidades y transportes de titularidad privada.
- De acuerdo al proyecto presentado y según el artículo 5.9.8 del POM de Horche, la superficie de la finca es de 22.761,00 m² procedente de la agregación aprobada por el Ayuntamiento de las fincas 5.550, 5.205,5.206,5.207 y 5.209 del polígono 505 propiedad del solicitante y la suma de la parcela 5.201 en arrendamiento adjuntando al expediente el correspondiente contrato.
- El proyecto presentado justifica la ubicación de la actividad de acuerdo al artículo 5.6.2 del POM en cuanto al riesgo de formación de núcleo de población, a más de 150 m del núcleo urbano. Asimismo, debido a que la actividad proyectada se encuentra clasificada como peligrosa e insalubre justifica su emplazamiento a menos de 2 km, dada la imposibilidad de la implantación de dicha actividad en suelo industrial.

- El proyecto presentado aporta documentación justificativa en cuanto a la determinación de las medidas correctoras para la preservación del medioambiente y prevención de la contaminación ambiental, con justificación del sistema de captación de agua, su potabilización y la gestión y depuración de aguas residuales generadas.”

Las fincas deberían contar con la superficie mínima que se establezca en las ITP o, en defecto, las que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento. Así, el Art. 11 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

El Ayuntamiento de Horche 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:

- 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 aporta documentación adicional al proyecto donde se justifica el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias:

- En el apartado 6 de la Memoria del Proyecto referido a las condiciones urbanísticas se establece:

Tipología proyectada: Aislada.

En frente de parcela 15 m. al eje del camino y en laterales se guarda un retranqueo mínimo de 7,55 m.

Altura a hombros = 6,70 m.

Altura a cumbrera= 9,50 m.

Nº de plantas= 1

La altura útil de la nave para el desarrollo de la actividad es de 6,70 m. debido a la instalación de puente grúa necesaria para el desarrollo de la actividad de carga y descarga de camiones

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).

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán respetar las medidas contenidas en la Resolución que emita la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de impacto ambiental del proyecto.

- De acuerdo con el Art. 29.6 la totalidad de las fincas quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

CONCLUSIÓN.

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

- **Informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente sobre la necesidad de someter el Proyecto referido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.**
- **Informe de la Consejería de Agricultura sobre autorización de utilización de vehículos pesados por el denominado Camino de acceso.**
- **Informe ante el Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes de fecha 09 de noviembre de 2011.**
- **Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo en relación al vertido de aguas residuales.**

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación se aprueba por unanimidad OTORGAR la calificación urbanística pretendida, condicionada a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

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.

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 Reglamento de Suelo Rústico, 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.

12º.- Calificación urbanística en suelo rústico en las parcelas 7005, 7006, 7007 y 7008 del polígono 502 del término municipal de Tartanedo, para la instalación de una piscina al aire libre de uso público, solicitado por el Ayuntamiento de dicho municipio.

Se expone por la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado

ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de una Piscina Municipal. Tartanedo (Guadalajara)
Situación: parcelas 7005-7008 del polígono 502. Tartanedo (Guadalajara)
Superficie: 9.907,35 m²
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.
Planeamiento: Normas Subsidiarias Provinciales
Promotor: Ayuntamiento de Tartanedo
Autor del Proyecto: Laura Fernández Castilla Colegiada 11.115.

OBJETO. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El objeto del proyecto es la Construcción de una Piscina al aire libre para uso público. Tendrá unas dimensiones de 18,00 X 7,80 metros y una altura media de 1,45 m.

Se ubica en terreno propiedad del Ayuntamiento, rústico sin protección.

Como dotación vinculada al uso de la piscina se construirán los vestuarios y cuartos de depuración. La superficie construída de las dependencias de la piscina es de 179,80 m².

Se limita el recinto descubierto de playa con valla de simple torsión, con acceso desde el exterior del mismo por pediluvio.

Según el art 11.3 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) dentro de los usos y actividades que pueden realizarse en Suelo Rústico de reserva se encuentra el uso dotacional de titularidad pública destinados a actividades y servicios culturales, dónde podría enclavarse éste.

El Art. 54.1.3º a) 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 que

la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

El Art. 37.1. del RSR establece que "en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal: a) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del Art. 64.5 del TRLOTAU y del Art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Tartanedo con fecha 26 de Octubre de 2011 (NRE 1903703), consta la siguiente documentación:

- Solicitud de Calificación Urbanística por el Alcalde en fecha 26/10/2011.

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

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

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

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

En el expediente no constan ninguno de los informes ni solicitud de los mismos.

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

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 28 RSR para usos deportivos, recreativos, de ocio o de esparcimiento, son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de no existencia de riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditarse además su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 10 de la ITP señala que para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos la superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento así como que la superficie máxima ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca.

Las fincas donde se pretende enclavar la piscina municipal no alcanzan la superficie mínima exigida por la norma

Si bien las deficiencias señaladas podían ser objeto de subsanación, el obstáculo principal e irreparable que se advierte a la calificación urbanística en suelo rústico solicitada **es el incumplimiento del artículo 10 del RSR a la vista de la situación de las parcelas, junto al casco urbano, al incurrir en el riesgo de formación de núcleo de población conforme al precepto señalado.** Así el apartado 2) de la letra b) del artículo señala que se entiende que existe riesgo de formación de núcleo urbano cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero de este apartado (en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano) se dé cualquiera de estos supuestos: **1º) se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.**

La instalación deportiva que se pretende exige servicios netamente urbanos como el suministro eléctrico, el abastecimiento de agua y el saneamiento.

Respecto a la distancia el propio proyecto indica que las parcelas presentan un frente a vial público de 50 metros en línea quebrada al noroeste. Observada la cartografía catastral las parcelas 7005 y 7006 presentan entrada desde la calle del municipio denominada Calentejo.

Visto lo anterior la actividad pretendida requiere de los servicios impedidos por la norma para preservar la naturaleza rústica del terreno incurriendo en formación de núcleo urbano.

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:

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

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

Tras la oportuna deliberación se acuerda, por unanimidad se acuerda DENEGAR la calificación pretendida, conforme a lo expuesto por la ponente.

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.

13º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de planta de procesado de espárragos en la parcela 5076, polígono 508 del municipio de Torre del Burgo, solicitado por Jaime Urbina Díaz y Jorge Urbina Díaz.

Se expone por la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado

ANTECEDENTES.

Proyecto: Planta de Procesado de Espárragos

Parcelas: 5076 del Polígono 508

Superficie Total Parcela: 31867// 32826 metros cuadrados

Superficie Total Construcción: 1573,93 metros cuadrados

Término Municipal: Torre del Burgo

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva

Planeamiento: Normas Subsidiarias Provinciales

Promotores: Jaime Urbina Díaz y Jorge Urbina Díaz

Autor del Proyecto: Hector Salvador Molina. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Col. Nº 14178

Recepción de Expte.: 02/12/2011

OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto se pretende definir las condiciones de una planta de procesado de espárragos, que constaría de la zona de trabajo, y dado , que no existen en las cercanías posibilidades de alojamiento, una serie de zonas de descanso destinadas a trabajadores eventuales, empleados en las instalaciones.

Sin embargo todos los informes se refieren a la actividad del espárrago.

SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

El art. 54.1 del TRLOTAU establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba las actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

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 30/11/2010, 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 Torre del Burgo con fecha 02 de Diciembre de 2011, (NRE 2094588), la siguiente documentación:

- Solicitud del promotor que no se aprecia al ser fotocopia
- Providencia de Alcaldía de fecha 30/03/2011, por la que se solicita informe Técnico y de Secretaria vista la Solicitud de Licencia presentada por los interesados.
- Informe de Secretaría Municipal de Fecha 04/04/2011.
- Informe del Técnico Municipal de fecha 04/04/2011
- Providencia de Alcaldía de fecha 06/04/2011, declarando que vistos los informes emitidos se proceda a realizar periodo de información pública y a enviar la documentación a al Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda para la tramitación de la Calificación Urbanística.
- Publicación en el Periódico Nueva Alcarria con fecha 02/05/2011
- Publicación en el DOCM de fecha 06/05/2011
- Certificado de fecha 20/06/2011 de no presentación de Alegaciones.
- Certificado de fecha 28/11/2011 por el cual se da traslado del Acuerdo del Pleno celebrado en el municipio con fecha 25/01/2012 en el que se informo favorablemente a la construcción de la planta.

No existen informes sectoriales

Se otorgó calificación al mismo titular 16 de noviembre de 2006 a la nave que ahora creemos que pretende elevar la altura, habiéndose examinado que los planos de planta son coincidentes. El acuerdo de comisión de 2006 establecía unos retranqueos que ahora se reproducen sin que existan en la realidad.

También establecía unas medidas de replantación que no se han acreditado.

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

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

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

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

En el expediente no consta:

Ningún Informe sectorial.

Acreditación del cumplimiento de lo observado en la calificación de noviembre de 2006

Determinaciones subsidiarias:

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

- g) Tener carácter de aisladas.
- h) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- i) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a 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 advierten las siguientes deficiencias:

Plano A-1 relativo a la situación y emplazamiento resulta que ubican la nave en la parcela 472 del polígono 508 no perteneciente al titular. Consta en el expediente escrito del titular de la actividad, de fecha 01 de abril de 2010, en el que incluye un plano descriptivo de cumplimiento de los retranqueos a linderos y caminos. Siendo estos de 34,5 en frente de parcela y 20 a linderos Comprobado en la base catastral aparecen dos naves en la parcela objeto de calificación que no respetan la distancia a linderos descrita. Se advierte la existencia de una nave sin calificación urbanística.

En relación a la altura planteada el informe técnico habla de 6 metros, en la memoria del proyecto se alude a 7 metros desconociendo si es a cumbrera si bien en el plano a-4 se describe 7 metros al alero y una altura total a cumbrera de 9,50 incumpliendo las determinaciones del artículo 16 RSR..

De lo anterior se desprende el incumplimiento a retranqueos, a altura máxima de la edificación, así como la existencia de documentación que induce a error en la ubicación y de la omisión de la existencia de una nave de la cual no se tiene constancia sobre su calificación urbanística.

Se hace notar que en la memoria descriptiva del proyecto, hoja nº 4 aparece como técnico autor del estudio de seguridad y salud el técnico municipal aunque finalmente viene firmado por Héctor Salvador Molina, que dada la coincidencia de apellidos hace pensar que es su hermano.

La finalidad de la calificación pretendida se revela en la implantación de una entreplanta de 10 alojamientos de 28-30 m² útiles(planos a-2 y a-3) , con apertura para algunos de ellos a la propia nave. Ni de los informes, ni de la información pública cursada se dilucida el destino mismo de lo solicitado, es

más no se aclara siquiera que es remodelación o nueva construcción aunque parece por la literalidad de la actividad pretendida que es de nueva construcción. Para este caso se habría obviado la construcción existente con el efecto de no poder esta Administración, si no hubiera investigado, haber computado la ocupación máxima correctamente, preguntarse por la afección real y las obligaciones de la primigenia calificación.

CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se DENEGUE la calificación urbanística solicitada en JUSTIFICACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS e INCUMPLIMIENTOS GRAVES QUE PRESENTA LA DOCUMENTACIÓN Y OMISIÓN DE LA FINALIDAD PRETENDIDA, SIN PERJUICIO DE LAS ACTUACIONES EN MATERIA DE INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA QUE HA DE DAR LUGAR.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación se acuerda por unanimidad DENEGAR la calificación pretendida asumiendo las razones expuestas en el informe incorporado a la presente Acta.

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.

14º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la legalización de dos naves de almacenamiento de productos agrícolas y maquinaria en las parcelas 150, 151 y 152 del polígono 2 de Yunquera de Henares (artículo 64.4 TRLOTAU), solicitado por CERYDER, S.L.

Se expone por la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado

ANTECEDENTES.

Proyecto: Nave para almacenamiento de productos agrícolas.

Situación: Polígono 2 parcelas 150, 151 y 152.

Superficies: 68.900 m². (69.520 m²)

Término Municipal de Yunquera de Henares (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva

Planeamiento: NNSS.

Promotor: CERYDER S.L.

Autor del Proyecto: Berardo Berástegui Portal. Ingeniero Técnico de Obras Públicas, colegiado 6.589

Recepción de Expte: 03/06/2009 (Incompleto). Nº Registro de entrada: 1293767.

OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto de Ejecución el objeto es la legalización de naves diáfanas de 3000 m² que sumadas a otras existentes hacen un total de 6.200 m² sobre las parcelas 150, 151 y 152 del polígono 2 del término municipal de Yunquera de Henares de una superficie total de 69.250 m².

Las naves pertenecen a la empresa Ceryder SL dedicada a la adquisición, almacenamiento, calibrado y comercialización de cebada cervecera. Las naves se dedican a actividades agrícolas, mecanizadas para el desarrollo de dichos trabajos que son el almacenamiento de cereal hasta su procesado y su posterior almacenamiento y comercialización. Debido a esta actividad la altura al alero de las naves es de 7 m.

SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 37.1.c) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento (antes de Ordenación del Territorio y Vivienda) 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 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 Yunquera de Henares:

- Presentación de Proyecto visado redactado por Ingeniero Técnico de Obras Públicas, col. Nº 6.589, Berardo Berástegui Portal.09/07/2008
- Informe urbanístico sobre deficiencias al expediente de legalización, 05/09/2008
- Requerimiento del Ayuntamiento a Cereales y Derivados SL, de aportación de documentación al expediente de legalización, 08/10/2008.
- Solicitud del promotor de legalización de naves nuevas realizadas sobre parcela con naves existentes pero insuficiente superficie de parcela, ampliando con la adquisición de parcelas colindantes obteniendo

en total una superficie de 68.900 m² para hacer suficiente la ocupación del 10 % exigible; y aportación de documentación por redactor del proyecto, 12/11/2008

- Solicitud de calificación por el promotor Antonio López Carrillo representante de CERYDER SL, 28/11/2008
- Requerimiento del Ayuntamiento sobre aportación de documentación por ser un acto contemplado en art 37 RSR. 17/12/2008
- Informe urbanístico reiterando deficiencias pendientes de subsanación. 27/12/2008.
- Contestación del promotor al requerimiento del Ayuntamiento de fecha 17/12/2008. 15/01/2009.
- Informe urbanístico favorable a la subsanación de deficiencias, 05/02/2009.
- Información pública en diario Nueva Alcarria de 27/02/2009 y DOCM nº 43 de 03/03/2009.
- Certificado del Vicesecretario-Interventor del Ayuntamiento de no presentación de alegaciones en el periodo de información pública, 07/04/2009.
- Informe urbanístico sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, cumplimiento de las NNSS y conveniencia de la calificación de la actuación para los intereses generales del municipio. 14/05/2009.
- Oficio de remisión de expediente por el Ayuntamiento para obtención de calificación urbanística, 03/06/2009.
- Requerimiento de subsanación por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, 19/06/2009.
- Trámite de audiencia previo a la caducidad del expediente, 27/11/2009.
- Escrito del promotor sobre dificultad en presentar documentos requeridos. 10/12/2009.
- Remisión de documentación presentada por el promotor en el Ayuntamiento, 18/07/2011.
- Requerimiento de subsanación por la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda, 08/08/2011.
- Remisión de fecha 25/11/2011, de documentación por el Ayuntamiento en subsanación requerida el 03/08/2011, con aportación de:
 - Informe del Servicio de evaluación ambiental de 01/06/2011.
 - Resolución de la Sección de Patrimonio Histórico de la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura, 24/06/2011.
 - Informe sobre autorización de obras en zona de policía del Arroyo Majanar de Confederación Hidrográfica del Tajo, 07/10/2011.
 - Certificado del Secretario-Interventor sobre la ausencia de petición de servicios municipales de carácter urbano para la actividad así como inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
 - Certificado de inicio de expediente sancionador de actividad clandestina sobre el expediente de legalización de naves para las que se solicita calificación.

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

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

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

En el expediente constan:

- Informe del Servicio de evaluación ambiental de 01/06/2011 concluyendo que la actividad no se encuentra en ninguno de los anexos de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental, por lo que, a priori, no tiene que someterse a esta tramitación. Así mismo hace referencia a la necesidad de regularizar la actividad en el ámbito de contaminación atmosférica al encontrarse la actividad recogida como potencialmente contaminadora de la atmósfera del anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de Enero, por el que se actualiza el Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.
- Resolución de la Sección de Patrimonio Histórico de la Delegación de Educación, Ciencia y Cultura, 24/06/2011, informando favorablemente el proyecto.
- Informe sobre autorización de obras en zona de policía del Arroyo Majanar de Confederación Hidrográfica del Tajo, 07/10/2011.

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

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

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario son los exigidos por el art. 19 RSR.

El artículo 19.3 de RSR establece que tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación deberá respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan 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 4, establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva en el supuesto de almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario. El apartado 3 del mismo artículo del RSR indica que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

Tanto el art. 19.3 RSR como el art. 4 de la ITP son normas preceptivas que en el caso concreto quedan cumplidos, siendo la superficie de la parcela de 36.700 m², superior por tanto a una hectárea, y el porcentaje de ocupación 4,4 %, inferior por tanto a la superficie máxima del 10% de la superficie total de la finca.

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:

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

El proyecto justifica literal y gráficamente el contenido de las letras a y b citadas. En cuanto a la altura, se superan los 8,5 metros a cumbrera (10,79 m de altura) por la propia actividad, por necesidades de secado del cereal que almacena.

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

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 Servicio de Evaluación Ambiental de 01/06/2011 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente al ser una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera. Así mismo se estará a las condiciones impuestas por Confederación Hidrográfica del Tajo.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 32.5 del RSR la totalidad de la superficie de la parcela quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística, valorando la excepcionalidad del art. 55.2 del TRLOTAU, solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento de Yunquera de Henares hacer la comprobaciones sobre requisitos administrativos,

sustantivos y determinaciones subsidiarias, quedando condicionada la eficacia de la calificación a las regularizaciones de la actividad según informe del Servicio de Evaluación Ambiental.

Tras exposición del informe y la oportuna deliberación, se acuerda por unanimidad OTORGAR la Calificación Pretendida, con los condicionados del informe expuesto, incorporado a la presente Acta.

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

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.- Calificación Urbanística en Suelo Rústico de reserva para la construcción de un Albergue Rural en la parcel 36 del Poligono 513 en la localidad de Barbatona-Sigüenza (Art.64.4 del TRLOTAU) solicitada por Segontia Rural.

Se expone por la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de una Albergue Rural en la localidad de Barbatona-Sigüenza (Guadalajara)

Situación: Barbatona- Sigüenza

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas el 22/08/1990. Última Modificación. Agosto de 2007

Promotor: Segontia Rural, S.L. CIF B-19274844.

Representante: Miguel Ángel Viguria Hellín.

Autor del Proyecto: Rubén García Santa-Teresa Colegiado 9808 COACM.

II. OBJETO.

El objeto del proyecto es la Construcción de un Albergue rural, compuesto de tres módulos, uno de ellos destinado a las habitaciones de huéspedes, desarrollado en planta baja, otro destinado a comedor y zonas comunes, también desarrollado en planta baja y el último destinado a vivienda y almacén para la gestión y control del complejo, también construido en planta baja.

EMPLAZAMIENTO.

El albergue proyectado se encuentra situado en el polígono 513 parcela 36 del Nucleo de Barbatona, agregado a Sigüenza, en la CM-110, en el paraje denominado Camino de Estriegana.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

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

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, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del Art. 64.5 del TRLOTAU y del Art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Sigüenza con fecha 28 de Septiembre de 2011 (NRE 1755512) y completando por este Ayuntamiento con fechas 31 de Enero de 2012 (NRE 131416) y 01 de Marzo de 2012 (NRE 307422) tras requerimientos emitidos por este Servicio Periférico, consta la siguiente documentación:

- *Solicitud de Licencia de Obra Mayor, presentada por el Interesado en el Ayuntamiento de Sigüenza con fecha 13/10/2010.*
- *Providencia de Alcaldía, de fecha 18/10/2010 de Inicio de Expediente y petición de informe a los Servicios Técnicos Municipales.*
- *Informe emitido por el Técnico Municipal de Actividad con fecha 25/10/2010, declarando la falta de documentación que imposibilita la pronunciación sobre el expediente.*
- *Subsanación de documentación presentada por el Interesado en el Ayuntamiento de Sigüenza con fecha 10/11/2010.*
- *Informe Técnico Municipal de fecha 15/11/2010 con resultado favorable al expediente de Calificación.*

- *Providencia de Alcaldía de fecha 23/11/2010 por la cual se inicia expediente de actividad clasificada y se abre periodo de información pública.*
- *Publicaciones en el BOP de fecha 08/12/2010, en el DOCM de fecha 3/12/2010 y en el diario Nueva Alcarria de 29/11/2010.*
- *Certificado de Secretaría de no Presentación de Alegaciones con fecha 28/03/2011*
- *Informe Favorable al Proyecto emitido por el Jefe de Distrito de Salud Pública con fecha 03/02/2011, en cuanto su adecuación al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas.*
- *Informe Preliminar al Proyecto, con carácter de favorable emitido por el Técnico Municipal de Actividad con fecha 14/06/2011.*
- *Informe Favorable de la Sección de Patrimonio Histórico de la Consejería Autonómica de Educación, Ciencia y Cultura de fecha 15/06/2011*
- *Resolución de Evaluación de Impacto Ambiental de fecha 08/08/2011 (DOCM 19/08/2011) de los Servicios Periféricos de Agricultura en Guadalajara.*
- *Petición de Informe Favorable al Servicio de Carreteras dependiente de los Servicios Periféricos de Fomento con fecha 19/09/2011.*
- *Decreto de Alcaldía 715/2011 de fecha 19/09/2011 de Información favorable y envío al Servicio de Urbanismo.*
- *Requerimiento del Servicio Periférico de Fomento de Fecha 09/12/2011 (NRS 995006) en los siguientes términos:*
 - o *Deberá recabar **informe de la administración competente en materia de Turismo** con el fin de catalogar la actividad y/o el proyecto presentado dentro de la clasificación establecida según Decreto 242/2004, 27 de julio, modificado por Decreto 177/2010, 1 de julio Reglamento de Suelo Rústico, como **establecimiento hotelero** según el art 26 o **como turismo rural** según art 27, y con el fin de conocer sobre el cumplimiento de los requisitos sustantivos establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento aprobada por la Orden de 31 de marzo de 2003.*
 - o *Se deberá solicitar informe del órgano titular de la carretera, en concreto de Servicio de Carreteras perteneciente a los SSPP de la Consejería de Fomento en Guadalajara, sobre el cruzamiento de la línea eléctrica por la que se obtiene el suministro a la actividad. Para que se efectúe el mismo deberán remitir proyecto constructivo con detalle de las instalaciones que afecten a la mencionada carretera. A este fin se comunica que este Servicio remite Nota Interior al Servicio de Carreteras del mismo Servicio periférico de Fomento señalando la propuesta de cruce de línea por la carretera de titularidad autonómica, sin perjuicio de la necesidad de que el promotor se ponga en contacto con el mencionado departamento y presente la documentación que les sea requerida.*
 - o *Según punto sexto de la Resolución de 08/08/2011 de los SSPP de Agricultura de Guadalajara, sobre evaluación de impacto ambiental, deberá obtener, previamente a la autorización del Proyecto, certificado de la entidad suministradora del agua en el que asegure la capacidad del citado organismo para abastecer el caudal demandado así como Anexo descriptivo de las redes separativas de aguas pluviales y residuales.*
 - o *No consta en el expediente certificado de la Secretaría del Ayuntamiento respecto del resultado de la información pública.*
- *Escrito del Ayuntamiento de Sigüenza de fecha 25/01/2012 (NRE 131416 31/01/2012) por el que se aporta la documentación requerida.*
- *Informe del Servicio de Carreteras de fecha 23/12/2011 en referencia a la Carretera CM-110 sobre afecciones de la construcción a esta vía y sobre el cruce de la misma por la línea eléctrica.*
- *Informe Favorable del Servicio de Turismo y Artesanía de Guadalajara de fecha 28/12/2011*
- *Informe de Secretaría sobre requisitos para la calificación en suelo rústico de reserva. 26/10/2010*

- Informe de Justificación de la Dotación de Agua y Memoria descriptiva de las obras de aprovechamiento de sondeo
- Informe técnico
- Cartografía de Redes
- Requerimiento del Servicio Periférico de Fomento de fecha 09/02/2012 y NRS 104199 en los siguientes términos:

Según punto sexto de la Resolución de 08/08/2011 de los SSPP de Agricultura de Guadalajara, sobre evaluación de impacto ambiental, deberá obtener, previamente a la autorización del Proyecto, certificado de la entidad suministradora del agua en el que asegure la capacidad del citado organismo para abastecer el caudal demandado así como Anexo descriptivo de las redes separativas de aguas pluviales y residuales. Al expresar en la nueva documentación aportada que el abastecimiento de agua se realizará mediante sondeo, deberá aportar autorización del mencionado sondeo por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- Escrito del Ayuntamiento de Sigüenza de fecha 29/02/2012 (NRE 307422 de 1 de Marzo) por el que se aporta Solicitud de Autorización de Sondeo a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

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

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

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

En el expediente constan:

- Informe Favorable de la Sección de Patrimonio Histórico de la Consejería Autonómica de Educación, Ciencia y Cultura de fecha 15/06/2011
- Resolución de Consejería de Agricultura y Medio Ambiente sobre sometimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto presentado. 08/08/2011, DOCM 19/08/2011, no siendo necesario someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe Favorable al Proyecto emitido por el Jefe de Distrito de Salud Pública con fecha 03/02/2011, en cuanto su adecuación al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Informe favorable del Servicio de Carreteras de fecha 23/12/2011 en cuanto a la situación y al cruce de la línea eléctrica respecto a la Carretera CM-110

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

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

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

Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 28 RSR para usos deportivos, recreativos, de ocio o de esparcimiento, son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de no existencia de riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditarse además 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 las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente, así como de lo dispuesto en el apartado 3.3.1 de las Normas urbanísticas de Planeamiento General de Sigüenza, de conformidad con el art. 28 y 11 RSR.

El Ayuntamiento de Sigüenza deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 28 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

Determinaciones subsidiarias:

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

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

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística, conforme a las siguientes:

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la Resolución de **08/08/2011**, DOCM, 19/08/2011 de la Consejería de Agricultura.

- Se debe cumplir con lo dispuesto en el informe de Carreteras de fecha 23/12/2011 en cuanto a las condiciones de acceso por la Carretera CM-110, retranqueos y cruce de línea eléctrica.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **se otorgue la calificación urbanística** solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a verificar por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 16.2 RS y condicionado a la autorización de sondeo de aguas emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo y, a lo dispuesto en el punto VI del presente Informe.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación se acuerda por unanimidad OTORGAR la Calificación Pretendida con los condicionados del informe expuesto, incorporando el texto del mismo a la presente Acta.

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

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

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

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

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

16º.- Calificación Urbanística en Suelo Rústico de reserva para establecimiento de una planta de gestión y recuperación de residuos industriales y de construcción en la parcela 13, 14 y 18 del polígono 501 en el municipio de Ciruelas, promovido por D. César García Yela.

Se expone por la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Centro de Gestión para la gestión y recuperación de residuos industriales no peligrosos.

Situación: Polígono 501 Parcelas 13, 14 y 18.

Término Municipal de Ciruelas (Guadalajara).

Clasificación: Suelo No Urbanizable Normal.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales Fecha de Aprobación 04/11/1988

Promotor: César García Yela en representación de Rayet Medio Ambiente SL

Autor del Proyecto: Sergio Sedano Santamaría. Ingeniero Industrial colegiado 14277

Recepción de Expdte: 22/03/2011. Última Recepción Documentación: 03/03/2012

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto, éste se destina a la puesta en marcha de un “ Complejo medioambiental para el tratamiento y gestión de residuos de la construcción y otros residuos de origen industrial “

...El Objeto del proyecto es minimizar el volumen de los residuos en el depósito de residuos no peligrosos, ya que gran parte de los residuos industriales pueden seleccionarse y pasar a la restauración reciclado o pueden utilizarse como materia prima, mientras que otros deben ser tratados y depositados en condiciones ambientales adecuadas.”

La explotación consta de los siguientes elementos edificados:

Báscula.

Caseta generador autónomo.

Caseta de oficinas

Caseta de vestuarios

Cobertizo de tóxicos y peligrosos

Depósito para lixiviados RINP

Superficie de las parcelas:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

Parcela 13: 21.390 m².
Parcela 14: 154.665 m².
Parcela 18: 43.110 m².
Ocupación edificaciones: aprox 300 m²

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

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

A nivel reglamentario el sometimiento a previa calificación se recoge en los artículos 29 en relación con el 37.1.b) del RSR y 11.4.c/ RSR.

Según lo dispuesto en las NNSS de Ciruelas, las parcelas se encuentra en Suelo No Urbanizable Normal.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia del Servicio Periférico de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2011, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

- Oficio de remisión del Ayuntamiento de Ciruelas de conformidad con el Art. 42 del Reglamento de Suelo Rústico remitiendo el expediente para calificación urbanística, de fecha de recepción en este Servicio 25 de marzo de 2011 y Registro de entrada nº 552395 que recoge los siguientes documentos:
- Solicitud de licencia y de calificación urbanística por el ciudadano Cesar García Yela de 18-01-2011.
- Providencia de Alcaldía de 20-01-2011; (sin firma ni sello)
- Informe de Secretaria de 19-01-2011; (sin firma ni sello)
- Informe de los Servicios Técnicos municipales de 19-01-2011; (sin firma ni sello)
- Providencia de Alcaldía de 20-01-2011 ; (sin firma ni sello)
- Fotocopia del Anuncio 20/01/2011 en el DOCM. nº 26 de 2//02/2011

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

- Anuncio en Nueva Alcarria de 20-01-2001
- Oficio remitiendo Resolución de 23-03-2010 de la Dirección General de Evaluación Ambiental.
- Resolución de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura sobre prospección arqueológica de las parcelas 13, 14, 18 del polígono 501 de Ciruelas.
- Fotocopia del Informe de los Servicios Técnicos municipales de 1-03.2011 sobre alegaciones.
- Providencia de Alcaldía de 1-03-2001
- Fotocopia de 1-03-2011 del Informe-Propuesta de Secretaria municipal sobre las alegaciones presentadas.
- Fotocopia de la Resolución de Alcaldía de 1-03-2011
- Escrito de Enrique Serrano Valderas en representación del Ayuntamiento de Ciruelas y Cesar García Yela (de 28-02-2001), remitiendo plano de información sobre el entorno en un radio de 2 Km.

- Resolución de 03/05/2011 de la Dirección General de Evaluación Ambiental. DOCM 112 de 10/06/2011
- 1º Oficios dirigidos al Ayuntamiento y al interesado de fecha de Registro de salida 20-03-2011 y números 351307 y 351289 respectivamente requiriéndoles la subsanación del expediente.
- Oficio del Ayuntamiento remitiendo certificado del acuerdo del Pleno de 5-03-11.
- Resolución de 3/05/2011 de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre el proyecto de construcción y explotación de complejo de recuperación de residuos de origen industrial.
- 2º Oficios dirigidos al Ayuntamiento y al interesado de fecha de Registro de salida 13-06-2011 y números 506708 y 506981 respectivamente requiriéndoles la subsanación del expediente.
- 3º Oficios dirigidos al Ayuntamiento y al interesado de fecha de Registro de salida 18-08-2011 y números 671889 y 671934 respectivamente requiriéndoles la subsanación del expediente.
- Oficio del Ayuntamiento de fecha de entrada en este Servicio Periférico 30/08/2012 remitiendo documentación de subsanación al 3º requerimiento.
- Fotocopia de Resolución 4/08/2011 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental por la que se otorga la autorización ambiental integrada a la citada explotación.
- Nota de Régimen Interior del Servicio de Carreteras de 7-09-2011.
- 4º Oficios dirigidos al Ayuntamiento y al interesado de fecha de Registro de salida 23-09-2011 y números 763974 y 764210 respectivamente requiriéndoles la subsanación del expediente.
- Fax enviado al Ayuntamiento el 24/11/2011 requiriéndole documentación.
- Correo electrónico del redactor de fecha 02/03/2012, aportando documentación en archivos .pdf.

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

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

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

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

En el expediente constan:

- Resolución de la Delegación Provincial de Agricultura de Guadalajara de fecha 04/08/2011 para otorgar Autorización Ambiental Integrada, con condiciones.
- Resolución de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura sobre prospección arqueológica de las parcelas 13, 14, 18 del polígono 501 de Ciruelas.

Tras examinar el expediente este Servicio periférico requirió al ayuntamiento, con copia al promotor, en cuatro ocasiones, siendo contestados los tres primeros por correo ordinario y en la última ocasión a través de medio telemático, si bien dado que en este último debía aportarse documentación gráfica, en concreto planos que modificaban el proyecto presentado originalmente, se hacía necesaria la aportación de los mismos en idéntico formato que el que se modificaba en aras a obtener este Servicio refundido. A pesar de comprometerse a su presentación con anterioridad a la sesión de la Comisión, no se ha presentado, siendo necesario su visado y diligencia a fin de otorgar un aprovechamiento urbanístico acorde con el proyecto subsanado y del que tengan conocimiento todas las administraciones y especialmente la competente en materia de medio ambiente y gestión de residuos.

Igualmente se hace necesario la autorización de carreteras de titularidad regional por el cambio de uso en el acceso del camino, según normativa sectorial de aplicación

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

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

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

El art. 29.1 y 3 del Reglamento de Suelo Rústico establece que "las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos

y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

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

Determinaciones subsidiarias:

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

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

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

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

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

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **se suspenda el otorgamiento de la calificación** urbanística solicitada en los términos del presente por las siguientes razones:

Tras examinar el expediente este Servicio periférico requirió al ayuntamiento, con copia al promotor, en cuatro ocasiones, siendo contestados los tres primeros por correo ordinario y en la última ocasión a través de medio telemático, si bien dado que en este último debía aportarse documentación gráfica, en concreto planos que

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

modificaban el proyecto presentado originalmente, se hacía necesaria la aportación de los mismos en idéntico formato que el que se modificaba en aras a obtener este Servicio refundido. A pesar de comprometerse a su presentación con anterioridad a la sesión de la Comisión, no se ha presentado, siendo necesario su visado y diligencia a fin de otorgar un aprovechamiento urbanístico acorde con el proyecto subsanado y del que tengan conocimiento todas las administraciones y especialmente la competente en materia de medio ambiente y gestión de residuos.

Igualmente se hace necesario la autorización (al menos petición) de carreteras de titularidad regional por el cambio de uso en el acceso del camino, según normativa sectorial de aplicación

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

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

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

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

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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación, se acuerda por unanimidad de los asistentes SUSPENDER la tramitación de la Calificación Pretendida en tanto no se aporte la documentación requerida al Ayuntamiento de Ciruelas.

17º.- Calificación Urbanística de Centro de reproducción y cría de ganado equino en la parcela 438 del polígono 3, en suelo rústico no urbanizable de especial protección en el término municipal de Valdeaveruelo, solicitado por D. Luis Alberto Centenera Rozas.

Se expone por la Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Reforma de nave para centro de reproducción y cría de ganado equino.

Situación: Polígono 3, parcelas nº 438.

Término Municipal de Valdeaveruelo (Guadalajara)

Clasificación: Suelo rustico no urbanizable de especial protección.

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal. Aprobación 29/07/2004.

Promotor: Luis Alberto Centenera Rozas.

Autor del Proyecto: Juan Carlos García Herrero. Arquitecto, colegiado 9.893I

Recepción de Expte: 28/02/2012. nº 290576

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es la reforma de unas naves existentes y su adaptación a un nuevo uso de centro de reproducción y cría de ganado.

La nave situada a la izquierda de la fachada principal se destinará al lugar de estancia de los animales. Se desarrollarán una serie de boxes donde se encuentren los caballos.

La nave situada a la derecha es la que se destina al entrenamiento y doma de los animales. La mayor parte del espacio interior está ocupado por la zona de entrenamiento. Se desarrolla también una sala de estancia para observar el desarrollo de los trabajos con los animales. En esta nave es necesario disponer de una pequeña vivienda para el encargado de la finca.

Nave boxes: 504,40 m²

Nave entrenamiento: 641,98 m²

Total superficie edificada a reformar: 1.146,38 m²

Superficie total de la parcela: 10.661 m².

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como rústico no urbanizable de especial protección EL art. 37.2 RSR en relación con el art. 11.1.c) del mismo requieren el otorgamiento de calificación previo a previo a la licencia municipal.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22/03/2012

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, 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 Valdeaveruelo con fecha 28 de febrero de 2012 y registro de entrada nº 290576 que recoge los siguientes documentos:

- 1. Copia compulsada de la Solicitud de licencia y de calificación urbanística por el ciudadano Luis Alberto Centenera Rozas de 02-03-2011 y documentación-proyectos.*
- 2. Copia compulsada de Providencia de Alcaldía solicitando informe Técnico municipal de fecha 08-marzo-2011.*
- 3. Informe de los Servicios Técnicos municipales de 8-03-2011.*
- 4. Copia compulsada de Decreto del Alcaldía solicitando informe jurídico de 8-03-2011.*
- 5. Copia compulsada de certificado de Vicesecretaria de 21-03-2011.*
- 6. Copia compulsada de Decreto del Alcaldía solicitando informe Técnico municipal de 27-07-2011*
- 7. Informe de los Servicios Técnicos municipales de 27-07-2011.*
- 8. Copia compulsada de Providencia de Alcaldía solicitando informe de secretaria y traslado al promotor de la Resolución medioambiental de fecha 21-octubre-2011.*
- 9. Copia compulsada de Informe de Secretaria (21-10-2011) y fotocopia de la publicación en el BOP. de Guadalajara (20-10-2004) del POM. de Valdeaveruelo sobre suelo rústico protegido, así como copia compulsada de la notificación al interesado de la Resolución medioambiental de 8-07-2011.*
- 10. Copia compulsada de certificado de secretaria sobre el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de 10-11-2011.*
- 11. Copia compulsada de la notificación a titulares catastrales.*
- 12. Copia compulsada del certificado ausencia de alegaciones (6-02-2012) dentro del trámite de información pública del artículo 43.5 RSR. (Copia del anuncio en DOCM. y en periódico Nueva Alcarria).*
- 13. Copia compulsada de Informe del Alcaldía relativo al artículo 43.7 RSR. (27-02-2012).*

14. Certificado de secretaría sobre el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de 27-02-2012.

15. Copia compulsada de solicitud del interesado remitiendo copia compulsada de documento ambiental. Copia compulsada del oficio del Ayuntamiento a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, solicitando si procede someterse el proyecto a DIA. y resolución de 08/07/2011 de la Delegación Provincial de Agricultura y M. Ambiente de Guadalajara.

16. Copias compulsadas de oficio y resolución de la Delegación de Educación Ciencia y Cultura sobre afecciones al patrimonio histórico.

17. Copia compulsada de la contestación del Organismo de Cuenca (CHT.) sobre inscripción de un aprovechamiento de aguas subterráneas con registro de salida de fecha de 16-mayo-2001.

- *Apreciado que la superficie de la parcela en cuestión no cumple con la exigencia de la ITP se realiza el 14 de marzo de 2012 requerimiento al ayuntamiento solicitando "Informe de la Consejería de Agricultura relativo a la necesidad de excepción de requisito de parcela mínima inferior a 1,5 Ha y porcentaje de ocupación para el desarrollo de la actividad agraria, "reproducción y cría de ganado equino". El 15 de marzo tiene entrada la solicitud pedida*

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

Generales. Según el art 15.2 RSR, todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales.

Se presenta proyecto independiente del proyecto de ejecución referente a instalaciones generales de los servicios que demanda la actividad.

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

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

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

En el expediente consta:

- *Resolución de la Delegación de Educación Ciencia y Cultura con informe favorable sobre afecciones al patrimonio histórico de fecha 15/06/2011.*
- *Resolución de 08/07/2011 de la Delegación provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara sobre la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, estableciendo en su apartado 4º, condiciones necesarias para la prevención, corrección o compensación de la incidencia ambiental del proyecto. Así como Documentación a presentar. Según se establece en el apartado séptimo tanto en el Ayuntamiento como en los Servicios de Agricultura de Guadalajara.*
- *Inscripción del aprovechamiento de aguas subterráneas para el aprovechamiento como “abrevadero de ganado” de fecha 10/05/2001*

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

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

Sustantivos. *Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de no urbanizable de especial protección solo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones del art 12 RSR, estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento.*

Consta en el expediente Informe del Técnico Municipal de fecha 27 de Julio de 2011 sobre la no existencia de impedimento urbanístico para la citada actividad y dado el carácter no constructivo de la acción, para las obras de adaptación, por lo que procede la concesión de licencia.

Las Normas Urbanísticas del POM de Valdeaveruelo, respecto de los usos permitidos en el Suelo Rústico No urbanizable de Protección, determinan lo siguiente:

56.6.1.- Condiciones de uso.

Los usos permitidos en estas áreas son los que a continuación se enumeran:

- 1.- Preservación de la naturaleza.
- 2.- Conservación de la naturaleza.
- 3.- Regeneración de la naturaleza.
- 4.- Aprovechamientos controlados.



6. En general los actos no constructivos precisos para la utilización

y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgo de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Quedan prohibidos los usos siguientes:

1. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

2. El depósito de materiales y residuos, y el almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos, al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

3. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, incluidos los que la legislación sectorial correspondiente establece en el medio rural.

4. La vivienda unifamiliar.

5. En general todos los no permitidos.



Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las ITP o, en su defecto, las que de manera justificada y motivada se fijan en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Así, el art 4 ITP establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección y la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos.

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

Determinaciones subsidiarias:

El art. 55.2 del 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:

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

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística conforme a las determinaciones del art 38.1 RSR y mencionar de manera expresa la legislación sectorial concreta que posibilita la realización.

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

- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole la parcela 438 del polígono 3 de Valdeaveruelo, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de 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 la materialización de las consideraciones del apartado cuarto y documentos del apartado séptimo, establecidos en la Resolución de 08/07/2011 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Guadalajara.
- Así mismo deberá garantizar el cumplimiento de la condición 5ª de la Inscripción del aprovechamiento de aguas subterráneas de la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto al cumplimiento de la norma sobre legislación sanitaria
- Informe de la Consejería de Agricultura relativo a la necesidad de excepción de requisito de parcela mínima inferior a 1,5 Ha y porcentaje de ocupación para el desarrollo de la actividad agraria, “reproducción y cría de ganado equino”.

En la misma sesión, el representante de la Consejería con competencia en materia de agricultura expone el informe favorable sobre excepción de los requisitos de la Instrucción Técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que han de cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico para este proyecto.

Tras la exposición y la oportuna deliberación, se acuerda por unanimidad:

1º Aprobar la excepción de los requisitos de ITP de acuerdo con el informe del Servicio Periférico de Agricultura

2º OTORGAR la calificación urbanística pretendida, con los condicionantes del informe expuesto.

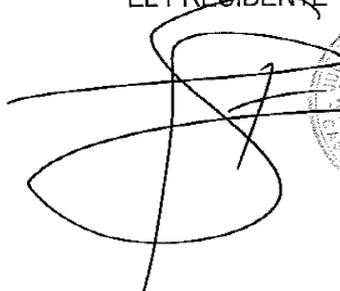
Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas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

18º.- Ruegos y preguntas.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13:35 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE



COMUNIDAD DE MADRID
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
MADRID - LA PALACIA - LA MALVAR

