



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 30 DE ABRIL DE 2015.

En Guadalajara, siendo las 11:00 horas del día 30 de abril de 2015, 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. Fidel Ángel de Luz de la Fuente (Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara y vicepresidente en sustitución del Presidente).

Vocales:

D. Carlos Urabayan Reyes (En representación de la Consejería competente en materia de accesibilidad en Guadalajara).

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

D. Antonio Francisco Dávila Serrano (En representación de la Consejería competente en materia de cultura en Guadalajara).

Dña. Elena Pascual (En representación de la Consejería competente en materia de medio ambiente en Guadalajara).

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

D. Daniel Pérez Arnaud (Representante de la Consejería competente en materia de educación).

D. Alfredo Leceta Rey (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por la Consejera de Fomento con fecha 9 de junio de 2014).

D. Francisco Castilla (Representante de la Confederación Provincial de Empresarios de Castilla-La Mancha).

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

D. Julián Lucas Martínez (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM).

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 Administración General del Estado-Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara).

Ponentes:

Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

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

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

Secretario:

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

No asisten:

D. Roberto Narro Ortiz, (Representante de la Consejería con competencia en materia de salud). Excusa inasistencia.

D. Juan José Perucha Sanz (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 4 de octubre de 2012, a propuesta del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha). Excusa inasistencia.

El representante de la Agencia del Agua de Castilla - La Mancha. Excusa inasistencia.

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

D. Luis Sánchez Lorenzo (Representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos)

El representante de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.

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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 27 de enero de 2015.

1. PLANEAMIENTO

- 2º.- Modificación Puntual nº 5 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albares. (art. 37 TRLOTAU).
- 3º.- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Chillarón del Rey (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).
- 4º.- Modificación Puntual nº 1/2006 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz. (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).
- 5º.- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Peña Blanca" de Jadraque (Informe según art. 38.3 TRLOTAU y 139 RP).
- 6º.- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Los Charquillos" de Pioz (Informe según art. 38.3 TRLOTAU y 139 RP).

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

- 7º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de proyecto de legalización de nave para pesticidas y semillas situada en el polígono 1 parcela 72 del término municipal de Pozo de Guadalajara, solicitado por D. Zacarías Baldominos Sánchez. (art. 172 TRLOTAU)

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- 8º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable protegido para la legalización ampliación de complejo turístico rural (Cabañas, Restaurante y Piscina) y cría de caballos situado en la parcela 210 del

polígono 4 en el término municipal de **Albalate de Zorita**, solicitado por Yeguada Keltoi, S.L. (art. 64.4 TRLOTAU).

9º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para la ampliación y reforma de Hotel Rural "Las Nubes" y legalización situado en la parcela 95, polígono 14; parcela 26, polígono 12 y parcela 50, polígono 13, en el término municipal de **Albalate de Zorita**, solicitado por Hotel Rural Las Nubes, S.L. (art. 64.4 TRLOTAU).

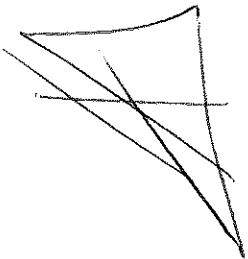
10º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable especialmente protegido por ocupación y cruzamientos de veredas y arroyos, de proyecto de instalación de gas denominada "Refuerzo de la Red B.20-05 en el polígono industrial del Henares" que discurre por el término municipal de **Marchamalo**, solicitado por Gas Natural Castilla-La Mancha. (art. 64.4 TRLOTAU).

11º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para ampliación de Centro de Gestión para recogida y almacenamiento temporal de residuos peligrosos y no peligrosos con instalación para descontaminación de vehículos, en la parcela 67 del polígono 7 del término municipal de **Sigüenza**, solicitado por D. Salvador Calvo Medina. (art. 64.4 TRLOTAU).



7. OTROS

12º.- Resolución sobre solicitud de nulidad absoluta o de pleno derecho de todas las resoluciones adoptadas, en base a lo referido en el art. 62.1.e de la Ley 30/92, y concernientes a cualquier trámite de aprobación definitiva o provisional con motivo de expedientes trasladados desde Ayuntamientos sin arquitecto municipal, realizada por D. Fernando Jabonero Orasio.



8. RUEGOS Y PREGUNTAS

13º.- Ruegos y preguntas.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado, artículo 16.3 del Decreto 238/2010, de 30 de noviembre, el Presidente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión en segunda convocatoria.

ORDEN DEL DÍA



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 27 de enero de 2015.-

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de 27 de enero de 2015 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 vocal interviene, aprobándose el acta por unanimidad y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 5 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albares. (art. 37 TRLOTAU).

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

EXPTE: PLAN/13/18

ALBARES_ MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. (art. 37 Y 152 TRLOTAU y Art 136 RP)

1.- ANTECEDENTES

Población: 548 habitantes.

Promotor: Ayuntamiento de Albares.

Planeamiento en vigor: Plan de delimitación de Suelo Urbano PDSU, aprobado en 6/10/1978 con cinco modificaciones, la última aprobada en CPU el 15/03/2007.

2.- OBJETO

Según se dice en la Memoria:

"Se redacta la presente Modificación Puntual Nº 5 del Proyecto de Delimitación de suelo Urbano de Albares, con el fin de incorporar una parcela de suelo urbano al uso de equipamiento deportivo o espacios libres del municipio."

La parcela en cuestión, con referencia catastral 9225401vk9692n0001gj, pertenece a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, por ampliación del traspaso a la Comunidad autónoma de los medios adscritos a la gestión en materia de Agricultura, Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA), mediante RD 360/2006, de 27 de marzo. Esta parcela fue

cedida gratuitamente al Ayuntamiento de Albares en escritura nº 1289 de 29 de julio de 2008 sujeta a condición resolutoria en el plazo de 5 años. Dicho plazo, cumplido, se ha ampliado mediante Resolución de la Secretaría General de Hacienda hasta el 29 de julio de 2018.

Se trata de la parcela de ubicación de los antiguos silos conforme figura grafiado en los planos del PDSU.

Situación: Solar delimitado por la calles del Castillo nº 21, calle San Sebastian y la Carretera del Pozo de Almoguera.

Superficie total: 3.137 m².

3.- TRAMITACIÓN

La tramitación de la innovación de los planes de ordenación se regirá por las determinaciones establecidas en los artículos 39 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha DL 1/2010, TRLOTAU y 152 Reglamento de Planeamiento, RP.

Dado el carácter de OD de la modificación que se plantea se considera innecesario el sometimiento del mismo a la comisión de concertación.

El expediente se remite para aprobación definitiva según el artículo 37 de DL 1/2010 TRLOTAU y el 136 del RP.

Información pública

Publicación D.O.C.M. nº 250: 27/12/2013
Publicación diario "Nueva Alcarria": fecha ilegible

Resultado de la información pública: Fecha de certificación No consta

Documentación del Expediente:

- Escritura nº 1289 de 29 de julio de 2008 de cesión de la parcela al Ayuntamiento de Albares para uso deportivo, sujeta a condición resolutoria en el plazo de 5 años.
- Resolución de la Secretaría General de Hacienda de 17 de marzo de 2015 para ampliación de plazo de la condición resolutoria de la escritura de cesión.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Según se expone en el documento:

"La parcela que se pretende calificar estableciendo el uso de espacio libre o zona deportiva, es un área libre de edificación, sin vallar y sin desniveles. Se encuentra a escasos metros del colegio infantil del municipio y de una parcela en la que hay prevista la construcción de una guardería.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

La proximidad de esta finca a estos equipamientos educativos hace que actualmente se le venga dando un uso recreativo, debido a que los niños juegan en este espacio libre y practican deportes.

Existe una demanda de este espacio deportivo y de recreo, porque el patio exterior del colegio es insuficiente en proporción al número de alumnos que tiene el centro.

Por otro lado, todo el equipamiento deportivo y de ocio existente en Albares, el frontón, el campo de fútbol y la piscina se encuentra concentrado en un área muy alejada del colegio. Por lo cual es oportuno establecer este uso y dotar esta zona de equipamiento deportivo."

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La descripción de la Modificación se ha limitado a la descripción física del solar y se deducen unas condiciones de edificación para el uso dotacional pormenorizado para equipamiento deportivo con las siguientes determinaciones:

Uso: deportivo

Ocupación máxima: 55 %

Altura máxima 12 m

Retranqueos:

frente crtra. Almoguera: 5 m.

A finca vecina: 3 m.

A resto de calles: 0 m.

Edificabilidad máxima: 0,55 m²/m²

Esta regulación se entiende justificada dado que en el planeamiento no existe una diferenciación por usos o tipologías edificatorias si no que de forma general, en el capítulo 4, establece las condiciones para la regulación de cualquiera de las edificaciones destinadas a cualquier uso, a realizar en suelo urbano.

Igualmente, por la singularidad del uso deportivo en relación con el residencial o industrial, por ejemplo, requiera de una ordenanza específica en la que encajar las edificaciones y que no puedan encontrar cabida en la regulación actual del PDSU, justificando así la nueva regulación de ocupación, altura, retranqueos y edificabilidad, para el uso deportivo en exclusiva para esta parcela.

5.- CONSIDERACIONES

Conforme al artículo 39 TRLOTAU y del art 121 RP, la modificación deberá contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren. Así, conociendo que el PDSU contiene una estructura articulada el documento de innovación deberá ajustarse a esa estructura bien modificando los artículos que se vean afectados por el nuevo uso o bien adjuntado esta nueva normativa y ordenanza de edificación para el uso deportivo que se pretende de aplicación a esta parcela.

Ni en el PDSU ni en las modificaciones posteriores existe plano de ordenación detallada en el que se recojan la totalidad de dotaciones públicas (existentes o ampliadas posteriormente a la aprobación del PDSU), así como tampoco la determinación de los usos pormenorizados y de ordenanzas tipológicas.

Se considera necesaria la incorporación de plano de ordenación detallada en el que se recoja al menos los espacios públicos y dotaciones comunitarias, usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas definidas en el PDSU y en las modificaciones posteriores. Es por esto que el plano (M1) incorporado en esta modificación en formato A4 resulta incompleto al no recoger parte de los equipamientos y zonas verdes establecidas en modificaciones anteriores, e inapropiado por el formato presentado puesto que no se corresponde con la escala.

Deberá aportar el documento completo de Modificación Puntual incluyendo los elementos de refundición a sustituir en el PDSU, normas urbanísticas, ordenanzas y planos, tanto en soporte papel como en soporte digital portable (CD).

CONCLUSIÓN:

Del estudio y análisis de la modificación propuesta sobre el PDSU de Albares, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual Nº 5, conforme al TRLOTAU y a las directrices del PDSU vigente delegando en el Coordinador Provincial de los SSPP de Fomento conforme a lo establecido en el artículo 37.5 del TRLOTAU, la comprobación del cumplimiento de las siguientes objeciones de carácter documental y la publicación de la modificación una vez solventados. Se propone requerir al Ayuntamiento para que complete el expediente, debiendo remitir a estos Servicios Provinciales, la siguiente documentación:

- *Documento de refundición (Páginas completas que se sustituyen o incorporan correlativas en el capítulo que corresponda), y plano de ordenación a escala adecuada a fin de reemplazar la antigua documentación del Plan. Tanto en soporte papel como en soporte informático (CD).*

La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 5 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO DE ALBARES, con las consideraciones del informe que se reproducen en acta sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

Se acuerda igualmente, de conformidad con el artículo 37.5 del TRLOTAU delegar en el Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de Fomento que, una vez solventadas por la Administración Municipal las observaciones hechas, lleve a término la aprobación acordada, ordene la diligencia de la aprobación y publique en el D.O.C.M.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

En cumplimiento del Acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar las exigencias documentales, para proceder a la diligencia de aprobación definitiva de la Modificación.

Se deberá aportar el documento definitivo de planeamiento debidamente diligenciado en formato papel y digital por duplicado, al menos.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, tras la observancia de las consideraciones anteriores, y tras la publicación del Acuerdo que realice el Servicio Periférico, deberá realizar 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 en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia. Asimismo deberá notificar expresamente de dicha aprobación a todos los afectados por la misma si son identificables.

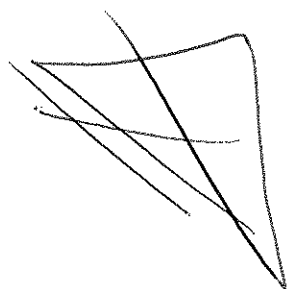
3º.- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Chillarón del Rey (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).

Pasa a exponer este punto del orden del día Dña. Antonina Arcas Alarcón, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMAS SUBSIDIARIAS DE CHILLARÓN DEL REY (art.136 RP)

1.	DATOS DE PARTIDA	11
2.	ANTECEDENTES	11
3.	DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	11
4.	TRAMITACIÓN	12
5.	INFORMACIÓN PÚBLICA (art 135.2.a) RP).....	14
6.	INFORMES de las ADMINISTRACIONES (art.135 2.b) RP)	15
7.	ALEGACIONES	15
8.	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA (art. 30 TrLOTAU, art. 40 RP y NTP).....	16
9.	EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN (.....	17
	Ordenación Estructural (OE) (art. 24.1 TrLOTAU y art. 19 RP)	17
	Ordenación Detallada (OD) (art. 24.2 TrLOTAU y art. 20 RP).....	17
10.	ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	19
11.	SS.GG. OBLIGATORIOS (E.L.) (art.24.1.e) TrLOTAU) Y ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES (EMD) (art.21 y 22 RP).....	19
12.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	20
13.	NORMATIVA	20
14.	ERRORES MATERIALES DEL DOCUMENTO	20

15.	CONCLUSIÓN	21
-----	------------------	----





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

1. **DATOS DE PARTIDA**

MUNICIPIO	Chillarón del Rey	FECHA ENTRADA	2015/04/16
SOLICITUD	<i>"...adjunto remito expediente de Modificación Puntual 2014 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal 1.994, aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 27 de Mayo de 2015, a los efectos de que se apruebe definitivamente."</i>		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	Modificación Puntual de Normas Subsidiarias		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP	- (No se precisa. Art.152.4	
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	2014/10/16	
	37 TrLOTAU y 136 RP	Se emite informe a efectos del art.135.2.b)	

2. **ANTECEDENTES**

Con fecha 16 de abril de 2015, tiene entrada en el Servicio de Urbanismo el documento, de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Chillarón del Rey, al objeto de obtener la Aprobación Definitiva del mismo.

3. **DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

Datos Generales:

Termino Municipal: 17 Km²

Población 2014: 108 habitantes

Planeamiento urbanístico vigente: Normas Subsidiarias aprobadas en 1994.

Descripción de la Propuesta:

La pretensión de la modificación es (MJ-pg4):

"..., existe entre los números 3 y 5 de la calle Alcaldía un espacio sin urbanizar entre las parcelas con ref. Catastral 6244503WK2964S y 6244601WK2964S, y que en los planos de ordenación de las NN.SS. de Chillarón aparece grafiado como una calle de aprox. 3,5m de anchura.

La calle no se ha ejecutado aunque aparezca en las normas porque no parece necesaria ya que todas las parcelas que la limitarían tienen acceso desde las calles a las que desemboca. Así el lugar queda abandonado y sin uso salvo el de escombrera esporádica.

Ante este hecho y dado que en el flanco Este de la calle se ha construido una casa rural y que la parcela colindante al Oeste es de la misma propiedad, se ha considerado la posibilidad de permutar la situación de la vía prevista en normas.

Esta alteración no afecta negativamente a ninguna de las parcelas colindantes.

La propiedad de las parcelas colindantes se compromete a la pavimentación de la calle, con lo que el Ayuntamiento resulta beneficiado.

La casa rural se amplía con un espacio adyacente que se pretende ajardinar.

No hay lucro en el cambio ya que la propuesta mantiene la anchura de la vía prevista en las NNSS e incluso disminuye la superficie de la parcela que cambia de lugar..."

La propuesta de modificación puntual de las NN.SS. de Chillarón del Rey no incluye cambios en los parámetros de la ordenación estructural (modelo territorial, clasificación del suelo, intensidad, densidad, aprovechamiento, sistemas generales, etc.).

Se comprueba que las determinaciones modificadas dentro de la propuesta presentada afectan únicamente a las determinaciones de ordenación detallada.

4. TRAMITACIÓN

Referido a la tramitación de la propuesta de modificación de las NN.SS. de Chillarón del Rey, se refieren los siguientes artículos:

"TrLOTAU:

Artículo 10. La concertación interadministrativa de instrumentos territoriales.

1. Quedan sujetos a la concertación interadministrativa:

a) Los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, su revisión y su modificación cuando ésta afecte a su ordenación estructural,..."

RP"

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

...

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

...

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.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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...

"RP

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.

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 M 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.

3. Igualmente se exceptúan de la regla contenida en el número 1 de este artículo las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior de Mejora (PPIVI y PERIM), conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

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 vengán 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.

Una vez analizada la legislación anteriormente referida y estudiada la propuesta de modificación, se considera que:

La modificación puntual de Chillarón del Rey no precisa la concertación interadministrativa prevista en el artículo 134 del RP, dado que su propuesta no modifica en forma alguna el modelo territorial dispuesto en las NN.SS. vigentes.

Al mismo tiempo ocurre que la modificación puntual propuesta no afecta a ninguna determinación de la ordenación estructural. Por tanto, la tramitación no se ve afectada por lo dispuesto en el artículo 10 del TrLOTAU, que dispone la elaboración del Informe Único de Concertación Interadministrativa por la Comisión de Concertación Interadministrativa.

En lo que se refiere a lo dispuesto en el art.135.2, se debe dar cumplimiento en lo referido a la emisión de informe por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Así pues, ya se emitió por este Servicio de Urbanismo informe en cumplimiento de lo dispuesto en el art.135.2.b) del RP y ahora, se procede a emitir informe técnico-jurídico, al objeto de que se pueda proceder a la tramitación de la aprobación definitiva referida en el art.136 del RP

En referencia a la observación del Informe del 2014/10/16 cuyo contenido era:

"Referido al proceso de Evaluación Ambiental, se debe iniciar el proceso establecido en la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental, aun cuando, la modificación puntual presentada no afecte a la ordenación estructural, al objeto de que sea el propio órgano ambiental el que determine su necesidad o no."

Se aporta en el expediente Informe (2014/11/25) del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura, en el que se concluye que la Modificación Puntual de las NNSS de Chillarón del Rey, no tiene que someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental.

5. INFORMACIÓN PÚBLICA (art 135.2.a) RP)

Resolución de Alcaldía	--2014/03/03	<i>"Abrir periodo de información pública de un mes,..."</i>
DOCM	--2014/04/02	Anuncio insertado en el DOCM
Periódico	--2014/03/27	Anuncio en el periódico ABC (Castilla La Mancha)

En referencia a la observación del Informe del 2014/10/16 cuyo contenido era:

"Se debe cumplir con el proceso de información pública de toda la documentación, por un periodo mínimo de un mes en la forma descrita en el Reglamento de Planeamiento.

Del mismo modo debe quedar constancia dentro del expediente de tramitación, de la notificación expresa a los propietarios de solares colindantes y afectados por la propuesta de modificación puntual (art. 3.2.c9 y 4 de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008))"

Se aporta en el expediente copia de la Resolución de Alcaldía por la que se acuerda la publicación de un anuncio al respecto en el DOCM y en un periódico de alcance regional, así como copia de ambos anuncios.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Se aporta certificado (2014/05/05) de la Secretaria que afirma que no se ha presentado alegación alguna a la Modificación Puntual durante el periodo de información pública

Se aporta copia de la notificación expresa a los afectados firmada por ellos y certificado (2014/12/23) de la Secretaria que afirma la no presentación a alegación alguna por parte de los

INFORMES de las ADMINISTRACIONES (art.135 2.b) RP)

Dado que la modificación presentada afecta únicamente a la ordenación detallada, existen numerosos órganos sectoriales que no se ven afectados por la misma (p.e.: no se modifica la demanda de suelo dotacional).

Al tratarse de una modificación que sí afecta al trazado del viario dentro del SU, es preciso el informe sectorial de accesibilidad al respecto, como así se ha aportado

Informe de la Unidad Técnica del SS.PP. de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, en Guadalajara, que considera que "...la modificación puntual de las normas subsidiarias de la localidad de Chillarón del Rey (Guadalajara), cumple lo establecido en la normativa vigente en accesibilidad de Castilla_ La Mancha..." (validado 01-04-2014)

En referencia a los informes sectoriales necesarios se informó de que:

"se considera necesaria la comunicación del inicio del plan al órgano promotor dentro del proceso de evaluación ambiental."

Como ya se ha informado anteriormente, la Consejería de Agricultura, concluye que la Modificación Puntual de las NNSS de Chillarón del Rey, no precisa sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental

6. ALEGACIONES

En referencia a la observación del Informe del 2014/10/16 cuyo contenido era:

"Como complemento al proceso de información pública, se debe presentar certificado del Secretario del Ayuntamiento de Chillarón del Rey, en el que se manifieste la presentación de alegaciones o no durante dicho periodo."

Se aporta certificado de la Secretaria del Ayuntamiento que se expresa como sigue:

"...según antecedentes obrantes en esta Secretaría Intervención de mi cargo, consta que en el diario de Castilla la Mancha nº 64 de fecha 2 de abril de 2014, y en el periódico ABC (Castilla la Mancha de fecha 27 de marzo de 2014, se publicó de anuncio por el que se exponían al público los trabajos de formación del proyecto de modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Chillarón del Rey (1994), para que en plazo de un mes se pudieran consultar todos los por los interesados y presentar alegaciones y que durante ese plazo no se han presentado."

Por tanto, queda constancia de que no se ha presentado alegación alguna.

7. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA (art. 30 TrLOTAU, art. 40 RP y NTP)

En cumplimiento del art.121 RP ("Documentación de la Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística")

El art. 30 de la TRLOTAU (La documentación de los planes) establece la documentación que deben contemplar los planes, así como las reglas mínimas que deben respetar.

TrLOTAU	Contenido del artículo	Presentado
30.1ª	Memoria Diferenciación expresa de la OE y OD	Sí <i>"No se diferencia en las memorias"</i>
30.2ª	(ISA)	<i>"No se encuentra el ISA"</i>
30.3ª	Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)	Sí (dentro de la MJ-pg26)
30.4ª	Ordenación del Tráfico	Sí (dentro MJ-pg24)
30.5ª	Normas Urbanísticas	Sí
30.6ª	Planos y documentación gráfica (información y ordenación)	Sí

En referencia a la observación del Informe del 2014/10/16 cuyo contenido hacía referencia a la no diferenciación entre Ordenación Estructural y Ordenación Detallada, tal y como dispone el art 30.1ª del TrLOTAU:

En este sentido, se comprueba que la Memoria Justificativa argumenta que la modificación sólo afecta a parámetros de la Ordenación Detallada y no de la Ordenación Estructural, y que a continuación pasa a describir la Modificación e indica que se trata de Ordenación Detallada.

En referencia a la observación del Informe del 2014/10/16 cuyo contenido hacía referencia a la ausencia de Informe de Sostenibilidad Ambiental dentro del documento, preciso según art 30.2ª del TrLOTAU, se observa que ya se ha informado de que (bis). Se aporta en el expediente Informe (2014/11/25) del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura, en el que se concluye que la Modificación Puntual de las NNSS de Chillarón del Rey, no tiene que someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental.

El artículo 40 del RP (Documentación de los Planes de Ordenación Municipal) expresa el contenido de los POM

RP	Contenido del artículo	Presentado
40.1ª	Memoria informativa y justificativa	Sí
	Planos de información	Sí



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

	Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión	Sí
	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	--
	Catálogo de Suelo Residencial Público	--
	Planos de ordenación	Sí

8. **EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN**

NTP-2.1.6 (1)-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Ordenación Estructural (OE) (art. 24.1 TrLOTAU y art. 19 RP)

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

Se ha comprobado que la Modificación Puntual de Chillarón del Rey, no afecta a las determinaciones de Ordenación Estructural

NTP-2.1.6 (2)-ORDENACIÓN DETALLADA:

Ordenación Detallada (OD) (art. 24.2 TrLOTAU y art. 20 RP)

Las determinaciones de la OD quedan recogidas en los artículos 24.2 del TRLOTAU y desarrolladas en el art20 del RP.

20.1	Establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas No se definen nuevas ordenanzas. Se aplican las definidas y vigentes en la actualidad: • "Normativa de viario", pto 6.2 de la NN.SS. (que aunque no se denomina "ordenanza de viario", lo regula) • "Ordenanza 1-Casco Antiguo". La modificación produce una reparcelación de la zona y un intercambio de las ordenanzas de aplicación. Dado que en la "Normativa de viario" no se contempla edificabilidad alguna, y que la "ordenanza 1- Casco Antiguo" (que sí tiene definida la edificabilidad sobre parcela (1m²/m²), además de otros parámetros) se le asigna una parcela de superficie menor que la parcela original. Se concluye que el cambio en la ordenanza de aplicación entre las parcelas, no conlleva incremento de aprovechamiento y por tanto no hay obligación de cesión alguna)
20.2	Establecimiento de las AR y del AT en municipios de más de 10.000 habitantes No procede

20.3	Trazado de vías de comunicación, con precisión de alineaciones y rasantes y delimitación de los sistemas locales. <i>Sí se define el trazado pormenorizado de las vías (alineaciones y rasantes).</i>
------	--

20.4	Establecimiento del trazado de las galerías y redes generales <u>Observación 1</u> <i>Deben aportarse los esquemas de trazado de las galerías y redes generales, para saber si alguna cambia de trazado y/o saber cuál es el trazado previsto.</i>
------	---

20.5	División, en su caso, en unidades de actuación (UA). <i>"No se delimitan. La modificación no pretende la generación de dos o más solares. (Disposición Preliminar 7ª TrLOTAU)"</i>
------	---

20.6	Delimitación de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). <i>"La modificación no remite a un Plan Especial de Reforma Interior."</i>
------	---

20.7	Parcelación de los terrenos para cada zona de ordenación urbanística. Se produce una reparcelación del ámbito de actuación que se describe en los planos de ordenación 03 y 04. Según los datos de los planos: El área afectada tiene 154,70m ² : Estado actual: Espacio público: ----- m ² y propiedad privada: 76 m ² Estado modificado: Espacio público: 77,40 m ² y propiedad privada: 72 m ² (plano OD-04) <u>Observación 2</u> Se hace notar que en los datos del plano OD-04, la suma de las superficies parciales (77,40+72,00=149,40) no da el total de superficie definido en el plano INF-03. Se precisa una corrección de estas superficies de forma coherente, de manera que siga justificado que no se incrementa el aprovechamiento.
------	---

20.8	(el art 20.8 del RP fue acotado por el art24.2.a) TrLOTAU al especificar como sigue: 2: Así mismo los planes de Ordenación Urbanística establecerán: <i>"No se delimitan Sectores de Suelo Urbanizable."</i>
------	--



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

20.9	Establecimiento del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación. <i>"No se establecen construcciones o edificaciones en situación de fuera de ordenación."</i>
------	--

9. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

En referencia a la observación del Informe del 2014/10/16 cuyo contenido era:

"Se debe determinar el aprovechamiento del nuevo solar que se genera colindante con la casa rural (Ref Catastral: 6244503WK2964S000IJF) en aplicación de la Ordenanza 1: Casco Antiguo en el momento previo a la modificación y posteriormente a la misma, al objeto de comprobar que no se produce incremento de aprovechamiento."

Se comprueba que se han aportado planos de información y de ordenación a escala 1/100 acotados y con las rasantes definidas.

Según los datos aportados en los planos INF-03 y OD-04, las superficies de los solares y el aprovechamiento de cada uno antes y después de la modificación serían:

	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² c)
Solar actual (6244601WK2964S0001EF)	76	228
Solar desplazado y creado según Modificación.	72	216

Por otra parte, la Modificación Puntual comprueba que el solar colindante (6244504WK2964S0001EF), no se ve afectado por ella y mantiene su superficie y aprovechamientos originales. (

10. SS.GG. OBLIGATORIOS (E.L.) (art.24.1.e) TrLOTAU) Y ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES (EMD) (art.21 y 22 RP)

Al no producirse incremento de aprovechamiento, no se precisa la determinación de los sistemas generales ni de los estándares dotacionales mínimos que hubieran sido obligatorios de producirse tal incremento.

11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Informe de Sostenibilidad Económica (art.15.4-LS 2/2008) (art.30.3ª-TrLOTAU)

No se incluye ISE como tal en la modificación.

Sin embargo, sí se especifica qué ente asume el coste de la materialización de la modificación:

(Pg3_MI): *"Como se puede ver en las fotografías, la calle está sin urbanizar y el Ayuntamiento no tiene intención de materializar la calle, ya que no es estrictamente necesaria y hay poca distancia entre las calles adyacentes."*

(pg4-MI): *"La propiedad de las parcelas afectadas se compromete a la pavimentación de la calle"*

(pg5-Justificación,...): *"La presente modificación permite la adecuación de un resto urbano cuyo desarrollo previsto en las normas es muy dificultoso llevarlo a cabo por parte del Ayuntamiento, al no existir la necesidad ni los medios para llevarlo a cabo. El acuerdo del Ayuntamiento y de la propiedad de los dos solares colindantes a la vía cuyo trazado se pretende modificar permite a sus propietarios el aprovechamiento de su propiedad como extensión de la infraestructura hotelera, el arreglo de los espacios libres adyacentes y al mismo tiempo, el desarrollo del virio previsto por las normas".*



12. NORMATIVA

Interpretamos que a las Modificaciones Puntuales no se les pediría el cumplimiento de la NTP D178/2010.

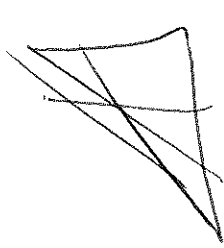
13. ERRORES MATERIALES DEL DOCUMENTO

Observación 3

Plano INF-03: En el plano de información INF-03 no se distinguen con claridad las tramas utilizadas o, directamente no se ven. Se precisa una corrección en la grafía de dicho plano.

Observación 4

Planos INF-03 y OD-04: en los cuadros comparativos de superficies que contienen dichos planos no aparecen las unidades correspondientes y es precisa su inclusión.



Observación 5

Se precisa que el documento de Modificación Puntual, sea presentado con la diligencia correspondiente a la Aprobación Inicial (2015/03/27), y no sólo con el sello del Ayuntamiento de Chillarón del Rey.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

14. CONCLUSIÓN

A la vista de cuanto se ha expuesto en este informe, se propone el siguiente acuerdo de Comisión:

Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Chillarón del Rey, condicionada a la **resolución de las observaciones manifestadas** en el presente informe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.5 TRLOTAU,

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

Facultar al Servicio Periférico para la comprobación de que la corrección se efectúe en los términos acordados y una vez verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y art 157 del RP.

La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes **APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CHILLARÓN DEL REY**, con las consideraciones del informe que se reproducen en acta sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

Se acuerda igualmente, de conformidad con el artículo 37.5 del TRLOTAU delegar en el Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de Fomento que, una vez solventadas por la Administración Municipal las observaciones hechas, lleve a término la aprobación acordada, ordene la diligencia de la aprobación y publique en el D.O.C.M.

En cumplimiento del Acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar las exigencias documentales, para proceder a la diligencia de aprobación definitiva de la Modificación.

Se deberá aportar el documento definitivo de planeamiento debidamente diligenciado en formato papel y digital por duplicado, al menos.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, tras la observancia de las consideraciones anteriores, y tras la

publicación del Acuerdo que realice el Servicio Periférico, deberá realizar 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 en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia. Asimismo deberá notificar expresamente de dicha aprobación a todos los afectados por la misma si son identificables.

4º.- **Modificación Puntual nº 1/2006 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz. (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).**

Pasa a exponer este punto del orden del día Dña. Antonina Arcas Alarcón y la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

INFORME TÉCNICO

DATOS DE PARTIDA	22
LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.....	23
PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN	23
ANTECEDENTES	24
ACUERDO DE LA CCI	26
ESTADO DE LA TRAMITACIÓN	27
DATOS DEL MUNICIPIO (ESTADÍSTICA)	30
DOCUMENTACION DE LOS PLANES.....	31
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.....	31
ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DEL PLAN	34
Ordenación Estructural.....	34
Ordenación Detallada	38
CORRECCIONES A LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.....	38
CONCLUSIÓN	38

DATOS DE PARTIDA

MUNICIPIO	Pioz	FECHA ENTRADA	1 de agosto de 2014
SOLICITUD	Según escrito de remisión: "Tras el informe técnico de los SSPP de la Consejería de Fomento de fecha 9 de abril de 2013,...,se procede a responder al documento en los siguientes términos:		



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

	<i>Se aporta Modificación 1/2006...</i> <i>...Al día de la redacción de este informe no se ha tenido respuesta de esa Dirección General...</i> (DG de Calidad e Impacto Ambiental) <i>...se aporta todo el expediente de tramitación del convenio."</i>		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara		
OBJETO	MP 1-2006 del POM: Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP		
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	(02/12/2011) IUC del	CCI
	37 TrLOTAU y 136 RP	(08/03/2013) Requerimiento (mediante informe técnico)	
	37 TrLOTAU y 136 RP	Informe de ponencia para Aprobación Definitiva	CPOTyU

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Sin ser exhaustivos

(LS) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

(TrLOTAU) Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Especial mención al art. 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

"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...."

(RP) Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Pg10_MJ

"0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN...

...la presente innovación tiene como finalidad:

- 1 Adecuación del espacio destinado a depuradora a los condicionantes ambientales concurrentes.
- 2 Protección del suelo en el que concurren valores ambientales suficientes
- 3 La preservación del interés general definido en la Legislación urbanística y en el planeamiento vigente
- 4 La vinculación positiva de la utilización del suelo a la función social de la propiedad y su adecuación al medio ambiente urbano.
- 5 Impedir la desigual atribución de beneficios y cargas a los propietarios.

6 La organización racional de los usos del suelo y la coherencia con su integración en el planeamiento vigente."

"0. Objetivos de la planificación" . MP 1ª-POM-PIOZ (solicitud agosto 2014)

Cuadro Global de Superficies (de la modificación):

Ámbito	Actual	Propuesto	Superficie afectada m ²
1	Sistema General Depuradora SG-4 de Protección Ambiental	Suelo Rústico No Urbanizable SRNUEP-Natural	81.014,36
2	SRR Suelo Rústico de Reserva	SG-4 + SRNUEP Ambiental	79.803,40
3	SRR Suelo Rústico de Reserva	SUB Suelo Urbanizable	47.965,41

ANTECEDENTES

- (CPU 26 abril 2005): Existe un Plan Especial de Infraestructuras

OBSERVACIÓN 1ª (informe técnico 08/03/2013): Dentro del Plan Especial de Infraestructuras (PEI), existe un "cuadro de afección de colectores y EDAR" que dispone los coeficientes de participación de cada uno de los ámbitos en su construcción. Ahora se aporta, dentro del informe el técnico municipal de 19 de octubre de 2012, un nuevo "cuadro con cuotas de afección" con la intención de hacer partícipe al SU-16. En él, aparecen más sectores que en el original (SU 6B y SU 6A), cambia el número de parcelas edificables asignado a cada sector, hay ámbitos con coeficientes de participación muy dispares (O.A.-1 El Bosque del 26% al 2,89%),...Así pues, todas estas discrepancias se deben justificar y en todo caso, se deben tramitar como una modificación del propio PEI, aunque se haga como parte de la modificación presente.

Referido a la Observación 1ª, en relación al nuevo documento de la Modificación Puntual 1/2006 de Pioz y a la información remitida para completar el expediente:



Castilla-La Mancha

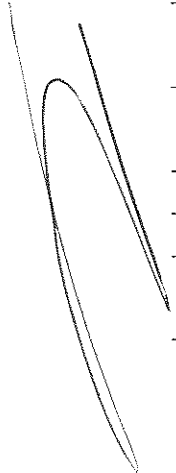


Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

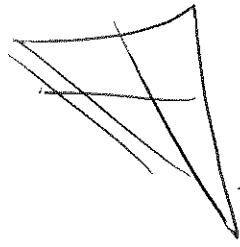
Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Observación F

Pg19-MJ, Se observa que se aporta el "Cuadro de Afecciones del PEI Modificado", en el que se hace un reparto de los porcentajes asignados a los sectores del POM de Pioz, que incluye el Sector-16 con un coeficiente 2,5901%. En todo caso, quedaría por justificar lo referido a la disparidad en los coeficientes de participación, y la tramitación de la Modificación del PEI al añadir y/o cambiar dichos coeficientes

- 
- Anuncio DOCM el 04/04/2005: Existe Evaluación Ambiental preliminar sobre el "Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento del TM de Pioz (Guadalajara)" de 10/03/2005.
 - 25/01/2006: Existe Convenio de Planeamiento Urbanístico entre el Exmo. Ayuntamiento de Pioz y Dª Francisca Tendero Nieto.
 - 29/11/2007: El Ayto d Pioz solicita a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (COTyV) la aprobación definitiva de la Modificación 1/2006.
 - 13/03/2008: Requerimiento de la COTyV a la solicitud del Ayuntamiento.
 - 15/07/2008: Requerimiento de la COTyV a la solicitud del Ayuntamiento.
 - 31/07/2008: Respuesta del Ayto de Pioz al requerimiento de la COTyV, sin aportar lo solicitado en los requerimientos.
 - 23/09/2011: Respuesta al requerimiento

Documentación que complementa el expediente y aportada en el solicitud de 01/08/2014

- 
- 08/06/2006: Acta de la Sesión Ordinaria del Pleno. En la que se acuerda someter a información pública la documentación de la Modificación Puntual 1/2006, incluido el Estudio Ambiental. Al mismo tiempo se acuerda "Conjuntamente se someterá a información pública el convenio urbanístico suscrito por el Excelentísimo Ayuntamiento de Pioz y Dª Francisca Tendero Nieto.
 - 15/02/2007: Anuncio en el DOCM de la Modificación Puntual 1/2006 de Pioz (en el que no se hace referencia al Convenio)
 - 22/02/2007: Anuncio en el Periódico Nueva Alcarria de la Modificación Puntual 1/2006 de Pioz (en el que no se hace referencia al Convenio).
 - 28/03/2007: Acta de la Sesión Ordinaria del Pleno. En la que se acuerda la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual 1/2006.
 - 25/06/2007: Anuncio en el DOCM de la Aprobación Pública de la Modificación Puntual 1/2006.

- 27/06/2007: Anuncio en el periódico Nueva Alcarria de la Aprobación Pública de la Modificación Puntual 1/2006.

ACUERDO DE LA CCI

Transcripción del acta de la CCI celebrada el 2 de diciembre de 2011, en su punto 3º, en lo referido al informe de Urbanismo.

"CONSIDERACIONES GENERALES

En la "Modificación de la Evaluación Ambiental Preliminar" emitida por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente se considera respecto al Ámbito 3:

"...Así, teniendo en cuenta todas las afecciones que se pueden producir con la creación del Sector de Suelo Urbanizables SU-16, y unido a que el municipio de Pioz cuenta desde el año 2003 con Plan de Ordenación Municipal, donde se clasificó gran cantidad de superficie de Suelo Urbanizable que no ha sido desarrollado por completo, quedando vacante, en la actualidad gran cantidad de dicho suelo, se concluye que no está suficientemente justificada la clasificación del SU-16...."

OBSERVACIONES TÉCNICAS

Ámbito 1:

Se debe calificar como SRNUEP-Natural, en cumplimiento del artículo 5.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

Ámbito 2:

Se debe determinar el modo de obtención del suelo del nuevo terreno propuesto para ocupar la E.D.A.R.

Se debe determinar si el cambio de localización afecta la "Evaluación Económica-2" del POM y/o a las Cuotas de Afección de Colectores y de E.D.A.R. del Plan Especial de Infraestructuras

Se debe cumplir lo establecido en los artículos 12.1 y 21.1 y 21.2 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

En relación a la "Modificación de la Evaluación Ambiental Preliminar" emitida por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente se informa que los Sistemas Generales no pertenecen a ninguna clase de suelo en concreto (no implican ser suelo urbanizable), como así se desprende del contenido del TRLOTAU.

TRLOTAU. Disposición Preliminar 11

"11. Sistema general: dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público."

TRLOTAU. Artículo 126. Las formas de ejecución

"1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta en los supuestos expresados en la letra e) del número 3 del artículo 79...."

Ámbito 3:

Se debe justificar la necesidad de un nuevo Suelo Urbanizable de uso residencial, para lo cual habrá que aportar un estudio de mercado del Suelo Urbanizable vacante en la actualidad, en relación al cumplimiento del artículo 2.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Se debe justificar la sostenibilidad económica del nuevo crecimiento residencial planteado SU-16 según el contenido de los artículos 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En el caso de que quedara suficientemente justificada la necesidad de la clasificación como SUB del SU-16, se debe especificar cómo afecta al reparto de las cargas en la "Evaluación Económica-2" y en las Cuotas de Afección de Colectores y de E.D.A.R. del Plan Especial de Infraestructuras.

CONCLUSIÓN. PROPUESTA

Se deberá dar cumplimiento a las observaciones técnicas contenidas en este informe. Asimismo se hace constar que el Plano examinado por el Servicio de Planeamiento no incorpora las correcciones exigidas por la extinta Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente en la Resolución de fecha 05/08/2009 publicado en el DOCM con fecha 25/08/2009. Mediante la cual se realiza Evaluación Ambiental Preliminar,"

ESTADO DE LA TRAMITACIÓN

Información Pública (para los artículos 135 y 136 del RP)

DOCM	DOCM: 15/02/2007 (antes de la aprobación inicial)
	DOCM: 25/06/2007 (después de la aprobación inicial)
Periódico de C-LM	Nueva Alcarria: 22/02/2007 (antes de la aprobación inicial)
	Nueva Alcarria: 27/06/2007 (después de la aprobación inicial)

Aprobación Inicial:

- 28/03/2007: Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento

Concertación con esta Administración:

- 13/12/2007: Ayto a la DP de OT,VyU. "Se remite el expediente de la modificación 1/2006, del Plan de Ordenación Municipal de Pioz, para su aprobación definitiva por esa Consejería"
- 13/03/2008: DP OT,VyU al Ayto: se solicita al Ayto la remisión de la Evaluación de Impacto Ambiental y el Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- 15/07/2008: DP OT,VyU al Ayto: se solicita al Ayto la remisión de la Evaluación Ambiental Preliminar y el Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- 19/07/2008: Ayto a la DP OT,VyU: el Ayto remite a la DP de OT,VyU las solicitudes de la EAP a ME y de informe a la CHT.
- 12/12/2011: SP. Fomento al Ayto: Remisión del Acta de la CCI celebrada el 02/12/2011.
- 29/10/2012: Ayto al SP de Fomento: contestación del Ayto a las conclusiones de la CCI.

Concertación con otras Administraciones

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	22/06/2011		Favorable
Saneamiento: Servicio de Infraestructura Hidráulica de C.L.M.	09/03/2007 (Agencia del Agua)		Informe de Concertación Interadministrativa sobre saneamiento, depuración y abastecimiento. Favorable.
Abastecimiento: Aguas Castilla La Mancha			
Carreteras de la JCCM.	13/02/2007		CONSIDERACIÓN 1ª: "...no hay inconveniente por parte del Servicio de Carreteras en la creación del Sector SU-1 (por el contexto se entiende que se refiere al SU-16), esta aceptación está condicionada en todo momento por la remodelación para acceso único desde la glorieta, así como la modificación de los encuentros con la carretera CM-234 en dicho tramo,..." Favorable con matices para el desarrollo del SU-16



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Consejería en materia de Medio Ambiente	05/08/2009		OBSERVACIÓN 2ª (informe técnico 08/03/2013): El informe (Modificación de la Evaluación Ambiental Preliminar) contiene tres conclusiones en relación con los cambios propuestos en la modificación del POM. Se debe obtener aclaración del órgano competente respecto del sentido del informe (¿es favorable o desfavorable?) Referido a la Observación 2ª, en relación al nuevo documento de la Modificación Puntual 1/2006 de Píoz y a la información remitida para completar el expediente: <u>Observación G</u> La propia solicitud de informe técnico afirma y así se comprueba en el estudio de la documentación, que aún no se ha obtenido respuesta de la DG de Calidad e Impacto Ambiental. Se debe obtener la mencionada aclaración.
Servicios Periféricos en materia de Patrimonio Cultural.	12/02/2013		Favorable
Servicios Periféricos competente en Materia de Sanidad			No aportado
Consejería y/o Servicios Periféricos en materia de Accesibilidad	16/02/2007		Favorable
Consejería y/o Servicios Periféricos en Materia de Educación	14/03/2007		CONSIDERACIÓN 2ª: El informe de la Consejería de Educación y Ciencia, explicita que: "La modificación no incluye ordenación detallada del sector SU-16, cuando se desarrolle dicho sector será preceptivo el informe previsto en el Reglamento de Planeamiento".
Consejería y/o Servicios Periféricos en Materia de Agricultura (Vías Pecuarias, etc)			La Evaluación Ambiental Preliminar, nombra la existencia de la vía pecuaria Cañada de Merinas.

Alegaciones

Certificado Secretario/a del Ayuntamiento	Fecha: 20/03/2007 aportado	Certifica que: Después de la información pública en el DOCM (15/02/2007) y en el periódico Nueva Alcarria (22/02/2007) y de solicitar dictamen a los municipios colindantes, no se han presentado alegaciones.
Informe Técnico Municipal	Fecha: 19/10/2012 aportado	

DATOS DEL MUNICIPIO (ESTADÍSTICA)

Localización (Coordenadas):

- Altitud: 876m
- Superficie: 19 Km²

Municipios colindantes:

Pozo de Guadalajara, Loranca de Tajuña, Corpa, Pezuela de las Torres y Santorcaz
 Término Municipal (superficie en Ha):

Presupuesto Municipal:

Presupuestos de las entidades locales - euros

	Presupuestos 2010	Liquidación de los presupuestos 2009 (*)
TOTAL PRESUPUESTOS INGRESOS	4.391.346	2.489.613
Impuestos directos	652.300	611.685
Impuestos indirectos	75.000	87.985
Tasas y otros ingresos	2.761.000	561.804
Transferencias corrientes	676.000	863.688
Ingresos patrimoniales	14.250	8.080
Enajenación inversiones reales	0	0
Transferencias de capital	212.786	356.372
Activos financieros	0	0
Pasivos financieros	0	0
TOTAL PRESUPUESTOS GASTOS	4.390.893	7.076.532
Gastos de personal	773.197	706.889
Gastos en bienes corrientes y servicios	1.609.500	1.905.941
Gastos financieros	150.200	45.069
Transferencias corrientes	185.400	175.131
Inversiones reales	1.672.586	4.238.279
Transferencias de capital	0	2.562
Activos financieros	0	0
Pasivos financieros	0	2.663

Fuente: Dirección General de Financiación Territorial. Ministerio de Economía y Hacienda.

(*): Se recogen en la liquidación de presupuestos de ingresos los derechos liquidados y, en relación a los gastos, las obligaciones reconocidas.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Población (nº habitantes):

Año 2014: 3.579 habitantes (INE 2014)

Planeamiento vigente:

Instrumento	Plan de Ordenación Municipal	Aprobación Definitiva	3 de febrero de 2003
-------------	------------------------------	-----------------------	----------------------

Áreas de Especial Protección: LIC, ZEPA, Red Natura, Montes Públicos, Vías Pecuarias,...

En la "Modificación de la Evaluación Ambiental Preliminar de la Modificación Puntual 1/2006 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz" se dice: *"La parcela que se pretende clasificar como Suelo Urbanizable en el Ámbito 3, es colindante, al Oeste, con el Cordel de la Merinas o Galiana, con una anchura legal de 30 m, y que en la documentación presentada se describe como una Cañada. Esta vía pecuaria, actualmente, se encuentra ocupada por la carretera CM-227"*

DOCUMENTACION DE LOS PLANES

Se deberá cumplir lo dispuesto en el art. 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes del TRLOTAU

"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...."

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La Documentación de los Planes de Ordenación Municipal viene recogida en el citado artículo 30 del TRLOTAU y artículos 40 y 41 a 49 del R.P.

Art. 30 TrLOTAU: La documentación de los planes

30.1	Memoria	
	Diferenciar entre las determinaciones de la OE y OD.	Ver Observación 8ª
30.2	Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y Memoria Ambiental (MA)	Ver Observación 2ª
30.3	Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)	OBSERVACIÓN 3ª (informe técnico 08/03/2013): En relación al Informe de Sostenibilidad Económica, se debe justificar la manera en que se pretende llevar a cabo el mantenimiento económico de la EDAR al entrar en funcionamiento. Referido a la Observación 3ª, en relación al nuevo documento de la Modificación

		Puntual 1/2006 de Pioz y a la información remitida para completar el expediente: Pg13-MJ: "...una vez concluidas las obras de construcción incluidas en el Plan Especial de Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de Pioz (Guadalajara), la empresa adjudicataria se convertía en explotador de la instalación durante un periodo de 25 años, según figura en la cláusula tercera del contrato. Por lo que la explotación y el mantenimiento de la EDAR es realizado por una empresa privada, regulado por el contrato firmado para la adjudicación de las obras y explotación de las instalaciones"
30.4	Propuesta de ordenación del tráfico (cuando la finalidad del plan lo aconseje)	
30.5	Normas Urbanísticas	OBSERVACIÓN 4ª (informe técnico 08/03/2013): Se deben concretar los cambios que sufren las Normas Urbanísticas en relación a los aspectos del POM que son modificados. Referido a la Observación 4ª, en relación al nuevo documento de la Modificación Puntual 1/2006 de Pioz y a la información remitida para completar el expediente: Pg15-MJ: "No es objetivo de la presente Innovación 1/2'006 del POM de Pioz producir modificaciones en las Normas Urbanísticas existentes, de tal manera, que para el desarrollo de los ámbitos creados se emplearán las actuales del POM de Pioz vigente"
30.6	Planos y documentación gráfica	

Art. 40 TrLOTAU: Documentación de los Planes de Ordenación Municipal

40.1	Memoria Informativa	No procede (no aprobado POT)
------	---------------------	------------------------------



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

		Plano INFO-07.2 (vías pecuarias)
	Memoria Justificativa	
40.2	Planos de Información	OBSERVACIÓN 5ª (informe técnico 08/03/2013): Se debe aportar un plano de información que contenga el Estado actual de los núcleos de población consolidados y grado de edificación y urbanización, que refleje el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable Referido a la Observación 5ª, en relación al nuevo documento de la Modificación Puntual 1/2006 de Pioz y a la información remitida para completar el expediente: <u>Observación H</u> Comprobada la documentación de la Modificación, no se encuentra alusión al grado de consolidación actual de los sectores de SUB Residenciales de forma que se pudiera justificar la clasificación del S-16 como SUB, en el contexto de demanda inmobiliaria real en Pioz en el momento presente. Pg14-MJ: Por otra parte, la Modificación expone que el desarrollo de la ejecución propia del S-16 (derivando la programación al PAU), cuando a lo que se refiere el art 19.3 del RP es a la secuencia lógica de desarrollo de los sectores, de forma global dentro del POM.
40.3	Normas Urbanísticas	
	Fichas de planeamiento, desarrollo y gestión	OBSERVACIÓN 6ª (Informe técnico 08/03/2013) : La ficha de planeamiento del SU-16, no está completa. Se debe completar aportando los datos sobre todos los aspectos de la Ordenación Estructural descritos en el análisis del art. 19 del RP y de la Ordenación Detallada, si procede según el análisis del art. 20, ambos en el presente informe.

		Referido a la Observación 6ª, en relación al nuevo documento de la Modificación Puntual 1/2006 de Ploz y a la información remitida para completar el expediente: <u>Observación I</u> La ficha del SU-16 aportada, carece de información suficiente para que pueda ser valorada en todos los aspectos que debe contener: En todo caso, se deben determinar los SSGG (EL, Infraestructuras, dotacionales,...) tanto adscritos (interiores y/o exteriores), (por aplicación de la Disp.Trans. 5ª.2 TrLOTAU). Dichas superficies se deben tener en cuenta en el cálculo del AT (como actualmente no se han definido, el cálculo del AT no es correcto) Por otra parte, el cálculo del AT se debe realizar aplicando la fórmula del art.71 del TrLOTAU y dejarlo reflejada dentro de la documentación.
40.4	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	
	Catálogo de Suelo Residencial Público	
40.5	Planos de Ordenación	

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DEL PLAN Ordenación Estructural

Art.24.1 del TRLOTAU: *"Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural..."*

Art 43.2 del RP: *"Las normas urbanísticas distinguirán, identificándolas, las reglas pertenecientes, respectivamente, a la ordenación estructural (OE) y a la ordenación detallada (OD)."*

Art. 49.1 del RP: *"Los planos de ordenación del Plan de Ordenación Municipal: a) Reflejarán, diferenciándolas con la simbología prevista en los números 2 y 3 de este artículo, las*



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

determinaciones de la ordenación estructural (OE) y detallada (OD) que deban expresarse gráficamente"

OBSERVACIÓN 8ª (informe técnico 08/03/2013): Se debe diferenciar entre la OE y la OD, como estipula el art. 30.1 del TRLOTAU y los art 43.2 y 49.1 del RP tanto en la documentación escrita como en los planos de ordenación.

Referido a la Observación 8ª, en relación al nuevo documento de la Modificación Puntual 1/2006 de Píoz y a la información remitida para completar el expediente.

Observación J

La diferenciación entre la Ordenación Estructural y la Ordenación Detallada debe hacerse, determinación por determinación, tanto en la Memoria Justificativa como en las Normas Urbanísticas, además de en la leyenda de los planos de ordenación.

Para el análisis de la ordenación estructural propuesta se sigue el contenido del Art. 19 RP.

19.1	Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años. Se cuenta con un listado del año 2003 de los sectores urbanizables del POM, detallando su grado de ejecución. No se aportan datos sobre la demanda inmobiliaria residencial actual. Así pues, a la vista de la información disponible, no se considera justificada la existencia de mercado para el nuevo sector urbanizable residencial planteado.
	Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio No se ve afectado por ningún POT
19.2	Clasificación del suelo, división en categorías,..., ZOU's OBSERVACIÓN 9ª (informe técnico 08/03/2013): El ámbito 2 de la modificación es clasificado en parte como SG-4 y en parte como "Área de Restauración Natural". La clasificación de un suelo como "Área de Restauración Natural" no está contemplada en el TRLOTAU. Así pues, debe clasificarse dentro de las clases de suelo que define la legislación urbanística o como sistema general también. Se entiende atendida la observación
	Determinaciones relativas a los bienes de dominio público, a la ordenación del uso terciario, a la ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico y a la ordenación de los establecimientos en los que se utilicen sustancias insalubres, nocivas y/o peligrosas.

19.3	Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior Se delimita el sector de suelo urbanizable SU-16
	Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores, ...,definición de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización. El POM vigente no determina la "secuencia lógica de desarrollo de los sectores", la modificación puntual planteada tampoco.

19.4	Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT. (para municipios de -10.000 habitantes de derecho) <u>Uso global mayoritario:</u> Residencial <u>Densidad poblacional (Disposición Adicional 13 del TrLOTAU)</u> OBSERVACIÓN 10ª (informe técnico 08/03/2013): Se debe determinar la densidad poblacional del SU-16 en función de lo dispuesto en la Disposición Preliminar nº 13 del TrLOTAU. Se entiende atendida la observación <u>Delimitación de AR:</u> OBSERVACIÓN 11ª (informe técnico 08/03/2013):: El SU-16 no está adscrito a ninguna AR, por tanto, se debe adscribir a una ya existente o a otra que se delimite y defina ex profeso. Se entiende atendida la observación Se define para el S-16 el Área de Reparto AR-1. Se aconseja, que dicha Área de Reparto se nombre como AR-16, (ante futuras modificaciones de otros ámbitos que también precisen la definición de sus Áreas de Reparto). <u>Aprovechamiento Tipo (Art 71 del TrLOTAU):</u> OBSERVACIÓN 12ª (informe técnico 08/03/2013): No se ha determinado el AR a la que pertenece el SU-16, por tanto, cuando se adscriba a una, le corresponderá el AT del AR a la que pertenezca. El punto 3.5 de la Modificación expresa que el sector 16 participa en el PEI en proporción a su aprovechamiento, se hace notar que la ficha del sector 16 no determina el aprovechamiento del mismo, y por tanto no es posible conocer su participación. <u>Observación K</u> Se determina el AT del Área de Reparto, pero como ya se ha adelantado en los comentarios a la Observación 6ª, se deben determinar los SSGG adscritos (interiores y exteriores) y el cálculo del AT se debe realizar aplicando la fórmula del art.71 del TrLOTAU y dejarlo reflejada dentro de la documentación.
------	---



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

19.5	Señalamiento de los Sistemas Generales SS.GG.. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...) OBSERVACIÓN 13ª (Informe técnico 08/03/2013): Se debe determinar en todo caso, en cumplimiento del art. 24.1.e), la cuantía del SG de Espacios Libres así como su localización dentro del sector SU-16. Ver comentario a la Observación 6ª OBSERVACIÓN 14ª: La modificación planteada determina una nueva localización del SG-4 EDAR. La obtención de los terrenos de la localización original estaba resuelta, dado que eran propiedad municipal según el PEI. Para la obtención de los terrenos objeto de la nueva localización (la establecida por esta modificación) se suscribió un convenio urbanístico con la persona propietaria de los mismos, pero dicho convenio no se ha incorporado a la modificación en sí. Para que la obtención de los suelos correspondientes al SG-4 sea válida. A.-Se debe aportar el expediente de tramitación del convenio al objeto de comprobar el cumplimiento de la legislación vigente en ese momento (art. 11, 12 y 13 de la LOTAU) e incluir el texto íntegro del mismo dentro del documento de la modificación. B. En caso de que el convenio no se hubiera tramitado conforme a la legislación vigente, deberá subsanarse la tramitación, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 12.2 del TRLOTAU, al <i>"...incluir el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento,..."</i>. En este caso se debe: - Hacer una valoración de los terrenos que forman parte del objeto del convenio, al objeto de justificar su equivalencia, e incluirla en él. - Repetir nuevamente el proceso de información pública de la modificación con el convenio incluido en ella. Incluir al final de la ficha del sector SU-16, una observación que explicita que el convenio adjunto a la modificación, se tramita en cumplimiento del art. 11.3.b) y que es el modo de obtención del suelo del SG-4-EDAR. Ver Conclusión
19.7	Criterios de ordenación del suelo rústico Ver el punto 19.2 anterior.

19.8	Reservas para VPP, según Art. 24.3 del TrLOTAU OBSERVACIÓN 15ª (informe técnico 08/03/3013): La ficha del SU-16 no establece la total edificabilidad residencial del sector en m ² c. Se debe determinar dicho valor para aplicar sobre él lo dispuesto en el art. 24.3 del TrLOTAU.
------	--

Ordenación Detallada

Para el análisis de la ordenación detallada propuesta se sigue el contenido del Art. 20 RP

20.8	Establecimiento de la OD en los sectores precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo. Estándares Mínimos Dotacionales (EMD) Reservas dotacionales (Sistemas Locales SS.LL.) (Art. 69.2 TrLOTAU, Art 23 RP)	OBSERVACIÓN 16ª (informe técnico 08/03/2013): Se deberá determinar la Ordenación Detallada del SU-16 (art. 20 del RP) en el caso de que se dé la circunstancia descrita en el art. 24.2.c) del TrLOTAU. Pg14-MJ: Se argumenta la no necesidad de definir la ordenación detallada del S-16, dado que no está previsto su desarrollo a corto o medio plazo. En todo caso, las superficies de suelo destinadas a reservas de las dotaciones locales (SSLL) se comprobarán una vez esté correctamente calculado el Aprovechamiento Tipo.
------	---	--

CORRECCIONES A LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Observación L

El documento de la Modificación Puntual 1/2006, se ha presentado sin suscribir por técnico competente alguno. Se debe presentar debidamente suscrita.

Igualmente, el documento de la Modificación Puntual 1/2006, se ha presentado sin contar con la diligencia de aprobación inicial. Se debe presentar debidamente diligenciado

CONCLUSIÓN

En relación a la Modificación 1/2006 del POM de Pioz y tras su estudio y análisis, se hace notar que este Servicio de Urbanismo es consciente del contenido del art. 37.4 del TrLOTAU (*"Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática,..."*). Sin embargo, y al mismo tiempo, observa una situación ambivalente en la tramitación de esta Modificación Puntual, sobre la que a continuación se reflexiona:

Son hechos los siguientes:

Que la Modificación plantea un cambio en la clasificación del suelo de tres ámbitos dentro del término municipal de Pioz.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Que dos de ellos, el que contiene la nueva ubicación de la EDAR y el propuesto como SU-16, están enlazados entre sí a través de un convenio urbanístico (suscrito el 25/01/2006, entre el Ayuntamiento de Pioz y la propietaria particular de los terrenos), del que se desprende que el suelo de la EDAR es cedido por su propietaria al tiempo que se reclasifican como SUB unos terrenos de su misma propiedad que antes eran SRR y que se pretende que ahora se transformen en el SU-16 de Pioz

Que en el Informe Único de Concertación (22/12/2011) se solicitó al Ayuntamiento de Pioz, que justificara *"... la necesidad de un nuevo Suelo Urbanizable de uso residencial, para lo cual habrá de aportar un estudio de mercado del Suelo Urbanizable vacante en la actualidad, en relación al cumplimiento del art. 2.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo" (art. 2.2.b) " las políticas públicas relativas a la regulación, ocupación, transformación y uso del suelo...deben propiciar el uso racional de los recursos naturales y procurar en particular, la protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística..."*). Y que dicha justificación de la necesidad de más SUB residencial no se ha realizado.

Que en el Informe Técnico del Servicio de Urbanismo (08/04/2013) se solicitó al Ayuntamiento de Pioz que hiciera *"...una valoración de los terrenos que forman parte del objeto del convenio urbanístico, con el fin de justificar su equivalencia, e incluirla en él"*. (De forma que se valorara tanto el suelo sobre el que se pretende la nueva localización de EDAR, como el aprovechamiento que se pretende otorgar al SU-16, al objeto de que hubiera equilibrio entre ambos). Y que dicha valoración no se ha aportado.

En este punto de la reflexión, se observan dos alternativas:

1. En el caso de que el Ayuntamiento de Pioz justifique la necesidad de un nuevo Suelo Urbanizable (SU-16) y que aporte la valoración de los terrenos y del aprovechamiento que forman parte del convenio suscrito, en la forma descrita en el punto anterior, será preciso que se resuelvan las observaciones (letras) contenidas en este informe.
2. En el caso de que el Ayuntamiento de Pioz no pueda justificar dicha necesidad de un nuevo Suelo Urbanizable (SU-16), desaparecerá la necesidad del convenio urbanístico, y se podrá obviar el cumplimiento de las observaciones, A, C, D y F, contenidas en este informe, que se refieren al mencionado SU-16. Sin embargo, seguirá siendo precisa la determinación de la obtención del suelo correspondiente a la EDAR SG-4, por tanto, se precisará que se concrete dicha forma de obtención de entre las descritas en el art. 126.1 del TrLOTAU.

Por todo lo anterior, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la suspensión de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 1/2006 del

Plan de Ordenación Municipal de Pioz, motivada en las observaciones y reflexiones que contiene este informe y en espera de la argumentación del propio Ayuntamiento de Pioz, sobre la alternativa que toma para continuar con la tramitación del expediente.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 37 del TRLOTAU, ACUERDA SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN 1/2006 DEL POM DE PIOZ DADO QUE LAS CARENCIAS EXCEDEN DE LAS INCARDINABLES EN EL ARTÍCULO 37 APARTADO 5 DEL TRLOTAU.

El Ayuntamiento de Pioz deberá solventar las deficiencias observadas debiendo primeramente decidir sobre las alternativas expuestas en el informe reproducido y relatado en la sesión.

5º.- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Peña Blanca" de Jadraque (Informe según art. 38.3 TRLOTAU y 139 RP).

Dña. Esperanza Quintanilla González y Esther Santamaría Santamaría exponen este punto del orden del día:

EXPT. PLAN/13/14.

JADRAQUE. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM) "PEÑA BLANCA". (Informe según art. 38 TRLOTAU Y 139 RP)

1.- ANTECEDENTES

Población: 1.657 habitantes, según censo del INE del 1 de enero de 2013.

Objeto: Redacción del PERIM en suelo urbano del polígono PI-02 y Zona de Equipamiento PEQ en regularización de ordenación y ejecución incompleta de Plan Parcial pero asumida en NNSS posteriores.

Superficie: 75.956 m² de suelo urbano.

Situación: Al Norte del Municipio de Jadraque. En la confluencia de la carretera CM-101 y travesía de antigua carretera de Bujalaro GU-181.

Planeamiento en vigor: NNSS aprobadas en 19 de febrero de 1996.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y cumplimiento de los art. 138 y 139 RP consecuencia del art 141 Del RP, decreto 248/2004, de 14 de septiembre.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Enfoque Legislativo.-

El presente PERIM, por afectar a la ordenación estructural por aumento de intensidad edificatoria (art 19.4 RP), modificación en la delimitación de SSGG de comunicación (art. 19.5 RP) así como modificación de Sistemas Locales de espacios libres y zonas verdes como de equipamientos (art. 19.5.), el informe a emitir por la Consejería será vinculante de acuerdo con el artículo 38.3 TRLOTAU y 139.2 del RP.

Órgano competente.-

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

“Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho”

Información pública:

Publicación D.O.C.M. nº 127: 03/07/2013

Publicación diario “Nueva Alcarria”: 05/07/2013

Certificado de la Secretaria interventora sobre presentación de alegación por D. José Luis Hernández Valentín de fecha 24/07/2013
rdo con el artículo 38.3 TRLOTAU y 139.2 del RP.

Informes:

La Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 10 de octubre de 2014, en relación con el punto 5º del orden del día, relativo al Plan Especial de Reforma Interior del Polígono industrial “Peña Blanca” de Jadraque, adoptó el siguiente acuerdo:

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la ponente y las manifestaciones de los vocales, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe previsto en el artículo 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y Actividad Urbanística

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

Accesibilidad: tras sucesivos informes y soluciones técnicas presentadas el 2 de junio de 2014 se emite informe favorable con dos advertencias. Se recuerda que en caso de modificar el instrumento urbanístico presentado por lo establecido por otras administraciones resultando dichas modificaciones con afección en elementos que incidan en accesibilidad, se deberá obtener nuevo informe.

Carreteras: Informe favorable con condiciones de Fomento de la JCCM en relación con la CM-1003.

Medio ambiente: desconoce el instrumento urbanístico.(Actuación en suelo urbano según planeamiento general).

Patrimonio histórico: Desconoce el instrumento urbanístico en tramitación

Urbanismo: se adjuntará informe íntegro expuesto en la sesión pero se reproducen aquí las consideraciones a tener en cuenta:

CONSIDERACIONES

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

En cuanto al PERI:

Clasificación:

- Conforme a la ficha de las NNSSMM el Polígono se encuentra con PP y PU aprobados y desarrollados, no obstante según la Memoria del documento no se ha realizado la publicación de estos por lo que la administración municipal no considera se haya finalizado la tramitación y entrada en vigor. Además existen edificaciones realizadas sin licencia y sin existencia de Reparcelación previa. Por todo esto y según el art 45.3.A.a) TRLOTAU estará considerado como Suelo Urbano No Consolidado.
- La delimitación del PERIM no coincide con la del Polígono PI-02 definido en NNSSMM como se indica en la Memoria. Deberá justificar dichas variaciones y, en cuanto a los terrenos no incorporados, la situación de clasificación y calificación en que se encuentran.

Cesiones:

- Atendiendo a las determinaciones del art 69.1.2.a) 1º y 2º del TRLOTAU le corresponden las cesiones en función de los objetivos del propio Plan en cuanto a superficies de suelo dotacional público derivadas de dichos objetivos y la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo para materializar del 10 %.
- Atendiendo a las determinaciones del artículo anterior, en el documento del PERIM falta la justificación mediante análisis comparativo de lo siguiente:
 - o La idoneidad de las cesiones correspondientes al 10 % del aprovechamiento lucrativo y documentación de la monetarización que se dice haber sido realizada.
 - o La idoneidad de superficies de sistemas locales de equipamiento y zonas verdes propuestas en relación con el PP aprobado.
 - o Conocer las variaciones de superficie lucrativa que pasan a formar parte de viario debido a la ejecución de las redes de infraestructuras por zona privativa que han llevado a la solución adoptada consistente en configurar unas nuevas condiciones en la ordenanza particular con incremento de edificabilidad y ocupación sobre parcela neta.

Ordenación /Gestión:

- Se deberá incorporar planos refundidos de Zonificación (plano nº 2 de las NNSSMM) y Plano de Ordenación y Gestión del Suelo (plano nº 3.3 de las NNSSMM) donde se reflejen las innovaciones de aplicación de ordenanzas tanto para la parte del ámbito de uso industrial como para la de equipamiento y zonas verdes reguladas de forma diferente a las del resto del municipio por las



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

NNSSMM. En este sentido deberá justificar la necesidad de implantar nuevas Ordenanzas de "Zonas Verdes y Espacios Libres públicos y privados" y "Edificación para Usos Dotacionales", diferentes a las establecidas en las NNSS. Tanto para estas Ordenanzas como para la Ordenanza "Edificación para usos Industriales" deberá indicar expresamente en su regulación el ámbito de aplicación al que se ciñe.

- El cambio de zonas verdes comportará informe de Comisión Regional de Urbanismo (CRU) y Consejo Consultivo.
- Deberá corregir el trazado de la red de infraestructura de agua potable existente que atraviesa una parcela industrial en el Plano de Ordenación nº 06. Aún siendo esta perteneciente a la Administración (no se especifica), deberá estar libre de paso de instalaciones y servicios públicos.
- Respecto de las conexiones de las infraestructuras a realizar con las existentes deberá quedar reflejado en el documento de Gestión y ejecución siendo insuficiente la garantía del arquitecto redactor en nombre de los propietarios (pág 50 del documento).
- Deberá delimitar las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle, definiendo razonadamente el propósito específico de éstos.
- Se deberá diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanizadora de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, si es el caso, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.

En cuanto al expediente administrativo:

- Conforme al artículo 120.3 del RP, elevamos el expediente del PERIM a la Comisión Regional de Urbanismo (CRU) sin perjuicio de que una vez emitido informe de la CPOTYV y con anterioridad a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento, en su caso, se eleve para informe de la CRU y posterior Dictamen del Consejo Consultivo de acuerdo al artículo 120.5 RP.
- Una vez informado ex artículo 120.3 del RP por la CROTU, al tratarse de un PERI que comporta una modificación de la ordenación estructural, según el Art. 139 RP, requiere que por el Ayuntamiento-Pleno se proceda a otorgar la aprobación Inicial antes de la emisión del informe vinculante de la Comisión Provincial de OTyU una vez subsanados todas las observaciones tanto de la CCI como de la CROTyU.
- Se deberá aportar el acuerdo de Pleno de aprobación inicial así como el documento diligenciado dando constancia de su exposición al público.
- Respecto al convenio nos remitimos a los anteriormente expuesto sobre artículos 12 y siguientes del TrLOTAU

INFORMES:

- Emitido informe de carreteras 23/04/2013 DG de Carreteras, Servicio de Construcción, favorable con consideraciones a estimar previas a la realización de la urbanización.
- Emitido informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales sobre accesibilidad de 2 de junio de

2014.

- Emitido informe urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial
- Falta informe del ciclo integral del Agua y de Confederación Hidrográfica del Tajo salvo justificación de no aumento de aprovechamiento lucrativo y suficiencia de suministros considerando las modificaciones que se pretenden y Patrimonio Histórico.

Conectan con redes municipales de agua y saneamiento, deberá aportar justificación de suficiencia de las infraestructuras actuales de acuerdo a los caudales supuestos.

Aprobación inicial:

Se ha procedido a **aprobación inicial** en el Pleno de fecha 4 de marzo de 2015 según certificación de la Secretaria-Interventora de fecha 5 de Marzo de 2015.

En el mismo Pleno y Certificado se aprueba el **Convenio urbanístico** que fue objeto de información pública en **DOCM nº 127 de 30 de julio de 2013** y en el periódico **Nueva Alcarria** de 5 de julio de 2013 y del que dice no se han presentado alegaciones al mismo.

Conforme a lo establecido en el art 139 RP respecto de la aprobación, será preceptivo solicitar informe Técnico-Jurídico de la Comisión Provincial de urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural.

En el apartado 3 de ese artículo dice lo siguiente:

"Corresponde al Ayuntamiento en Pleno:

b) *La aprobación definitiva de todos los Planes Parciales*". (idem para PERI conforme a art 141 RP).

3.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR:

A) Documentación:

Aporta documento redactado por el Arquitecto Alfredo Leceta Fernández, con la siguiente documentación:

MEMORIA:

- I. Introducción
- II. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.
- III. Características materiales del terreno.
- IV. Infraestructura existente.
- V. Protecciones ambientales y culturales
- VI. Efectos ambientales previsibles.

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO:

- I. Conclusiones de la información.
- II. Descripción y justificación de la solución adoptada.
- III. Descripción y justificación de la estructura dotacional.
- IV. Descripción de las redes de infraestructuras y servicios.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- V. Ordenanzas.
- VI. Documento de refundición
 - Ficha resumen
 - Planos de información.
 - Planos de ordenación.
 - Planos Refundidos
 - Anexos

Además en el expediente se ha incorporado Propuesta de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la mercantil Desarrollos de la Comarca de Jadraque SA, DECOJA, de fecha 12 de febrero de 2013.

Descripción del PERI:

Estándares mínimos de calidad urbana:

TABLA RESUMEN COMPARATIVA DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL Y P.E.R.I.M

ZONIFICACIÓN	En PP anterior a NNSS	En P.E.R.I.M. (m²)	DIFERENCIA (PERIM-PP)
DOTACIONES:			
ZONAS VERDES	2.987,00	5.531,02	
ZV-1	4.488,00	2.105,63	
ZV-2	7.475,00	7.636,65	+
DOTACIONES:			
EQUIPAMIENTO			
Deportivo	1.505,00		
Social	750,00	1.865,47	
P-E1Helipuerto-serv salud		1.964,90	
P-E2			+
Total	2.255,00	3.830,37	
CESIÓN MUNICIPAL	5.100,00	5.169,18	
(10% aprov lucrativo)(1)		(1)	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL			
privado	450,00	750,00	+300
INDUSTRIAL	45.810,00	41.095,49	-4.714,51
VIARIO:			
PEATONAL	652,00	617,18	
CIRCULACIÓN RODADA	9.349,00	13.310,96	
	10.001,00	13.928,14	
CONEXIÓN CON CAMINO			
EXISTENTE			
ENSANCHE FUTURO ENLACE			
	243,00	251,53	+8,53
APARCAMIENTO	2.648,00	3.194,65	+546,65

		(224 + 6acc=230plz)	
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	-----	75,00	+75,00
TOTAL sin SSGG	74.282,00	75.931,01	+1.649,01
INFLUENCIA EN SIST. GENERALES	(camino)1.674,00	424,93	-1249,07
SUPERFICIE TOTAL AMBITO	75.956,00	76.355,94(2)	+399,94

(1) la cesión del 10 % correspondiente a la Administración municipal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, exigida conforme al art 105 RP, debe ser calculada sobre el aprovechamiento lucrativo y no sobre la superficie dónde se materializará dicho aprovechamiento.

(2) Existe un aumento de superficie total respecto de la versión anterior del PERIM de 400 m² que no se justifica su procedencia.

Normativa Urbanística

	PERI
Superficie total	76.355,94
Uso principal	Industrial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	41.095,49 m ² de suelo (1)
Ordenanza	Industrial específica para Polígono Industrial I

(1) No se ha indicado el aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación del PERIM así como tampoco el porcentaje de cesión a la administración municipal correspondiente al 10 % del aprovechamiento lucrativo o valoración para su monetarización. Se ha fijado una superficie de suelo como aprovechamiento, debiendo ser superficie de edificación la que le corresponde, en todo caso, conforme a la definición de aprovechamiento.

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

Ordenanza:

Conforme a lo que se recoge en las NNSSMM sobre las Condiciones específicas de la Ficha del Polígono, serán de aplicación las condiciones de Ordenanza establecidas en el Plan Parcial aprobado.

En el cuadro siguiente se establece la comparación entre ordenanza Industrial de las NNSSMM, la ordenanza de aplicación establecida en el PP y que sería de aplicación en ese ámbito, y la nueva ordenanza de aplicación para el ámbito del PERIM.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Ordenanza Industrial	NNSS (Ordza. I-grado 1)	PP	PERIM(Ordza_Industrial)
Edificabilidad neta (m ² /m ²)	4 m ³ /m ² equi =0,60 m ² /m ²	4 m ³ /m ²	4 m ³ /m ²
Ocupación	80%	4/H m ²	100%
Frente mínimo	---		---
Fondo máximo			---
Nº máximo de plantas l/baja	---		3 p
Altura max. planta baja	---		4 m
Altura máxima	7m	7 m	10 m y 3 plantas (al alero)
Parcela mínima	500-1500	500 m ²	450 m ²
Retranqueos	A fachada y fondo:4 m Otros: 3 m salvo adosado	A fachada y fondo:4 m Otros: 3 m	libre

Para comprobar la existencia o no de un aumento de la edificabilidad y por tanto del aprovechamiento lucrativo se toman los nuevos datos sobre condiciones de la edificación de la ordenanza y se realizan los siguientes cálculos:

- **Calculo de edificabilidad volumetrica posible:**
450 m² x 4 m³/m² = 1.800 m³ (volumen)
- **Considerando la altura máxima de 10 m:**
1800 m³ / 10 m = 180 m² (superficie por planta)
- **Considerando el nº de plantas máximo:**
180 m² x 3 plantas = 540 m² construídos.
- **La edificabilidad en m²/m² posible: (Edif m²/ m² parcela)**
540 m² / 450 m² = 1,20 m²/m².

Si la superficie de suelo lucrativa es 41.095,49 m² en función de la edificabilidad neta se podrá alcanzar un aprovechamiento lucrativo de 41.095 x 1,20 m²/m² = 49.314 m²c

Sobre esta cantidad se aplica el porcentaje de cesión del 10% para la administración y resulta 4.931 m²c.

No obstante en la página 34 del documento, apartado 3 del capítulo II.- *Descripción y justificación de la solución adoptada*, indica que la cesión en realidad será de 5.169,18 m² deduciendo del texto que se trata de superficie de suelo y no metros cuadrados construídos, indicando que ya hay dos parcelas adquiridas por el ayuntamiento pero sin especificar la superficie concreta ni se encuentran señaladas en planos.

Ordenanza	NNSS (Equipamientos:	PP	PERIM()
ZONAS VERDES	Zonas Verdes)		
Edificabilidad neta (m ² /m ²)	0,01 m ² /m ²		
Ocupación	--	--	2% edificación de "uso público compatible con el

			<i>esparcimiento"</i>
Frente mínimo	---		---
Fondo máximo			---
Nº máximo de plantas i/baja	1 p	--	--
Altura max. planta baja	---	--	--
Altura máxima	--	--	--
Parcela mínima			
Retranqueos			

5.- CONSIDERACIONES

El presente PERIM modifica la Ordenación Estructural en cuanto a lo siguiente:

- por aumento de intensidad edificatoria.
- modificación en la delimitación de SSGG de comunicación.
- modificación de Sistemas Locales de espacios libres y zonas verdes y equipamientos.

Conforme a lo anterior la modificación que opera el PERI se corresponde con las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el artículo 19 RP.

OBSERVACIONES:

▪ En cuanto a la tramitación:

- Dado que se establece en el planeamiento general en vigor (NNSSMM), en cuanto a la clasificación del suelo que es Urbano y en cuanto a la ordenación que le corresponde a este ámbito (P-I-01 y P-EQ-04), es la establecida en el Plan Parcial aprobado:
 - En relación con la ordenación detallada: El cambio de zonas verdes comportará informe de Comisión Regional de Urbanismo (CRU) y Consejo Consultivo, previo a la aprobación definitiva.

▪ En cuanto al Plan Especial de Reforma Interior:

○ Ámbito/Ordenación:

- Existe un aumento de superficie total respecto de la versión anterior del PERIM de 400 m2 que no se justifica su procedencia.
- El plano 02_Zonificación, de refundición con el correspondiente plano de las NNSSMM establece una única zona de ordenación industrial incluyendo las dos zonas diferenciadas en las NNSSMM (plano 2: Zonificación). No obstante, para la gestión y ejecución a reflejar en plano 3-3: Ordenación y Gestión del suelo, y en la que en el PERIM distingue polígono industrial y polígono de equipamientos, deberá delimitar dichas zonas de acuerdo a la terminología de la legislación urbanística en vigor dado que el término "Polígono" no es el adecuado, siendo el término más idóneo el de "Unidad de Actuación", tanto por lo recogido en la normativa urbanística art 29 RP, como en las NNSSMM que establecen la delimitación de los Polígonos y Unidades de Actuación en base a la definición establecida en ellas como sigue:



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

De las Normas Generales y terminología del suelo. Edificación y usos. De las NNSSMM :

UNIDADES DE ACTUACION

Se entiende por este término el conjunto de superficies de suelo urbano que se delimitan a efectos de su reparcelación, beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

OFICIO CIENTIFICO DE
CASTILLA-LA MANCHA
DELEGACION DE GUADALAJARA

POLIGONO

Se entiende por polígono la superficie de terreno mínima que se necesita para ejecutar los Planes cumpliendo los requisitos que señala el artículo 117.2 de la Ley del Suelo.

De la Ley del Suelo 1976 :

Artículo ciento diecisiete.-Uno. La ejecución de los Planes y de los Programas de Actuación Urbanística se realizará por Polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Dos. Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Tres. En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Cuatro. No podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

- Por lo que se deberá distinguir la denominación en cuanto a las condiciones de ordenación (industrial, dotacional-equipamientos, zonas verdes, etc..) de las condiciones de ejecución reflejándose en la ficha de gestión en las que se denominará Unidad de Actuación.

o Cesiones

- Atendiendo a las determinaciones del art 69.1.2.a) 1º y 2º del TRLOTAU le corresponden las cesiones en función de los objetivos del propio Plan en cuanto a superficies de suelo

dotacional público derivadas de dichos objetivos y la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo para materializar el 10 % o valoración para su monetarización. En base a lo anterior, la cesión del 10 % correspondiente a la Administración municipal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, exigida conforme al art 105 RP, debe ser calculada sobre el aprovechamiento lucrativo y no sobre la superficie donde se materializará dicho aprovechamiento. Si la superficie de suelo lucrativa es 41.095,49 m² en función de la edificabilidad neta se podrá alcanzar un **aprovechamiento lucrativo** de $41.095 \times 1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 49.314 \text{ m}^2\text{c}$. Sobre esta cantidad se aplica el porcentaje de **cesión del 10%** para la administración y resulta **4.931 m²c**. No obstante en la página 34 del documento, apartado 3 del capítulo II.- *Descripción y justificación de la solución adoptada*, indica que la cesión en realidad será de **5.169,18 m²** deduciendo del texto que se trata de superficie de suelo y no aprovechamiento (superficie edificable), que ya expone que hay dos parcelas adquiridas por el ayuntamiento con esa superficie total, pero sin especificar el aprovechamiento que les corresponde. Tampoco se encuentran señaladas en planos. Deberá corregir esto justificando tanto en la Memoria como en planos su cumplimiento.

○ Ordenanzas

Respecto de la ordenanza de edificación para usos industriales:

- Respecto a la regulación de aparcamientos en el interior de los edificios la ordenanza alude a los estándares establecidos en el PERIM (del que esa ordenanza forma parte) pero no existe norma reguladora al respecto, existe una mención en el apartado III.- Descripción y justificación de la estructura dotacional en la que dice: “ *En las Ordenanzas se establece, además una plaza de aparcamiento privada por cada 200 m²m edificadas, en el interior de las parcelas o en el interior de los edificios, con lo que cumple sobradamente el Reglamento*”. Es por esto que el propio documento del PERIM remite a sus Ordenanzas debiendo quedar en ellas reflejadas esta regulación, evitando la indeterminación por remisión circular entre los distintos capítulos del instrumento de planeamiento, PERIM.
- Se tendrá en cuenta que las Normas Subsidiarias Municipales (NNSSMM) están en vigor y deberán ser tenidas en cuenta lo regulado en ellas con carácter general. Es por esto que deberá indicar si el **uso industrial en todas sus categorías**, establecido como **uso característico** se corresponde con alguno o con todos los especificados en las Normas Urbanísticas de las NNSSMM en el apartado E), dentro del capítulo *Tipología o Clasificación de los usos*. En este sentido deberá indicar la utilización del término “**uso característico**” en lugar de “**uso permitido**” conforme viene regulado *en función de su permisibilidad* en el apartado B) de “*Determinaciones de los Usos Urbanísticos*” de las NNSSMM.
- De la misma manera que en el párrafo anterior, y para los **usos complementarios o compatibles**, deberá utilizar una terminología que venga recogida en las NNSSMM y acorde con su función, en este caso se entiende que debe ser en función de su simultaneidad y los usos serán denominados **compatibles**. Habrá que atender al uso compatible **Almacén agrícola** no sea a la vez **uso permitido (característico)**.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- En la regulación de usos **prohibidos** deben quedar reflejados concretamente los usos que no podrán ser realizados no siendo posible por *remitir a intereses generales del Municipio en función de informes técnicos*.
- No está justificado la excepción en el cómputo de edificabilidad si el destino es el de almacenamiento y específicamente si se realiza con un sistema constructivo concreto (forjados metálicos), más aún conociendo que el uso es el industrial en todas sus categorías y entendiendo que el almacenamiento puede ser un uso común específico o no en cada edificación.

Respecto de la ordenanza de áreas verdes y espacios libres:

- Una vez aprobado el PERIM queda detallada la superficie destinada a suelo dotacional público y de la que previamente se ha comprobado el cumplimiento de los estándares fijados en la legislación urbanística con carácter de mínimo. Es por esto que aún superando el mínimo establecido, el destino de esa superficie de suelo será el dotacional público sin que se pueda ver menoscabado su utilización o disfrute por elementos distintos de su destino, debiendo hacer compatible el paso de las redes de servicios con estos y para lo cual estas deberán ser enterradas y ubicarse en zonas dónde se pueda acceder a ellas.
- No se entiende justificada la creación de una nueva ordenanza para zonas verdes y espacios libres denominada de "Áreas verdes y Espacios Libres", distinta a la existente en NNSSMM, en base a existir un "*tratamiento diferencial*" según el entendimiento del redactor y sin que se explique o argumente esa diferencia entre zonas verdes dentro de un ámbito industrial a otro, incluso entre un suelo urbano consolidado de otro no consolidado, y en los que, además, se ha definido esta nueva ordenanza como "*espacio de expansión y disfrute de la población*" y por lo tanto poderse desarrollar esta actividad con independencia de su ubicación.

Respecto de la ordenanza de edificaciones para usos dotacionales:

- Aplicando la normativa urbanística conforme al Anexo I del Reglamento de Planeamiento, el uso dotacional pormenoriza tanto el uso de zonas verdes como el de equipamiento. Es por esto que a la ordenanza V.3. deberá denominarse Ordenanza de edificación para Equipamientos, puesto que es ese uso pormenorizado el que define. En este mismo sentido no podrá incluir como uso característico el denominado uso dotacional ya que éste engloba al regulado en esta ordenanza.
- Al igual que en el párrafo anterior, dado que es una **regulación del uso de equipamientos no podrá contar como uso característico con un uso pormenorizado del Uso Terciario como es el caso del uso Comercial.**
- Deberá distinguir la regulación para usos de equipamientos públicos de los privados ya que no es posible compatibilizar equipamientos públicos con usos que llevan asociado un aprovechamiento lucrativo como es el caso del Uso Comercial.
- La actividad de helipuerto estaría enclavada dentro del Uso Dotacional-Comunicaciones o Uso Dotacional-Sanitario Asistencial públicos.

- Deberá modificar, incluso en planos, la denominación de equipamiento comercial por la de Terciario-Comercial e incluir la ordenanza acorde a ese uso el cual tiene aprovechamiento lucrativo
- **Gestión y ejecución**
 - Se deberá indicar la forma de gestión y ejecución de la Unidad de Actuación urbanizadora conforme a la legislación urbanística de aplicación, en concreto se deberá determinar conforme a los artículos 116 y 117 TRLOTAU la forma de gestión Directa o Indirecta y, en el caso de Gestión Indirecta, la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora conforme a los arts 110 y siguientes del TRLOTAU y Capítulo II del Título III- Ejecución de las Actuaciones Urbanizadoras, del Reglamento de la Actividad de la Ejecución Urbanística (RAEU), Decreto 29/2011, de 19 de abril. La forma de ejecución deberá reflejarse en la ficha de la Unidad de Actuación que comprende el PERIM. Conforme al art 88.4 RP el PERI diferenciará, si es el caso, los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

En relación al apartado VI.-DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN:

- Las determinaciones de carácter general de las NNSSMM serán siempre válidas salvo que una norma superior las invalide. No es correcta la indicación del párrafo segundo de este capítulo que dice ".....siendo válidas las determinaciones de carácter general de dicho documento (NNSS vigentes), excepto aquellas que contradigan lo establecido en el presente plan especial".

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe de acuerdo a las consideraciones y/u observaciones expresadas.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 38 del TRLOTAU, EMITIR INFORME CONDICIONADO A LAS OBSERVACIONES DEL INFORME DE PONENCIA.

En especial como la innovación de un Plan comporta 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.(art.39.3 TRLOTAU)



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

6º.- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Los Charquillos" de Pioz (Informe según art. 38.3 TRLOTAU y 139 RP).

Dña. Esperanza Quintanilla González y la Jefa de Servicio exponen el informe urbanístico realizado y base de la ponencia que se reproduce en el acta:

EXPT. PLAN/14/03.

**PIOZ. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM) "LOS CHARQUILLOS".
(Informe según art. 38 TRLOTAU Y 139 RP)**

1.- ANTECEDENTES

Población: 3.595 habitantes, según censo del INE del 1 de enero de 2013.

Objeto: Redacción del PERIM en suelo urbano de la Urbanización "los Charquillos" con ordenación y ejecución conforme a Plan Parcial pero asumida en POM posterior.

Superficie: 644.200 m² de suelo urbano s/PP y 721.149 m² s/PERIM propuesto.

Situación: Al Norte del Municipio de Pioz.

Planeamiento en vigor: POM aprobado en 3 de febrero de 2003.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo de 2010, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y cumplimiento de los art. 138 y 139 RP consecuencia del art 141 Del RP, decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

Téngase en cuenta que con anterioridad se había tramitado una modificación de Plan parcial que si bien fue informada por la CPOTyU no fue aprobada por el ayuntamiento constando su archivo al considerar mejor el instrumento del PERIM para su desarrollo.

No se remite expediente administrativo nuevo. Existe información pública del PERIM en el DOCM según comprueba esta Unidad.

Órgano competente.-

De acuerdo con el Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en su artículo 10.F) sobre las competencias de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo dice:

"Emitir informe técnico-jurídico sobre los Estudios de Detalle, Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, así como sobre los Programas de Actuación Urbanizadora, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a su aprobación definitiva."

Información pública: art. 38.1 b) TrLOTAU: *Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.*

Publicación D.O.C.M. nº 189

01/10/2014

Publicación diario: No se ha remitido

Resultado de la información pública: se desconoce por no existir certificado de alegaciones.

Informes:

Informes preceptivos que deben contener los Planes Especiales de Reforma Interior:

El art. 141.2 del Reglamento de Planeamiento, dice:

“Los Planes Especiales a los que se refiere el artículo 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación detallada y los Planes Especiales de Reforma Interior a los que se refiere el artículo 77.2 de este Reglamento se atenderán al procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 del mismo, para su aprobación”.

Por su parte, 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)”.

En el expediente constan los siguientes informes:



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- **NO SE HAN PRESENTADO INFORMES:** Requerirá antes de la aprobación de informe en materia de accesibilidad así como del ciclo integral del agua.

Aprobación inicial: No necesaria: artículo 38. 2 Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo:

2. Los Planes y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

Informe de la Consejería con competencia en materia de urbanismo. Procedencia:

Conforme a lo establecido en el artículo 38.1 in fine del TrLOTAU y artículo 139 RP respecto de la aprobación, será preceptivo solicitar informe Técnico-Jurídico de la Comisión Provincial de urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural, previamente a la aprobación definitiva.

(...)En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan o del Estudio de Detalle a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f). En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.(...)

Aprobación definitiva:

Art. 38.2.TRLOTAU Los Planes y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

Del mismo modo el RP en el artículo 139, apartado 3:

"Corresponde al Ayuntamiento en Pleno:

b) La aprobación definitiva de todos los Planes Parciales". (idem para PERI conforme a art 141 RP).

3.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR: Análisis

Documentación:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa
- Normas urbanísticas

- Anexos.
- Planos.

Descripción del PERI: síntesis extraída de lo reflejado en la justificación del documento

- Ajuste de la superficie establecida en el Plan Parcial a la situación real –registral- y asumida en el POM pero sin aumentar el aprovechamiento establecido en el Plan Parcial ajustando de nuevo las superficies de cesión, según los módulos mínimos de reserva para dotaciones que obligaba el Plan Parcial del año 1985. Esto servirá para que posteriormente se proceda a la transmisión de las parcelas de cesión al Ayuntamiento.
 - Durante el proceso de urbanización, se crearon unas infraestructuras no previstas en el Plan Parcial. El PERIM pretende calificar correctamente estas parcelas. En este apartado se incluyen las parcelas ocupadas por el depósito, ubicado en la Zona Verde; varias estaciones de bombeo y la antigua depuradora, que ya no está en uso.
 - Se pretende la modificación de la ordenanza de uso residencial para adaptarla a las superficies de las parcelas definitivas *dado que en la realización de calles e infraestructuras del PP hubo parcelas que se vieron afectadas en su superficie, quedando con una superficie inferior a la mínima.*
 - Se crean, por lo tanto, dentro de la Ordenanza de Uso Residencial tres grados:
 - Grado 1º, Superficie de parcela mínima: 2.393 m²
 - Grado 2º, Superficie de parcela mínima: 1.600 m²
 - Grado 3º, Superficie de parcela mínima: 1.400 m².
- También se quiere evitar que otras parcelas existentes en la urbanización puedan segregarse en otras de menor tamaño, y perder así la esencia que pretendía el Plan Parcial de 1985: una urbanización con parcelas de grandes dimensiones. El Ayuntamiento asume la existencia de estas parcelas de menor superficie, pero no permite que se creen parcelas con un tamaño inferior.
- Se redactan unas Normas Urbanísticas donde se describen los usos que se van a utilizar y las Ordenanzas que los regulan, por ser esos usos mas adecuados y otros sin ordenanza propia.
 - También, se crea un frente mínimo de parcela en función del grado. Esto hace que alguna de las parcelas existentes tenga un frente mínimo inferior a estos nuevos valores, pero estos parámetros no dejarán a estas parcelas fuera de ordenación. El resto de parámetros urbanísticos se mantienen igual que el Plan Parcial. Se adaptarán las condiciones estéticas asimilándolas a lo recogido en el POM, sin que se produzca conflicto con el Plan Parcial de 1985.
 - El Ayuntamiento propone modificar el trazado de la Zona Verde del Plan Parcial, para adaptarse mejor a la vegetación existente en la parcela. Se pretende permutar una franja libre forestal dentro de la zona verde, por el área de cesión dotacional ocupada por una masa arbórea bastante densa. Todo esto se hará sin que se



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

disminuyan las superficies de cesión obligatorias definidas en el Plan Parcial del año 1985.

- El Plan Parcial de 1985 proyectaba una calle, perpendicular a la C/ Duero, en su parte norte. Esta calle nunca se llegó a construir. Sí se urbanizó una calle al final de la C/ Duero, al otro lado de la parcela afectada por esta vía. Este PERIM eliminará la calle prevista por el POM, ya que se sustituyó por la vía que finalmente se construyó, al servir como elemento integrador del Sector SU 2 con el resto del Suelo Urbano.

Normativa Urbanística

	PP aprobado		PERIM	
Superficie (m ²)	644.200 m ²		733.138.00 m ²	
Superficie lucrativa residencial	496.718 m ²		570.658 m ²	
Densidad máxima (viv/Ha)	75 Viv/Ha		75 viv/ha	
Nº máximo viviendas (parcelas)	200		196	
Parcela mínima (m ²)	Grado 1	2.500	Grado 1	2.393 (1)
			Grado 2	1.600(1)
	Grado 2	5.000 (segregables en 2.500)	Grado 3	1.400(1)

(1) La parcela mínima será en cada caso la descrita y reflejada, sin posibilidad de segregación.

Las determinaciones del PP ya aprobado son modificadas por el nuevo PERI de la siguiente manera:

Ordenanza:

	PP aprobado		PERI		
	Grado 1	Grado 2	Grado 1	Grado 2	Grado 3
Parcela mínima (m ²)	2.500	5.000	2.393	1.600	1.400
Ocupación máxima (%)	10	10	10	10	(*)
Divisible	No	Sí (mín. 2.500 m ²)	No	no	No
Edificabilidad (m ² /m ²)	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
Altura y nº plantas	2P ó 6,50 m	2P ó 6,50 m	6,50 2 p	6,50 2 p	6,50 2 p
Frente mínimo			25 m	20 m	20 m
Retranqueos	6	6	6	6	6

(frente, lateral y fondo)					
---------------------------	--	--	--	--	--

(*) no especifica en este grado

Estándares mínimos de calidad urbana:

Debido a que no se produce incremento en la edificabilidad del ámbito del PERI no se precisan realizar cesiones conforme a las establecidas en el art 39.2 TRLOTAU.

El POM vigente en Pioz contempla la urbanización de "Los Charquillos" como suelo urbano consolidado.

PP aprobado 644.200 m ²		PERI 721.149 m ²	
Cesiones	Sistema de espacios libres de dominio y uso público (15 m ² /viv, mínimo: 10%, 3m ² áreas juego)	64.420 m ²	Zona verde (10%/ámbito) 72.115 m ²
	Centros docentes (10 m ² /viv)	2.000 m ²	Docente (10 m ² /viv) 2.000 m ²
	Servicios de interés público social y aparcamiento (Social-comercial: 2 m ² /viv Aparcamiento: 1 plaza/viv)	43.062 m ²	Social-Comercial 30.684 m ² (*)
	Servicios urbanos	960 m ²	Servicios urbanos 3.261 m ²
	Viales	33.040 m ²	Viales 42.431 m ²
	Total	143.482 m ²	Total 150.491 m ²

(*) El PERIM justifica que esta cesión ha disminuido respecto de la aprobada en el PP pero que es superior a la exigida de 400 m², aplicando el estándar de 2 m²/ vivienda (Hay 196 viviendas).

5.- CONSIDERACIONES

Visto todo lo anterior la justificación del instrumento no responde a los cambios pretendidos induciéndose segregaciones al margen de la normativa del PP, además de la existencia de circunstancias que hacían menores las parcelas en superficie respecto a la mínima exigida en grado por el antiguo Plan Parcial, comentada en la memoria del PERIM.

Empero, el Plan Especial de Reforma Interior modifica la **Ordenación Detallada** en cuanto a lo siguiente:

- modificación de la superficie establecida en el PP aprobado y asumido en el POM.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- modificación de parte del trazado de viario.
- modificación de las condiciones de parcela mínima y de los grados de edificación.
- Nueva regulación de los usos del suelo urbano y modificación de usos compatibles dentro del uso pormenorizado residencial unifamiliar del ámbito.

Conforme a lo anterior la modificación que opera el PERI se corresponde con las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 20 RP.

OBSERVACIONES:

▪ En cuanto a la tramitación:

- Como consecuencia de no alteración de la Ordenación Estructural y una vez sometidos a información pública y previa a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento, procede la realización del **informe técnico-jurídico** de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística conforme se establece en el art 38.1 TRLOTAU.
- Conforme se estipula en el art 39.3 TRLOTAU, 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.
- **NO SE HAN PRESENTADO INFORMES:** Requerirá antes de la aprobación de informe en materia de accesibilidad así como del ciclo integral del agua
- Deberá constar la información pública realizada en prensa así como certificado con el resultado de las mismas y contestación de las alegaciones que se dieran, en su caso.

▪ En cuanto al Plan Especial de Reforma Interior:

Superficie del ámbito del PERI:

- El POM, posterior a la aprobación del PP, asumió éste ámbito como suelo urbano consolidado, como se indicaba en la memoria en el apartado 10.1 "*Cuadro actual del planeamiento*" con una "*Superficie total aproximada de 644.200 m²*". Sin embargo el PERIM advierte de una superficie considerada en el PP como incorrecta, proponiendo una superficie mayor de este ámbito sin justificar la procedencia para tal aseveración. No obstante, en el expediente iniciado de Modificación de PP precedente, en el informe técnico municipal de fecha 16 de noviembre de 2009 indica la superficie que consta en certificación registral de la registradora de la propiedad de Pastrana, D^a Lourdes Claver Valderas, de las fincas matrices, de fecha Enero de 2004, que es de **717.844 m²**. En el mismo informe indica que el proyecto de reparcelación figura una superficie de **733.138 m²** cuya diferencia con la registral

coincide con la correspondiente al Camino de Aranzueque. La superficie establecida finalmente en el PERIM es de **721.149 m²** que califica como "*superficie exacta*", sin mayor justificación.

Clasificación:

- El POM establece en la Memoria Justificativa lo siguiente (hay referencias a legislación derogada):

2.1. EL SUELO URBANO y URBANIZACIONES CONSOLIDADAS.

Se ha clasificado como SUELO URBANO tanto el area consolidada (que hemos llamado "Casco Antiguo") como aquel que le circunda entre la carretera del Pozo y el Castillo de Pioz, (que hemos llamado "Area de expansión"). En general, éste coincide con el suelo urbano recogido por las N.N.SS.-94 vigentes.

Se han incluido también en el suelo urbano aquellos sectores del suelo urbanizable ya desarrollados (la urbanizaciones exteriores al Casco). Las agrupaciones de propietarios forman las "Entidades de Conservación" de dichas urbanizaciones.

Los criterios de clasificación han sido los del artículo 8 de la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones, así como el artículo 45 (Suelo urbano en los municipios con Plan de Ordenación) de la L.O.T.A.U., Ley de Suelo de Castilla-La Mancha.

En el Plano 03 bis.-Clasificación y gestión del Suelo, del POM indica que la Urbanización Los Charquillos se encuentra clasificada como suelo urbano y la identifica como Urbanización Exterior.

- El objeto del PERI no modifica la clasificación del suelo. Es por esto que las modificaciones propuestas de actuación en este ámbito de suelo urbano consolidado, a través de Plan Especial de Reforma Interior, es idónea.

Normas Urbanísticas:

En el capítulo 9 de las Normas urbanísticas del POM denominado "Normas Generales para el Suelo Urbano artículo 9.1.- Ámbito de aplicación, establece: "*Las Urbanizaciones exteriores se regirán por su propia normativa, utilizándose ésta con carácter subsidiario y complementario.*"

El art 93 RP establece el contenido de las Normas Urbanísticas de los PERI y en su apartado 2 dice: "*En cualquier caso, los PERI podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el POM, por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.*"

- En relación con lo anterior, se considera en este caso que, si bien será de aplicación las normas establecidas en el PP aprobado y teniendo carácter subsidiario la



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

normativa del POM, la nueva regulación de los usos del suelo por el PERI en el denominado Título I, tanto la "Clasificación de los usos según sus características sustantivas" como las "Categorías y situaciones de los usos y de las edificaciones, excede de las finalidades de los Planes Especiales de Reforma Interior sobre las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado establecidas en el art 46.1º RP, y desvirtúan en este caso la finalidad de armonización conceptual y terminológica que pretenden los Anexos del RP dado que la aplicación de los usos conforme al Anexo I del RP en un planeamiento de desarrollo como es este PERI y apartándose de la regulación del POM, no contribuye a la mencionada homogeneidad y no mejora el entendimiento del PERI. Las Normas Urbanísticas del PERI podrá pormenorizar más usos o incorporar nuevas tipologías edificatorias, si fuera ese uno de sus objetivos, pero eso no justifica una redefinición de usos que ya se encuentran regulados y definidos en el POM (capítulo 5) o la regulación y definición de estos que no serán posibles o su implantación no va a estar permitida en este ámbito. (por ejemplo: Uso industrial Almacenaje Categoría 5ª, Complejos: superior a 20.000 m² de superficie construida)

- Dado que nos encontramos en suelo urbano consolidado y que la pormenorización del uso global consiste en establecer una tipología edificatoria, cabe asegurar que la compatibilidad de otros usos deberá ser con el de vivienda unifamiliar dentro de la edificabilidad permitida en cada parcela. Es por esto que la regulación de usos compatibles con el uso residencial unifamiliar en edificio exclusivo (caso de terciario-hoteler) no es posible sin previa limitación de la intensidad respecto del uso mayoritario.
- En relación con lo anterior se deberá justificar la inexistencia de un incremento de aprovechamiento al establecer usos terciario-hoteler, equipamiento-educativo o equipamiento-sanitario asistencial en parcelas en edificio exclusivo al ser unos usos con un rendimiento económico muy diferente al residencial unifamiliar.
- Deberá reflejar claramente la vigencia del PP "Los Charquillos" respecto de las regulaciones del PERI así como las de éste respecto de la subsidiaridad de la normativa del POM.

Cesiones:

- Las variaciones sufridas en las cesiones han consistido en la disminución de la superficie de cesión para el uso social-comercial establecido en el PP inicial debido a la incorporación de zonas para servicios urbanos y mayor superficie de zonas verdes en cumplimiento del estándar para la nueva superficie del ámbito considerada. La diferencia es de 3.009 m² más del total de cesiones y disminuye la cantidad de 12.378 m² en la cesión Social-comercial. No obstante se justifica el cumplimiento del estándar social-comercial en el excedente existente en el PP inicial respecto de la superficie exigida entonces.

Ordenanzas:

- En la ordenanza residencial, en el grado 3º ha omitido el porcentaje de ocupación debiendo definir dicho parámetro pues la falta de regulación llevaría consigo una posible ocupación del 100% de la parcela no admisible e incongruente con el resto de grados.
- En el caso de las parcelas con destino a equipamientos, en los que se asigna una ordenanza 03.- Dotacional, Social Comercial, deberá tener en cuenta que al ser objeto de terrenos de cesión municipal deberán tener asignados unas condiciones de uso acordes y susceptibles de materializar por la administración municipal, es decir, un uso no lucrativo.

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe de acuerdo a las consideraciones y/u observaciones expresadas.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 38 del TRLOTAU, EMITIR INFORME CONDICIONADO A LAS OBSERVACIONES DEL INFORME DE PONENCIA. En especial como la innovación de un Plan comporta 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.(art.39.3 TRLOTAU)

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

7º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de proyecto de legalización de nave para pesticidas y semillas situada en el polígono 1 parcela 72 del término municipal de Pozo de Guadalajara, solicitado por D. Zacarías Baldominos Sánchez. (art. 172 TRLOTAU)



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

La Jefa de Servicio expone este punto de conformidad con el informe del Servicio que se transcribe:

INFORME-PROPUESTA SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE POZO DE GUADALAJARA PARA LEGALIZACIÓN DE NAVE PARA PESTICIDAS Y SEMILLAS. Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto de legalización: Nave para pesticidas y semillas.
Situación: Polígono 1, parcela 72. Referencia catastral: 19270A001000720000JF.
Término Municipal: Pozo de Guadalajara (Guadalajara).
Clasificación: Suelo urbanizable. Sector Industrial II.
Planeamiento: POM. Fecha: 15/06/2015.
Promotor: Semillas y Cereales Baldominos, S.A.
Recepción de Expte: 01/04/2015.

II. OBJETO.

El objeto para el que se solicita la autorización provisional es la legalización de una nave-almacén para pesticidas y semillas situada en el polígono 1, parcela 72 del término municipal de Pozo de Guadalajara. Según consta en la memoria descriptiva del proyecto técnico de legalización se trata de una nave de 9,30 metros de largo por 8.00 metros de ancho, con una superficie construida de 74,40 metros cuadrados, y una superficie útil de 63,26 metros cuadrados. Está dividida en dos partes, una para el almacenaje de pesticidas de 36,81 metros cuadrados y otra parte para el almacenamiento de semillas de 26,45 metros cuadrados.

La cimentación está formada por zanja de hormigón perimetral y zapatas de hormigón de 0,60 por 0,80 metros. La solera está compuesta por una capa de hormigón de 15 centímetros de espesor armada con mallazo. La estructura de la nave se compone de pórticos metálicos, siendo el cerramiento a base de bloque de hormigón. La cubierta está formada por pórticos metálicos y cubrición de chapa tipo sándwich. La altura libre de planta es de 4 metros y de 5 metros la altura a cumbrera. El acceso se realiza mediante dos puertas oscilobatientes de 3 por 3,50 metros.

III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

PRIMERO.- El artículo 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre, de Regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de

Comunidades de Castilla-La Mancha, establece que dentro de las competencias de la Administración de la JCCM en materia de ordenación territorial y urbanística corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 172 TRLOTAU.

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

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

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

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Pozo de Guadalajara presentado ante los Servicios Periféricos de Fomento en Guadalajara con fecha de 1 de abril de 2015 y nº de registro de entrada 915906 por el que se solicita la emisión de informe en relación con la autorización provisional de nave-almacén para pesticidas y semillas.
- Proyecto de legalización para nave de pesticidas y semillas en polígono 1 parcela, 72 en el término municipal de Pozo de Guadalajara, redactado y firmado por Ingeniero Técnico Agrícola, D. Isidoro Benítez de la Casa, visado con fecha 22 de diciembre de 2014 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Centro-Madrid.
- Copia del certificado de terminación de obra (legalización de nave) suscrito por el Ingeniero Técnico Agrícola, D. Isidoro Benítez de la Casa de fecha 23 de diciembre de 2014, visado por el Colegio Oficial.
- Copia del anejo al proyecto de legalización de nave para pesticidas y semillas.
- Copia del informe jurídico de 26 de febrero de 2015.
- Copia del informe técnico municipal de fecha 12 de marzo de 2015.
- Copia de providencia de la alcaldía de fecha 23 de marzo de 2015.
- Copia del Decreto de la alcaldía número 62/2015, de fecha 25 de marzo de 2015, de incoación de expediente de legalización de actuaciones clandestinas.
- Informe de secretaría municipal de fecha 26 de marzo de 2015.

TERCERO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 67 TRLOTAU: *"En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva."*

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

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante."

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

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

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

El artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, establece en su punto 2: "Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen", y en el punto 4 se señala: "Las obras ejecutadas

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

En cuanto al requisito de la desmontabilidad de la obra, la jurisprudencia (entre otras, STS 3-11-1998) ha señalado que es necesario que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra, bien sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque solo ofrezcan provecho para situaciones efímeras o determinadas.

En el proyecto técnico de legalización presentado firmado por ingeniero técnico agrícola y visado por el colegio correspondiente, constan las características físicas de la obra realizada, resultando, según se desprende de la memoria descriptiva y de los planos, que se trata de una nave-almacén con una superficie construida de 74,40 metros cuadrados, cuya cimentación está formada por una zanja de hormigón perimetral y zapatas de hormigón de 0,60 por 0,80 metros y la solera está compuesta por una capa de hormigón de 15 centímetros de espesor armada con mallazo. La estructura de la nave se compone de pórticos metálicos, siendo el cerramiento a base de bloque

de hormigón y la cubierta está formada por pórticos metálicos y cubrición de chapa tipo sándwich.

Del análisis de las características constructivas de la obra se puede deducir que no se trata de una construcción provisional sino más bien, permanente, no destinada a uso provisional sino de carácter definitivo que implica una transformación permanente del suelo, con la consiguiente dificultad para su demolición. De lo expuesto se deduce que no concurre, en el presente caso, la característica de ser una obra desmontable.

VI. CONCLUSIÓN

Visto que la nave-almacén objeto de autorización provisional no cumple el requisito del carácter desmontable exigido por la normativa, se propone la emisión de **INFORME DESFAVORABLE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU.

Indica la ponente que se ha remitido aquí la solicitud de este expediente de legalización en el que el informe técnico no evalúa la provisionalidad de la edificación.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, EMITIR INFORME DESFAVORABLE a la SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL A LA NAVE YA CONSTRUIDA Y OBJETO DEL EXPEDIENTE MUNICIPAL DE LEGALIZACIÓN.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

8º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable protegido para la legalización ampliación de complejo turístico rural (Cabañas, Restaurante y Piscina) y cría de caballos situado en la parcela 210 del polígono 4 en el término municipal de Albalate de Zorita, solicitado por Yeguada Keltol, S.L. (art. 64.4 TRLOTAU).

Dña. Esperanza Quintanilla González expone este punto del orden del día en descripción del informe elaborado por el servicio de urbanismo, que pasa a reproducir

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de Cabañas Rurales, Restaurante, piscina y cría de caballos. (Legalización)

Situación: Parcela 210, pol 4, Albalate de Zorita (Guadalajara).

Superficie: 31.607 m².



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Clasificación: Parcela compartida por Suelo Rústico de Reserva 24.807 m² y Suelo Rústico No Urbanizable Protegido, 6.800 m².

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas el 19/10/1988. Última Modificación. 30/07/2009.

Promotor: Yeguada Keltoi SL S.L. CIF B-19238161

Autor del Proyecto: Arsenio Sanz Almansa. Ingeniero Técnico Industrial Colegiado 477, Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Toledo.

II. OBJETO.

Según proyecto visado de fecha **16/04/2013** se trata de *"redefinir todas las modificaciones realizadas en el proyecto inicial, impuestas por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Guadalajara.*

Motivo por el cual se redacta como un proyecto completo para justificar las instalaciones de la empresa Yeguas Keltoi SL, de manera que cumpla con las normas y ordenanzas vigentes, y a fin de obtener las correspondientes licencias y permisos"

Las edificaciones que pretende realizar son:

- Construcción de 7 bungalows de madera.
- Remodelación y ampliación de restaurante existente hasta 145 m².
- Terminar la Línea eléctrica de 15 Kv colocando un Centro de Transformación tipo intemperie en la parcela.
- Instalación de una depuradora de aguas residuales.
- Definir el suministro de agua.
- Desplazar las cabañas y duchas existentes por estar situadas dentro de la zona de vega en Las NNSS municipales clasificada como suelo rústico no Urbanizable Protegido.

El objeto del proyecto es la Legalización de edificaciones existentes, remodelación de las mismas consistente en; construcción de 7 bungalows de madera, Remodelación y ampliación del Restaurante existente y terminar la instalación de línea eléctrica de 15 KV colocando un centro de transformación tipo intemperie en la parcela. Instalación de una depuradora de aguas residuales, definir el suministro de agua y desplazar las cabañas y duchas existentes por estar situadas dentro de la zona de vega clasificada en el planeamiento municipal como suelo no urbanizable protegido.

Las edificaciones existentes son las siguientes:

- Un edificio de madera de 450 m² destinada a cuadras de caballos, almacén de paja y pienso, y aseos.
- Una cabaña de madera de 42 m² destinada a vivienda.
- Una vivienda destinada a salón de 75 m² mas una terraza de 39 m².
- Pista deportiva de equitación de 1.500 m².
- Una pista de doma circular de 11,5 m de diametro, 36 m².
- Dos cabañas de madera adosadas de 30 m² cada una.
- Unas duchas para las cabañas de 24 m².
- Línea eléctrica de 15 Kv, conforme se indica en el proyecto. *" aprovechando la obra de la línea eléctrica realizada para el Parque de la Energía Esparkia a una distancia de 400 m de la finca"*

Según figura en la Memoria del Proyecto, "para el suministro de agua se construirá una red de agua conjuntamente con otro propietario desde la red de suministro de agua a la urbanización Nueva Sierra, que será objeto de un proyecto aparte".

Una vez ampliadas y reformadas, las edificaciones finales están distribuidas conforme a la siguiente relación:

SUPERFICIES CONSTRUÍDAS

Cuadras de caballos	450,00 m ²
Bar Restaurante	154,66 m ²
Casa del guarda	42,00 m ²
Cabañas	55,83 m ²
Aseos Cabañas y duchas	24,30 m ²
Caseta de recepción de Bungalow y Cabañas	12,00 m ²
Bungalow 1	36,00 m ²
Bungalow 2	42,30 m ²
Bungalow 3	42,30 m ²
Bungalow 4	72,10 m ²
Bungalow 5	36,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	972,09 m²

SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA	31.607,00 m²
Superficie no edificable de vega (SRNUEP)	6.800,00 m ²
Superficie restante (SRR)	24.807,00 m ²

% de Superficie construida	3,91 %
-----------------------------------	---------------

Sobre la documentación presentada de fecha 11 de febrero de 2014, como anexo al Proyecto visado de fecha 3/09/2010 ¿?. Denominada: "LEGALIZACIÓN DE CENTRO DEPORTIVO DE EQUITACIÓN Y RESTAURANTE, SOBRE EL ESTADO ACTUAL DE LAS INSTALACIONES A FECHA 11 DE FEBRERO DE 2014", se expresa que se renuncia a una actividad turística, siendo el restaurante una actividad recreativa y el resto ganadería. No obstante se ha presentado proyecto de "CABAÑAS RURALES Y RESTAURANTE", visado en 16/04/2013, así como Anexo de línea eléctrica de 15 kv y CT 160 kv, sobre los que se realiza el presente informe y propuesta de calificación urbanística

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".



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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 la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de de 14 de mayo de 2013 y nº de registro 1154198, en el que se remite la siguiente documentación:
 1. Copia en formato papel (febrero-2013) y CD (04-2013) del Proyecto de Cabañas Rurales y Restaurante, situado en carretera CM-200, Km. 77,00 de Albalate de Zorita (GU) promovido por: YEGUADA KELTOY SL., realizado por el Ingeniero Técnico Industrial Asensio Sanz Almansa y Visado 102972-A2 por el COITI de Toledo el 16/04/2013;
 2. Solicitudes del interesado de licencia municipal de apertura con sujeción a la normativa que rija para la misma de 27 de diciembre de 2010
 3. Providencia de Alcaldía de 17 de enero de 2011
 4. Informe de Secretaría de 25 de enero de 2011, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir;
 5. Informe de los Servicios Técnicos Municipales de 25 de enero de 2011, favorable a la necesidad de obtener calificación urbanística.
 6. Decreto de la Alcaldía de 31 de enero de 2011, disponiendo abrir un período de información pública de 20 Díaz;
 7. Sometimiento de la solicitud de calificación urbanística y licencia al trámite de **información pública** de conformidad con el art. 43.5 RSR que incluye:
 - Fotocopia del anuncio de 31/01/2011 publicado en el DOCM nº 16 de **2-03-2011; y DOCM 11/04/2011 (Corrección de errores)**
 - Fotocopia del anuncio en periódico Nueva Alcarria;
 - Certificado de **no alegaciones** de fecha 9 de mayo de 2011
 8. Oficio de este Servicio Periférico de 2 de marzo de 2011 y NRS 183758, en el que se requiere al Ayuntamiento la reiteración de la información pública, al no estar actualizados los datos catastrales de las parcelas;
 9. Informe de los Servicios Técnicos Municipales de 3 de marzo de 2011 en relación con el informe de calificación urbanística para el proyecto de referencia, en el que se

aprecia error en la parcela donde se ubica, siendo la correcta la parcela 210 del polígono 4;

10. Decreto de Alcaldía de 9 de marzo de 2011, por el que se dispone la corrección de errores del anuncio de 31/01/2011 publicado en el DOCM nº 16 de 2-03-2011;
11. Corrección de errores del anuncio de 31/01/2011, relativo al trámite de información pública, publicado en el DOCM nº 16 de 2-03-2011, que incluye:
 - Corrección de errores del anuncio: debe decir parcela 210, polígono 4 (DOCM nº 70 de 11 de abril de 2011);
 - Fotocopia del anuncio corregido en periódico Nueva Alcarria;
 - Certificado de Secretaría de 9 de mayo de 2011, de ausencia de alegaciones;
12. Informe de los Servicios Técnicos Municipales de 3 de marzo de 2011 en relación con el informe de calificación urbanística para el proyecto de referencia, favorable a la necesidad de emisión de informe de Medio Ambiente, así como a la tramitación de Calificación urbanística;
13. Informe de los Servicios Técnicos Municipales de 30 de abril de 2013 favorable para la concesión de Calificación urbanística.
14.
 - Requerimiento efectuado por este Servicio con fecha de registro 25 de julio de 2013, dirigido al Ayuntamiento y copia al promotor, solicitando documentación a aportar al expediente.
 - Escrito del Ayuntamiento de de 23 de julio de 2014 y nº de registro de entrada 1965012, en el que se remite la siguiente documentación:
 1. Informe con fecha 29 de abril de 2008 de Sección de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cultura de Guadalajara, favorable para construcción de Centro de cría de caballos de raza asturcona, en Albalate de Zorita.
 2. Justificación formación de núcleo. Información gráfica: fotocopia Plano Foto aérea año 2011 con un radio de 2 Km. (Proyecto Cabañas Rurales y Restaurante, fecha: octubre-2013, Plano 1).
 3. Autorización para instalar proyecto de línea eléctrica, a Yeguada Keltoi, S.L. en la parcela 87, polígono 5, concedida por el propietario de la misma, con fecha 10 de mayo de 2014.
 4. Certificado del Ingeniero técnico industrial D. ARSENIO SANZ ALMANSA con fecha 17 de mayo de 2013, por el se establece que las obras e instalaciones que al respaldo se describen, se han realizado con estricta sujeción al proyecto de Línea de Distribución de MT y un CTI de 160 KVA, visado con el nº 110031, salvo las modificaciones especificadas al reverso (las expresadas en el anexo visado con el nº 110031-A3).
 5. Certificado del Ingeniero técnico industrial D. ARSENIO SANZ ALMANSA con fecha 22 de agosto de 2013, por el se establece que las obras e instalaciones que se describen, se han realizado con estricta sujeción al proyecto de Cabañas y Rurales y Restaurante, visado con el nº 102972, salvo las modificaciones especificadas al reverso (las reflejadas en el anexo visado con el nº 102972-A3).
 6. Informe de los Servicios Provinciales de Fomento (Servicio de Carreteras) con fecha 30 de noviembre de 2012, por el que se comunica al promotor que no hay inconveniente en la realización del cruce subterráneo en la carretera CM-200, p.k. 77,00, en el



Castilla-La Mancha

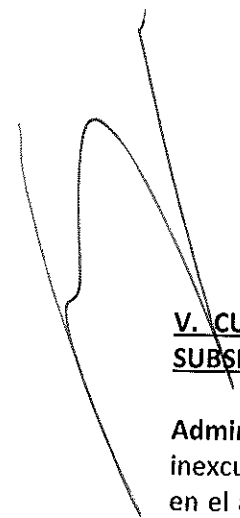
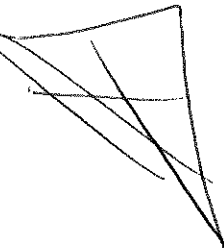


Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

término municipal de Albalate de Zorita, siempre que se cumplan las condiciones del mismo.

7. Certificado de la Secretaría-intervención con fecha 4 de agosto de 2011, relativo al informe emitido por la Sra. Arquitecta Municipal sobre suministro temporal de agua por el Ayuntamiento.
 8. Informe con fecha 21 de octubre de 2011 de Sección de Patrimonio Arqueológico, favorable a la instalación de cabañas de madera en el complejo de ocio situado en polígono 4 parcela 210.
 9. Escrito de Unión FENOSA dirigido al promotor con fecha 21/05/2013, adjuntando pliego de condiciones técnicas, así como el presupuesto económico correspondiente a los trabajos de adecuación de las instalaciones de Unión Fenosa Distribución para posibilitar la conexión de sus instalaciones.
 10. Anexo al proyecto visado el 20 de enero de 2011 con el nº 110031 de línea de 15 KV y CTI de 160 KVA, VISADO Nº: 110031-A3 DE FECHA: 07/05/2013 por el COITI DE TOLEDO.
 11. Anexo al proyecto visado con el nº 102972 de fecha 03-09-2010 de Legalización de centro deportivo de equitación y restaurante; fecha: febrero-2014.
 12. Resolución de 9/07/2013 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto: Cabañas rurales y restaurante (exp. PRO-GU-11-0190), situado en el término municipal de Albalate de Zorita.
 13. Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara con fecha 12-12-2011, remitiendo sugerencias recibidas tras las consultas previas y petición de EIA.
 14. Informe que realiza el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística con fecha 16 de noviembre de 2011, relativo a las consultas previas en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.
 15. Informe que realiza la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 18 de noviembre de 2011, sobre sugerencias relativas al impacto ambiental derivado del proyecto.
 16. Informe del Servicio del medio natural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Guadalajara con fecha 18 de octubre de 2011.
 17. Informe del Servicio Provincial de Guadalajara de Áreas Protegidas y Diversidad con fecha 17 de octubre de 2011.
 18. Certificado de la Secretaría-intervención con fecha 18 de octubre de 2012, relativo al informe emitido por la Sra. Arquitecta Municipal sobre suministro temporal de agua por el Ayuntamiento.
 19. Certificado de la Secretaría-intervención con fecha 18 de octubre de 2012, relativo al informe emitido por la Sra. Arquitecta Municipal sobre imposibilidad de conexión a la red de saneamiento municipal.
 20. Contestación de la CHT al promotor, sobre solicitud de concesión de aguas superficiales para riego, con fecha 21 de diciembre de 2010.
 21. Requerimiento de la CHT de documentación para autorización de vertido al promotor, con fecha 8 de enero de 2013.
 22. Reiteración, Requerimiento de la CHT de documentación para autorización de vertido al promotor, con fecha 2 de abril de 2013.
- (Relación hecha hasta el 5-agosto-2014)

- 
- 
23. Requerimiento de documentación de este Servicio Periférico con fecha 31 de octubre de 2014, dirigido al Ayuntamiento, y copia del mismo al interesado.
 24. Autorizaciones del Servicio Provincial de Industria y Energía con fecha 30 de agosto de 2013 y 26 de septiembre de 2013, de puesta en marcha de los expedientes: 19240203784 (correspondiente al centro de transformación particular) y 19210201421 (correspondiente a una línea de alta tensión particular).
 25. Informe del Servicio de Calidad e Impacto ambiental de la Consejería de Agricultura en Guadalajara, con fecha 14-11-2014 y recibido en estos Servicios Provinciales el 25-11-2014, sobre consulta Calificación urbanística relativa a línea eléctrica que fue ejecutada conforme a la disposición segunda punto 2.4 de la Resolución de 09/07//2013, así como a la falta de comunicación a ese Servicio de la documentación relativa a la modificación de la procedencia del agua de abastecimiento, al que hace referencia el informe adjunto del Ayuntamiento con fecha 4 de agosto de 2011, sobre suministro temporal de agua para consumo humano.
 26. Solicitud a la CHT con fecha 2-febrero-2015, de José Antonio Alonso Moreno en representación de YEGUADA KELTOI SL. de reapertura del expediente sobre autorización de vertidos.
 27. Solicitud a la CHT con fecha 2-febrero-2015, de José Antonio Alonso Moreno, de subrogación del titular del expediente de concesión de aguas nº 51346/07, para que figure a nombre de José Antonio Alonso como propietario de las fincas afectadas (parcela 210, polígono 4), las cuales adquirió con posterioridad a la iniciación del citado expediente.
 28. Oferta de cesión de suelo equivalente al importe del canon de participación municipal para su valoración por el Ayuntamiento, previsto en el Art. 33 y 43.1d) RSR. (adjunta plano parcela)

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.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

En el expediente constan:

- Informe con fecha 29 de abril de 2008 de Sección de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cultura de Guadalajara, favorable para construcción de Centro de cría de caballos de raza asturcona, en Albalate de Zorita.
- Informe con fecha 21 de octubre de 2011 de Sección de Patrimonio Arqueológico, favorable a la instalación de cabañas de madera en el complejo de ocio situado en polígono 4 parcela 210.
- Informe del Servicio del medio natural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Guadalajara con fecha 18 de octubre de 2011.
- Informe del Servicio Provincial de Guadalajara de Áreas Protegidas y Diversidad con fecha 17 de octubre de 2011.
- Resolución de 9/07/2013 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto: Cabañas rurales y restaurante (exp. PRO-GU-11-0190), situado en el término municipal de Albalate de Zorita.
- Requerimiento de la CHT de documentación para autorización de vertido al promotor, con fecha 2 de abril de 2013.
- Contestación de la CHT al promotor, sobre solicitud de concesión de aguas superficiales para riego, con fecha 21 de diciembre de 2010.
- Solicitud de fecha de entrada 02/02/2015 a Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) en cuanto a la reapertura del expediente sobre vertido del agua.
- Solicitud de fecha de entrada 02/02/2015 a Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) en cuanto a la reapertura del expediente sobre subrogación de concesión de aguas por cambio de titular, puesto que en la contestación de fecha 21 de diciembre de 2010 indicaba la caducidad del mismo y en este momento se entiende sobrepasado el plazo.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Albalate de Zorita 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).
- Iniciar el correspondiente procedimiento de legalización respecto de las edificaciones clandestinas que no cuentan con los actos legitimadores previstos conforme se establece en el art 178 TRLOTAU y 79 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU) de TRLOTAU, Decreto 34/2011 de 26 de abril, así como del expediente sancionador conforme art 94 RDU

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.

Dado que la actividad se compone de dos usos regulados diferenciadamente en RSR y establece condiciones diferentes en cuanto a superficie mínima de parcela y ocupación máxima de la edificación, se analiza a continuación el cumplimiento para ambos usos aplicando los requisitos para ambos:

1. De conformidad con el art. 27.1 RSR los establecimientos de turismo rural podrán implantarse en suelo rústico de reserva siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El apartado 4 del mismo precepto establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. El art. 9.3 de la ITP señala como **superficie mínima de la finca hectárea y media** por lo que contando la parcela con 24.807 metros cumple este requisito. En cuanto a la ocupación máxima el art. 9.5 de la ITP la fija en el 10%, por lo que también **cumple este parámetro**.

2. De conformidad con el art 28.1 , los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento solo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El apartado 4 del mismo precepto establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. El art 10 de la ITP señala como **superficie mínima de la finca hectárea y media** por lo que contando la parcela con 24.807 metros cumple este requisito. En cuanto a la ocupación máxima el art. 10.2 de la ITP la fija en el 5%, por lo que también **cumple este parámetro**.

Obra en el expediente informe municipal sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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

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

Se aportan anteproyecto de complejo turístico rural donde se justifica 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, 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 9/07/2013 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental.
- Una vez obtenido Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) en cuanto al tratamiento y vertido del agua así como su captación, se deberá cumplir las condiciones del mismo.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente se propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **otorgue la calificación** interesada en los términos del presente informe en la superficie de parcela en suelo Rústico de Reserva de **24.807m²**, con el contenido del apartado anterior dejando condicionada la calificación de conformidad el art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a lo siguiente:

1. Obtención de Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre necesidad o no de someter el proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental respecto de la canalización de agua, exterior de la parcela, desde la red municipal que suministra a la urbanización "Nueva Sierra", una vez sea realizada en sustitución de la captación superficial del Barranco Mengares y una vez se obtenga la concesión por la CHT.
2. Obtención de Autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre estación depuradora de aguas residuales, ejecución de obras de construcción de un pozo en zona

de policía Confederación Hidrográfica del Tajo para autorización de vertido de aguas residuales.

Debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, especialmente deberá comprobar la demolición y nueva implantación o su traslado de las edificaciones es SRNUEP a la zona de parcela clasificada como SRR.

Al tratarse de una legalización, el Ayuntamiento deberá proceder al inicio del **expediente sancionador** respecto de las edificaciones e instalaciones realizadas sin contar con calificación urbanística y/o licencia municipal.

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

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

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

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

La representante de medio ambiente inquiere sobre si el proyecto que califica contiene piscina, pues al mismo no está evaluada ambientalmente. Se comprueba en el acto que el proyecto final no contiene piscina.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística pretendida **CONDICIONADA** conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

9º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para la ampliación y reforma de Hotel Rural "Las Nubes" y legalización situado en la parcela 95, polígono 14; parcela 26, polígono 12 y parcela 50, polígono 13, en el término municipal de Albalate de Zorita, solicitado por Hotel Rural Las Nubes, S.L. (art. 64.4 TRLOTAU).

Expone este punto del orden del día la Jefa de Servicio de urbanismo y se transcribe al acta el informe de ponencia

INFORME DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO PARA LA AMPLIACIÓN Y REFORMA DE HOTEL RURAL "LAS NUBES" Y LEGALIZACIÓN EN LA PARCELA DEL POLIGONO EN LA LOCALIDAD DE ALBALATE DE ZORITA (GUADALAJARA) (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Reforma y ampliación de hotel rural existente.

Situación: Hotel: parcela 95, pol 14; parcela 26, polígono 12 y parcela 50, polígono 13 de Albalate de Zorita.

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable Protección Natural. LIC y ZEPA.

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas el 04/10/1988.

Promotor: Hotel Rural Las Nubes SL. CIF B 19209014

Autor del Proyecto: Seyfer Ingeniería SL. Álvaro Marín Fernández, Arquitecto.

El 8 de agosto de 2014 tiene entrada en el servicio periférico de fomento en Guadalajara solicitud de calificación urbanística de *"las construcciones existentes de instalación hotelera(edificio principal y alojamientos bioclimáticos) y la calificación urbanística y la correspondiente licencia urbanística para nuevos servicios en el alojamiento y medidas de autosuficiencia energética en la parcela 95 del polígono 14 y en la parcela 26 del polígono 12 del catastro de rústica del término municipal de Albalate de Zorita, calificado como suelo rustico de reserva"*.

A tal petición en el oficio adjuntaban expediente administrativo compulsado en el que obra el informe del servicio técnico municipal en el que se describe la extensión de las fincas (114, 12 ha.) y el alojamiento: " las obras, construcciones e instalaciones previstas para proceder al uso de establecimiento de turismo rural, compuesto por ocuparían una extensión de 2047 m² (actuales) más 130 m² (propuesto), es decir, un total de 2.177 m² con una distancia a dominio público de las construcciones actuales superior a 900 m, pero se propone instalación de pantalan en el margen del río, y al resto de linderos mínima de 150m (...)"

De conformidad con el planeamiento municipal informa que el suelo donde desarrollar la actividad es no urbanizable. Cabe reseñar que la actividad se encuentra en suelo SRNUEP Natural al estar comprendida en la ZEPA y el LIC Sierra de Altomira. Esa protección *implica*

directamente tal categorización ex artículo 5 Reglamento de suelo rústico Decreto 242/20004 modificado por el Decreto 177/2010).

Observado, conforme a lo anteriormente expuesto, la existencia actual de actividad rural, se ha procedido a buscar en los archivos de Urbanismo la calificación de tal actividad recreativa.

Se ha localizado únicamente del año 1993 la calificación otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara el 15 de septiembre de 1993 a los efectos del artículo 44 del Reglamento de gestión urbanística en relación al Proyecto de construcción de una vivienda rural de labranza y vivienda de guarda –(816 m²) en el Monte de Cabanillas, en el término municipal de Albalate de Zorita. En el expediente se indica que el proyecto refiere a las parcelas 95 y 96 del polígono 14 del catastro de Albalate de Zorita coincidiendo en una de ellas con la ubicación del hotel rural. No hacen constar que el expediente sea una legalización si bien se solicita la calificación de todo el Complejo (véase información pública, Decreto de Alcaldía de elevación a CPOTyU...)

Por otra parte la documentación del promotor incluye diversas licencias municipales:

- LICENCIA DE APERTURA Y URBANISTICA de 25 de julio del 2000, concedida a D. CIPRIANO SANCHEZ E HIJOS S.A. para la instalación de CASA DE TURISMO RURAL.
- Licencia de obras mayores concedida por la Junta Local de Gobierno en sesión de 8 de junio de 2006, Hotel Rural Las Nubes S.L. Ampliación de Casa Rural Las Nubes en polígono 14, parcelas 95 y 96.
- Licencia de apertura de actividad acordada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, en sesión de 26 de junio de 2008, concedida a Hotel Rural Las Nubes, S.L. parcela 95 del polígono 14. Ampliación de instalación hotelera.

Con fecha 25 de marzo de 2015 el ayuntamiento da traslado de solicitud del promotor relativa a la tramitación preferente de *"las licencias de obras y de actividad (o su legalización) relacionadas con el edificio principal del Hotel Rural"* indicando que la licencia de la edificación principal es previa a la protección del terreno. (Decreto 82/2005, de 12 de julio)

II. OBJETO.

El objeto del proyecto es sobre la situación actual consistente en la existencia de una actividad de turismo rural que cuenta con un edificio principal con 6 habitaciones y servicios propios de hostelería y con 6 edificaciones independientes con dos habitaciones cada una para alojamiento denominadas viviendas bioclimáticas, es la de realizar reforma sobre el edificio principal para la instalación de una central hidrotermal y la implantación de cabañas prefabricadas de madera para almacén de actividades recreativas, así como instalación de energía solar-fotovoltaica y biomasa-solar e instalación de pantalán de amarre junto al río en la parcela 26 pol 12 con acceso a través de la parcela 50 del pol 13.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

EMPLAZAMIENTO

El edificio principal (Hotel Rural), los 6 alojamientos bioclimáticos y las nuevas cabañas se sitúan en el polígono 14, parcela 95. superficie: 1.411.186 m² (141 Ha)

El pantalán de amarre y su acceso se ubican en la parcela 26 del pol 12 y parcela 50 del pol 13.

SUPERFICIE DE OCUPACION ACTUAL:

Hotel : 1.259,45 m². Altura: 5,90 m alero y 8,30 a cumbre

Alojamientos bioclimáticos: 787,78 m²

Total: 2.047,23 m²

SUPERFICIES DE NUEVA OCUPACIÓN:

Cabañas de madera: 136 m²

Locales técnicos: 92 m²

Total 228 m²

SUPERFICIE TOTAL CONJUNTO: 2.275,23 (0,16 %)

III. 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 Albalate de Zorita, la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de fecha de entrada 8 de agosto 2014 y nº de registro 2063511 en el que se remite la siguiente documentación:
 1. Solicitud de calificación urbanística para construcciones existentes, y solicitud de calificación y licencia para nuevos servicios en el alojamiento y medidas para la autosuficiencia energética, dirigidas al Ayuntamiento con fecha 20 de mayo de 2014.
 2. Proyecto Básico de reforma y ampliación de hotel rural existente (en formato papel y CD) que recoge la siguiente documentación:
 - 1) Contratos de arrendamiento y escrituras de propiedad de parcela 26 del polígono 12 y parcela 95 del polígono 14.
 - 2) Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de Guadalajara con fecha 22 de agosto de 1999, de autorización administrativa de instalación

eléctrica en Monte Cabanillas parcela 96 en Albalate de Zorita. Titular: CIPRIANO SANCHEZ E HIJOS S.A.

- 3) Oficio del Ayuntamiento por el que se comunica Decreto de Alcaldía de 22 de mayo del 2000, por el que se otorga autorización a D. CIPRIANO SANCHEZ E HIJOS S.A. para la instalación de CASA DE TURISMO RURAL en parcela 96 del polígono 14. (LICENCIA DE ACTIVIDAD).
- 4) LICENCIA DE APERTURA Y URBANISTICA de 25 de julio del 2000, concedida a D. CIPRIANO SANCHEZ E HIJOS S.A. para la instalación de CASA DE TURISMO RURAL.
- 5) Resolución de 24-08-2005, de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto: Ampliación de instalación hotelera para doce habitaciones en la actual casa rural Las Nubes, en el término municipal de Albalate de Zorita (GU) cuyo promotor es Hotel Rural Las Nubes, S.L. (DOCM Nº 193; 30 de septiembre de 2005)
- 6) Licencia de obras mayores concedida por la Junta Local de Gobierno en sesión de 8 de junio de 2006, Hotel Rural Las Nubes S.L. Ampliación de Casa Rural Las Nubes en polígono 14, parcelas 95 y 96.
- 7) Licencia de apertura de actividad acordada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, en sesión de 26 de junio de 2008, concedida a Hotel Rural Las Nubes, S.L. parcela 95 del polígono 14. Ampliación de instalación hotelera. Informe favorable.
- 8) Resolución de la Presidencia de la CHT de fecha 3 de agosto de 2006 por la que se aprueba la transferencia del aprovechamiento de aguas concedido a D. Cipriano Sánchez e Hijos S.A. al nuevo titular: MGC PROYECTOS DE LA ALCARRIA S.A. con las características que se citan.
- 9) Resolución de la CHT con fecha 11 de diciembre de 2009, de modificación de la autorización de vertido de aguas residuales bajo condiciones, dirigida a MGC PROYECTOS DE LA ALCARRIA.
- 10) Requerimiento de la CHT de fecha 17 de diciembre de 2013 dirigida al promotor, solicitando copia de la Resolución de EIA o en su defecto, informe sobre la no necesidad de la misma por el organismo competente, relativa a la solicitud de autorización para la construcción de un pantalán para amarre en la zona de DPH y zona de policía del embalse de Almoguera, que tuvo entrada en ese Organismo de Cuenca con fecha 1 de octubre de 2013.
- 11) Resolución de los Servicios provinciales de la Consejería de Empleo y Economía (SV. De Turismo y Artesanía) con fecha 1 de abril de 2013, por la que se procede a realizar una modificación en el Registro General de Empresas y establecimientos turísticos del Hotel Rural Las Nubes de la localidad de Albalate de Zorita.
- 12) Informe Técnico de Patrimonio Histórico con fecha 31 de julio de 2013, favorable al proyecto "Nuevos servicios en el alojamiento y medidas para la autosuficiencia



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

energética en Hotel Rural existente, en la parcela nº 95 del polígono 14 y parcela nº 26 del polígono 12, de Albalate de Zorita", (GU).

- 13) Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de fecha 1 de octubre de 2013, según el cual el proyecto de construcción de cabañas, centro hidrotermal, central solar fotovoltaica y tirolinas, no necesita someterse a EIA. En cuanto a la construcción y funcionamiento del embarcadero quedará condicionado a lo establecido en el Informe del Servicio de Montes y Espacios Naturales que se adjunta.
- 14) Solicitud del promotor de fecha 30 de septiembre de 2013 al Ayuntamiento, de una única licencia de actividad y de apertura a nombre de HOTEL RURAL LAS NUBES S.L., que tenga en consideración la actividad inicial y la ampliación.
- 15) Escrito del Ayuntamiento dirigido a HOTEL RURAL LAS NUBES S.L. con fecha 10 de octubre de 2013, solicitando conformidad del anterior titular al traspaso de la licencia municipal.
- 16) Manifestación de conformidad de CIPRIANO SÁNCHEZ E HIJOS, S.A. al traspaso de licencias de actividad inicial de 22 de mayo de 2000 y 25 de julio de 2000, a favor de HOTEL RURAL LAS NUBES S.L., remitida al Ayuntamiento con fecha 15 de noviembre de 2013.
- 17) Plano de información gráfica en un radio de 2 Km. alrededor de la actividad de Hotel rural y de las nuevas actuaciones.
3. Estudio de Seguridad-salud sobre el proyecto (Anteproyecto visado el 5 de junio de 2013 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Guadalajara).
4. Estudio de Gestión de Residuos de Construcción sobre el proyecto (Anteproyecto visado el 5 de junio de 2013 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Guadalajara).
5. Solicitud del Promotor con fecha 25 de julio de 2014, por la que remite al Ayuntamiento planos de planta del establecimiento hotelero situados en los planos de zonificación y clasificación del suelo del término municipal, de acuerdo con las NNSS vigentes.
6. Providencia de Alcaldía de fecha 28 de mayo de 2014, disponiendo se emitan informes de Secretaría, así como de los Servicios Técnicos Municipales.
7. Informe de Secretaría de fecha 29 de mayo de 2014, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.
8. Informe de los Servicios Técnicos municipales de fecha 13 de junio de 2014, en relación con la conformidad de la solicitud al planeamiento vigente, favorable respecto a la necesidad de obtención de calificación urbanística. **Rúbrica sin identificación del Técnico firmante.**

9. Decreto de Alcaldía con fecha 2 de junio de 2014, por el que dispone abrir un periodo de información pública de 20 días, la publicación en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia.
10. Anuncio de 02/06/2014, del Ayuntamiento de Albalate de Zorita, sobre información pública de la tramitación de calificación urbanística de las construcciones existentes de instalación hotelera, y para nuevos servicios en el alojamiento de referencia (publicado en el DOCM Nº 130 de 9 de julio de 2014), anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 30/06/2014, y certificado de Secretaría con fecha 4 de agosto de 2014, relativo a la ausencia de alegaciones.
11. Decreto de Alcaldía con fecha 4 de agosto de 2014, por el que resuelve, informar favorablemente el expediente de calificación urbanística de las construcciones existentes de instalación hotelera, y para nuevos servicios en el alojamiento de referencia.

IV. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

En la fecha de entrada de solicitud e información pública de la calificación urbanística que se examina, la implantación de los usos a desarrollar en suelo rústico no urbanizable protegido exigía compatibilidad con el valor a proteger y estar permitido expresamente.

El art 54.4 TRLOTAU, modificado por la Ley 8/2014 de 20 de noviembre, Ley de Comercio, y con vigencia a partir del 24 de diciembre de 2014 (sin que contenga régimen transitorio), en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo (suelo rústico de reserva) siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

El Art. 37.2. del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el Art. 11 a excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén adscritos y la división de fincas o la segregación de terrenos.

El uso de Hotel Rural requería calificación urbanística previa a la licencia urbanística al ser aquella vinculante y contenido mínimo de la misma.

El artículo 162 del TRLOTAU establece en su primer apartado que la obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

actividades correspondiente para culminar con la advertencia de que *"en ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra de la ordenación territorial y urbanística."* lo que es una manifestación concreta en esta materia sectorial de la causa de nulidad establecida en la letra f) del artículo 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre mencionado:

f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.

Abundando lo anterior es trámite esencial la emisión de calificación urbanística para realizar actos y desarrollar usos en suelo rústico no urbanizable de especial protección. Por tanto la licencia adolecería de nulidad por motivo regulado en la letra e) del artículo 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Téngase en cuenta el artículo 29.7 d) y 78.2. 1, ambos del Reglamento de disciplina urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Expuesto lo anterior, la solicitud de tramitación de la calificación sólo de parte de la explotación debido a la concesión de licencia cuando el terreno tenía la clasificación de rústico sin protección, y por tanto de la convalidación de la misma, no es posible con una mera solicitud al no concordar ni la información pública ni el Decreto de Alcaldía ni los informes, al variar el objeto de la solicitud practicada, entendiéndose esta parte, salvo mejor criterio que deberá darse un régimen jurídico a toda la explotación previo análisis de las categorías del suelo a lo largo del tiempo y de la emisión de la licencias llegando a las conclusiones pertinentes sobre, en su caso, revisión de la licencias, restauración de la legalidad, régimen de fuera de ordenación etc que corresponda debiendo en todo caso realizar los informes municipales concordantes a la naturaleza protegida del suelo.

CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **deniegue la calificación urbanística** solicitada en los términos del presente informe.

La Comisión, a la vista de la ponencia técnica y tras la oportuna deliberación acuerda por unanimidad DENEGAR la Solicitud de Calificación Urbanística, asumiendo el contenido del informe, incorporando el texto del mismo 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

10º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable especialmente protegido por ocupación y cruzamientos de veredas y arroyos, de proyecto de instalación de gas denominada "Refuerzo de la Red B.20-05 en el polígono industrial del Henares" que discurre por el término municipal de Marchamalo, solicitado por Gas Natural Castilla-La Mancha. (art. 64.4 TRLOTAU).

Dña. Esperanza Quintanilla González expone este punto de acuerdo con el informe elaborado que se transcribe en acta:

EXPTE: CAL/14/23

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Instalación de Refuerzo de la red b.20-05 en el polígono industrial del Henares de gas natural en el TM Marchamalo.

Situación: Longitud 2.110 metros en TM Marchamalo. Parcelas del polígono 13 y 14.

Clasificación: Suelo Rustico de Reserva y Suelo R No urbanizable Especialmente Protegido por ocupación y cruzamientos de veredas y arroyos.

Planeamiento: Forma parte del PGOU de Guadalajara 25/02/99.

Promotor: Gas Natural Castilla La Mancha CIF A-79238663. Representación: Begoña Méndez Alcalde. DNI 4.183.335-A

Autor del Proyecto: Redes y Obras SL: I. Javier Franco. Ingeniero Industrial. Col. Nº 3728

Recepción de Expte: 21/10/2014. Nº Registro de entrada: 2668112.

II. OBJETO.

Según se expresa en el documento que se trata de una infraestructura gasista de interés como energía alternativa, facilitando el desarrollo industrial, la diversificación energética, la protección medioambiental y la mejora de la calidad en el término municipal de Marchamalo.

Los trazados son una derivación del Eje MOP-16 Marchamalo-Fontanar-Yunquera que discurre desde la Pos.J-02 de Enagas hasta el Centro de Transporte y hacia el Norte de Yunquera.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos

Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Tiene su inicio en el lado Este del Término Municipal en las proximidades del Centro de Transporte.

La canalización de 8 pulgadas de diámetro conecta a la salida de la válvula de derivación existente y cruza el eje MOP-16 Marchamalo_Fontanar-Yunquera hacia el sur para cruzar la R-2 en el pk 53,580 y una vez al otro lado, la conducción gira hacia el Este para discurrir en paralelismo con la Autopista hasta aproximarse al arroyo de la Dehesa de Portillo, al cruzar el arroyo continúa paralelo a éste y hacia el Sur hasta el suelo urbano a la avenida Cristóbal Colón.

El tramo tiene una longitud de 2.110 metros lineales y 18 vértices, según se desprende de los planos aportados.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Respecto al Suelo Rústico de Reserva debemos estar a lo dispuesto en el art. 37.1.b) del RSR que establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotaciones de titularidad privada.

El Art. 54.1.3º b) del TRLOTAU (Conforme a la modificación por la Ley 8/2014 de 20 de noviembre que modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha), 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 no se prohíban por la ordenación urbanística y territorial aplicable, 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. 54.4. del TRLOTAU (Conforme a la modificación por la Ley 8/2014 de 20 de noviembre que modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha) establece que en suelo rústico de especial protección podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable, 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 artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico se expresa en los mismos términos respecto al Suelo Rústico Especialmente Protegido.

Por tanto el presente informe se emite para la Calificación Urbanística de la instalación de gas "Refuerzo de la red B.20-05 en el polígono industrial del Henares en el Término Municipal de Marchamalo que afecta tanto a suelo Rústico de reserva como SRNUEP en vías pecuarias y arroyos.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia del Servicio Periférico de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se

regulan las 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 MARCHAMALO la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de 21 de octubre 2014 y nº de registro de entrada 2668112, relativo a la obtención de calificación urbanística para el proyecto de Instalación de gas denominada: _REFUERZO A LA RED B.20-05 EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DEL HENARES, en el que se remite la siguiente documentación:
 -
 - 1. Solicitud del interesado de licencia para ejecutar las obras del proyecto para la instalación de referencia, dirigida al Ayuntamiento de fecha 07 de junio de 2012; acompañando Proyecto Técnico y declaración responsable del Técnico Titulado Competente Proyectista D. IGNACIO JAVIER FRANCO GONZÁLEZ, Ingeniero Industrial.
 - 2. Informe Técnico Municipal de 24-07-2012 desfavorable hasta no sean subsanadas las deficiencias indicadas en el mismo.
 - 3. Escrito del ayuntamiento dirigido al promotor con fecha 27-07-2012, comunicándole subsane las deficiencias indicadas en el Informe Técnico Municipal de 24-07-2012.
 - 4. Escrito del promotor dirigido al Ayuntamiento con fecha 4-07-2012, remitiendo copia de solicitud de autorización administrativa, reconocimiento de la utilidad pública y aprobación de la ejecución del proyecto de referencia, presentada en el Servicio de Industria, Energía y Minas de los Servicios Periféricos de Fomento (GU) con fecha 22-06-2012, así como el resto de documentación requerida por el Ayuntamiento.
 - 5. Informe de Patrimonio Histórico de 15-02-2013, que establece: deberá llevarse a cabo un Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico relativo al proyecto de referencia, Permiso de intervención arqueológica de 15-03-2013 y Resolución de 19-08-2013.
 - 6. Resolución de 04/10/2012, de la Consejería de Agricultura, por la que se aprueba la ocupación de terrenos en la vía pecuaria denominada la Vereda de Cantalobos, en el término municipal de Marchamalo (Guadalajara) con destino a canalización de tubería para conexión de gas, cuyo beneficiario es Gas Natural Castilla-La Mancha.
 - 7. Informe Técnico Municipal de 16 de abril de 2013 del proyecto de referencia, emitido a solicitud del Servicio de Industria, Energía y Minas de los Servicios Periféricos de Fomento en Guadalajara, de 5 de abril de 2013.
 - 8. Informe Técnico Municipal de 28-07-2013 del proyecto de referencia, emitido a solicitud de la CHT, así como relación de los dos cruzamientos y paralelismo con el arroyo de la Dehesa del Portillo, en el T.M. de Marchamalo.
 - 9. Resolución de 28/03/2014, de los Servicios Periféricos de Fomento de Guadalajara, por la que se otorga a Gas Natural Castilla-La Mancha, S.A., la autorización administrativa, aprobación de proyecto de ejecución y declaración de utilidad pública



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

del Proyecto de referencia, en el T.M. de Marchamalo (DOCM Nº 69 de 9 de abril de 2014).

10. Informe Técnico Municipal de 06-05-2014, favorable la tramitación de la licencia de obra e instalación, y se propone a la Corporación Municipal la concesión de la Licencia solicitada.
11. Informe de Secretaría con fecha 6 de mayo de 2014, cuya conclusión es que con carácter previo a la concesión de licencia, ha de requerirse al promotor solicitud de calificación urbanística conjunta con la solicitud de licencia de obra o actividad a implantar.
12. Certificado de Secretaría con fecha 8 de mayo de 2014, que establece, que la Junta de Gobierno Local acuerda por unanimidad de sus miembros, requerir al promotor para que aporte la documentación a que hace referencia el citado certificado, así como comunicación de la Secretaría al promotor de dicho requerimiento con fecha 9 de mayo de 2014.
13. Escrito del promotor dirigido al Ayuntamiento, con fecha 26 de junio de 2014, por el que aportan: Resolución de 22 de abril de 2013 de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha por la que se otorga al promotor autorización para las obras de referencia, con las condiciones establecidas en la misma; escrito del promotor a la CHT con fecha 7 de junio de 2012, y contestación del citado Organismo de Cuenca con fecha 30 de abril de 2013; y solicitan se les conceda la calificación urbanística para el proyecto de referencia.
14. Informe de Secretaría con fecha 8 de julio de 2014, que concluye: El interesado ha formulado solicitud de calificación urbanística. En el proyecto técnico consta que la obra a implantar constituye un supuesto de los actos autorizados en los artículos 11 y 12 RSR. Se aporta información gráfica sobre el entorno en un radio de 2 Km. Se acredita el cumplimiento de los requisitos sustantivos y administrativos previstos en los artículos 14 y ss. RSR.
15. Informe del Arquitecto municipal de 5 de agosto de 2014, relativo a la inexistencia de formación de núcleo de población, así como lo que determina el PGOU de manera general para el suelo rústico, en el caso de instalaciones e infraestructuras, sobre el paso de las redes de transporte de los servicios generales.
16. Anuncio de 21/07/2014, del Ayuntamiento de Marchamalo, sobre calificación urbanística y licencia para realización de proyecto de instalaciones de referencia (publicado en el DOCM nº 160 de 21 de agosto de 2014; anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 26-07-2014, y certificado de Secretaría sobre ausencia de alegaciones con fecha 22 de septiembre de 2014.
17. Informe-Propuesta de Resolución de Secretaría, con fecha 23 de septiembre de 2014 favorable para la instalación de gas de referencia.
18. Certificado del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 14 de octubre de 2014, en la que se acordó, entre otros, emitir informe favorable para la instalación de gas de referencia.
19. Requerimiento documentación del Servicio de Urbanismo, dirigido al Ayuntamiento y copia al interesado con fecha 14 de enero de 2015, sobre expediente de calificación urbanística del proyecto de referencia.
20. Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara con fecha 11 de julio de 2012, en contestación a la consulta de GAS NATURAL CASTILLA-LA MANCHA

(promotor) relativa al PROYECTO DE REFUERZO A LA RED B.20-05 EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DEL HENARES en el Término municipal de Marchamalo, que establece, entre otras cosas, que **no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.**

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:

- Informe de Patrimonio Histórico de 15-02-2013, que establece: deberá llevarse a cabo un Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico relativo al proyecto de referencia, Permiso de intervención arqueológica de 15-03-2013 y Resolución de 19-08-2013.
- Resolución de 04/10/2012, de la Consejería de Agricultura, por la que se aprueba la ocupación de terrenos en la vía pecuaria denominada la Vereda de Cantalobos, en el término municipal de Marchamalo (Guadalajara) con destino a canalización de tubería para conexión de gas, cuyo beneficiario es Gas Natural Castilla-La Mancha.
- Resolución de 28/03/2014, de los Servicios Periféricos de Fomento de Guadalajara, por la que se otorga a Gas Natural Castilla-La Mancha, S.A., la autorización administrativa, aprobación de proyecto de ejecución y declaración de utilidad pública del Proyecto de referencia, en el T.M. de Marchamalo (DOCM Nº 69 de 9 de abril de 2014).
- Resolución de 22 de abril de 2013 de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha por la que se otorga al promotor autorización para las obras de referencia, con las condiciones establecidas en la misma.
- Solicitud del promotor a la CHT con fecha 7 de junio de 2012, y contestación del citado Organismo de Cuenca con fecha 30 de abril de 2013 sobre autorización de cruzamiento con el Arroyo de la Dehesa de Portillo.

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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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

Sustantivos. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra d) en el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios deberán cumplir los requisitos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación 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 del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. 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.

Asimismo, el artículo 12 del RSR indica que el uso debe estar expresamente permitido por la ordenación urbanística, en este sentido el municipio de Marchamalo, aún siendo hoy municipio independiente, es de aplicación el instrumento de planeamiento de Guadalajara con el que lo comparte.

El PGOU sobre el suelo rústico establece lo siguiente:

En el artículo 105. USOS Y ACTIVIDADES REGULADOS EN EL SUELO RÚSTICO. Considera en el apartado 2- USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS, en la letra h) las Infraestructuras. En el artículo 107 sobre las CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO, permite para el uso de instalaciones de infraestructuras el paso de las redes de transporte de los servicios generales.

En el artículo 110-SUELO RÚSTICO DE RESERVA, sobre actividades constructivas permitidas en suelo rústico de reserva está permitido el uso de infraestructuras.

En el suelo rústico de protección regulado en el artículo 111. de aplicación en este caso el SRP.1- Entorno de población, en el que se permiten las infraestructuras; el SRP.4 Cursos fluviales (protección hidrológica) derivada de la legislación hidrográfica y en la que deberá contar con las autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo para las actividades que se lleven a cabo en la zona de dominio público hidráulico incluyendo la zona de policía de los mismos; y SRP.5 Cañadas y Vías pecuarias (protección de infraestructuras) en las que los usos y actividades no constructivas deberán ser expresamente permitidas por la Consejería de Agricultura mientras que las actividades constructivas que no estén relacionadas con el servicio de la ganadería trashumante estarán prohibidas. Las alteraciones de las vías pecuarias deberán ser autorizadas por la Consejería de Agricultura.

Genéricamente para el suelo rústico en el artículo 107 del PGOU se permite el paso de las redes de servicios generales

INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

Se permite el paso de las redes de transporte de los servicios generales (agua, gas, electricidad, etc.).

Francisco Javier
Ayuntamiento de
Marchamalo, P.º 3
C/ San Juan, 10
28014 Madrid

En el proyecto se define la instalación enterrada en todo su trazado, así como en el cruzamiento de la Vía Pecuaria por lo que no interrumpe su trazado ni límites así como tampoco los usos de tránsito ganadero y agrario y así ha sido autorizado en el informe del órgano gestor de vías Pecuarias.

Del Informe del Técnico municipal y del informe-Propuesta de Resolución de la Alcaldía se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente, así como de lo dispuesto en el planeamiento general, de conformidad con el art. 29.2 y 12 RSR.

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

Determinaciones subsidiarias:

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

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

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de Guadalajara, sobre aprobación del proyecto, autorización administrativa y declaración de utilidad pública de instalación eléctrica de 28/03/2014 en la que establece condiciones.

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 los requisitos exigidos en los informes que se emitan y de los que se ha obtenido únicamente su solicitud así como los condicionantes que se establezcan en los informes emitidos y que están relacionados en el apartado "VI" de este informe.

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

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

El representante de Agricultura, en relación con las vías pecuarias quiere asegurarse que el informe emitido era el de este proyecto de "refuerzo". Se comprueba que sí.
El representante de Cultura recuerda su condicionamiento de intervención arqueológica.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida **CONDICIONADA** conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

11º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para ampliación de Centro de Gestión para recogida y almacenamiento temporal de residuos peligrosos y no peligrosos con instalación para descontaminación de vehículos, en la parcela 67 del polígono 7 del término municipal de Sigüenza, solicitado por D. Salvador Calvo Medina. (art. 64.4 TRLOTAU).

Dña. Esperanza Quintanilla González expone este punto del orden del día de conformidad con el informe que se reproduce en acta

EXPTE: CAL/15/02

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA AMPLIACIÓN DE PLANTA DE GESTIÓN PARA RECOGIDA Y ALMACENAMIENTO TEMPORAL DE RESIDUOS PELIGROSOS Y NO PELIGROSOS CON INSTALACIÓN PARA DESCONTAMINACIÓN DE VEHÍCULOS, EN LA PARCELA 67 DEL POLIGONO 7 DE LA LOCALIDAD DE SIGÜENZA. (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Ampliación de Centro de Gestión para la recogida y almacenamiento temporal de residuos peligrosos y no peligrosos con instalación de descontaminación de vehículos.

Situación: Polígono 7 Parcela 67. Término Municipal de Sigüenza (Guadalajara).

Clasificación: Suelo No Urbanizable. Suelo Rustico de Reserva

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

Promotor: Salvador Calvo Medina. DNI 00383974N

Autor del Proyecto: Proyectos y Tramitaciones SL.

Redactor: José Luis Montero Andrés. Ingeniero Técnico Industrial, Col. Nº 29 COITI

Recepción de Expte: 02/03/2015. Nº Registro: 534308

II. OBJETO.

Según consta en el documento presentado a requerimiento realizado por la Dirección General de calidad e Impacto Ambiental consistente en un *Anexo al Proyecto de ejecución e instalaciones de "Centro de Gestión para la recogida y almacenamiento de residuos no peligrosos"*, se trata de ampliación de la actividad en el mismo emplazamiento para *"desarrollar la actividad de Centro de Gestión para la recogida y Almacenamiento de residuos no peligrosos y vehículos al final de su vida útil."*

Dicha actividad se distribuirá dentro de la parcela en cuatro zonas:



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- Zona de oficina y aseo-vestuario. 25 m²
- Zona de recepción, actuación y clasificación. 60 m²
- Caseta de almacenamiento de Residuos Peligrosos. 60 m²
- Zona de almacenamiento de Residuos No peligrosos. 676,51 m²

Superficie:

TOTAL SUPERFICIE Parcela 67, Pol 7: 5.240 metros cuadrados (0,524 Has)
OCUPACION PROYECTO: 5.240 metros cuadrados (0,524 Has)

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."

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

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

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 regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

- Escrito del Ayuntamiento de Sigüenza con fecha de entrada en este Servicio Periférico, 02 de marzo de 2015 y nº de registro 534308, que dice se adjunta expediente completo relativo a la calificación urbanística para la ampliación del centro de recogida y almacenamiento temporal de residuos no peligrosos y para la gestión de vehículos al final de su vida útil, en parcela 67 del polígono 7 de Sigüenza (Guadalajara), solicitada por

Salvador Calvo Medina, (en adelante el promotor y/o solicitante) por el que se remite la siguiente documentación:

1. Diligencia de Secretaría con fecha 18 de febrero de 2015, para hacer constar, que la documentación remitida del expediente de referencia es copia del original, obrante en el Ayuntamiento de Sigüenza.
2. Copia de la Resolución de 14/10/2010 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, relativa a la Calificación otorgada por la CPOT y U. el 19 de diciembre de 2011 para almacenamiento de RNP en el mismo polígono y parcela de Sigüenza, y solicitada por el mismo promotor.
3. Requerimiento de documentación al promotor por parte de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental con fecha 13 de junio de 2014, recordando al mismo que la ampliación de la autorización no supone un agravamiento de los efectos ambientales negativos y que por tanto, ..., no sería necesario iniciar un procedimiento de EIA.
4. Solicitud del promotor con fecha 4 de septiembre de 2014, que remite Anexo al Proyecto de ejecución e instalaciones de "Centro de gestión para la recogida y almacenamiento de residuos no peligrosos (RPN)" en camino de Moratilla, parcela 67, polígono 7, Sigüenza (GU) visado el 28 de agosto de 2014 por el C.O.I.T.I. de Guadalajara y suscrito por D. José Luis Montero Andrés Ingeniero Técnico Industrial.
5. Informe del Arquitecto Municipal D. Isidro de Mesa García con fecha 11 de noviembre de 2014, **favorable...**debiendo remitir el expediente a la CPOT y U.
6. Informe de Secretaría con fecha 19 de noviembre de 2014, relativo a la legislación aplicable y procedimiento a seguir.
7. Anuncio de 25/11/2014, del Ayuntamiento de Sigüenza, sobre información pública de solicitud de calificación y licencia urbanística para la ampliación del centro de recogida y almacenamiento temporal de residuos no peligrosos para la gestión también de vehículos al final de su vida útil, en parcela 67 del polígono 7, calificado como SRR, en Sigüenza (Guadalajara) (DOCM nº 243 de 17 de diciembre de 2014), publicación en el periódico Nueva Alcarria de 15/12/2014, así como certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones con fecha 10 de febrero de 2015; (anuncio en el BOP de Guadalajara Nº 11 de 26 de Enero de 2015 a efectos de la gestión de vehículos al final de su vida útil como actividad peligrosa (conforme al RAMINP).
8. Informe del técnico de actividad suscrito por D. Isidro Martín Becerril (técnico municipal) con fecha 5 de diciembre de 2014, **desfavorable**, (conforme al RAMINP) debiendo complementar la documentación aportada con la que relaciona en los puntos 1., 2. 3. y 4. de dicho informe.
9. Informe de Secretaría con fecha 12 de diciembre de 2014, sobre la legislación aplicable y procedimiento a seguir.
10. Decreto de Alcaldía con fecha 12 de diciembre de 2014, según el cual y visto el informe de Secretaría anterior, Resuelve en ocho apartados que conforman el contenido de dicha resolución.
11. Solicitud del promotor con fecha 30 de enero de 2015, remitiendo hoja del Técnico redactor del proyecto, (D. José Luis Montero Andrés Ingeniero técnico industrial suscita por el mismo) así como Anexo al Proyecto de ejecución de referencia visado el



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

28 de enero de 2015 por el C.O.I.T.I. de Guadalajara y suscrito por D. José Luis Montero Andrés.

12. Solicitud del promotor con fecha 3 de febrero de 2015, remitiendo Resolución de 22 de enero de 2015 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental por la que se modifica la autorización al promotor para realizar operaciones de tratamiento de residuos en su instalación de referencia.
13. Informe del técnico de actividad suscrito por D. Isidro Martín Becerril (técnico municipal) con fecha 12 de febrero de 2015, **favorable** (conforme al RAMINP) a efectos de continuar la tramitación del expediente.
14. Informe-Propuesta de Secretaría con fecha 16 de febrero de 2015, **favorable** a los efectos del Art. 43.6.7 RSR. En el que figura en el apartado primero de *Antecedentes de hecho* que con fecha **12 de enero de 2012 mediante decreto de la Alcaldía nº 0010-2012, se concedió Licencia Urbanística correspondiente.**
15. Decreto de Alcaldía con fecha 16 de febrero de 2015 según el cual y visto cuanto antecede Resuelve: Primero. Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la ampliación y para la gestión de vehículos al final de su vida útil, así como sobre lo establecido en el Art. 43.6.7 RSR.

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 Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura de fecha 22 de enero de 2015 por la cual se modifica la autorización de Salvador Calvo Medina y en la que se indica en el apartado Cuarto de los Antecedentes de hecho la no necesidad de iniciar un procedimiento de evaluación ambiental y resolviendo modificar el Anexo 1 y Anexo II de la resolución emitida de fecha 18 de octubre de 2012.

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

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30/04/2015

- 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). La Licencia Urbanística de la actividad inicial fue concedida por decreto de alcaldía nº 0010-2012, de fecha 12 de enero de 2012.

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 uso ampliado corresponde al mismo uso por el que se otorgó calificación anterior dado que no consta en el objeto el almacenamiento de maquinaria o el estacionamiento de vehículos conforme la adscripción al uso definido en el art 24 del RSR, si no mas bien un tratamiento de descontaminación de vehículos y almacenamiento de restos clasificados correspondiendo la adscripción al uso definido en el art. 29 RSR, incorporando almacenamiento de Residuos Peligrosos (RP) y Residuos No Peligrosos (RNP).

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

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

Determinaciones subsidiarias:



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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

La actividad ampliada no comporta ningún tipo de edificación nueva, no obstante se aportan planos del autor del proyecto para justificar el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias, así como la modificación del proyecto que **han sido informados favorablemente por el técnico municipal**.

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): **Respecto a las mismas dado que la actividad calificada no supone mayor porcentaje de ocupación sino una actividad más de las desarrolladas y teniendo en cuenta que existe mención a licencia otorgada en 2012 las medidas requeridas en el primer proyecto (lo dispuesto en la Resolución de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara de fecha 14/10/2010) deberán haber sido objeto ya de cumplimiento con anterioridad a la licencia mencionada.**
- 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 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.

Respecto a las mismas dado que la actividad calificada no supone mayor porcentaje de ocupación sino una actividad más de las desarrolladas y teniendo en cuenta que existe mención a licencia otorgada en 2012 las medidas requeridas en el primer proyecto deberán haber sido objeto ya de cumplimiento con anterioridad a la licencia mencionada.

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.

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.

La representante de Medio Ambiente indica que tiene ya autorización de gestor de residuos.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida **CONDICIONADA** conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

7. OTROS

12º.- Resolución sobre solicitud de nulidad absoluta o de pleno derecho de todas las resoluciones adoptadas, en base a lo referido en el art. 62.1.e de la Ley 30/92, y concernientes a cualquier trámite de aprobación definitiva o provisional con motivo de expedientes trasladados desde Ayuntamientos sin arquitecto municipal, realizada por D. Fernando Jabonero Orasio.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

INFORME RELATIVO A SOLICITUD DE REVISIÓN INSTADA POR FERNANDO JABONERO ORASIO A LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO "DE TODAS LAS RESOLUCIONES ADOPTADAS, EN BASE A LO REFERIDO EN EL ARTÍCULO 62.1 E) DE LA LEY 30/1992, Y CONCERNIENTES A CUALQUIER TRAMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA O PROVISIONAL CON MOTIVO DE EXPEDIENTES TRASLADADOS DESDE AYUNTAMIENTOS SIN ARQUITECTO MUNICIPAL"

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 25 de agosto de 2014 tiene entrada (NRE 2145232) en el Servicio Periférico de Fomento de Guadalajara escrito de D. Fernando Jabonero Orasio solicitando *"la nulidad absoluta o de Pleno derecho de todas las resoluciones adoptadas, en base a lo referido en el artículo 62.1 e) de la Ley 30/1992, y concernientes a cualquier trámite de aprobación definitiva o provisional con motivo de expedientes trasladados desde Ayuntamientos sin arquitecto municipal"*.

La solicitud la dirige personalmente a los miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara que aparecían reflejados en el acta de 25 de marzo de 2014.

En síntesis, en el escrito justifica su petición al entender que los denominados *arquitectos honoríficos* de los ayuntamientos no pueden emitir informes ya que al hacerlo, en su opinión, contagian de nulidad absoluta cualquier expediente que incluya un dictamen suyo al no ser funcionarios y estar ejerciendo potestades públicas. Hace referencia a los expedientes de naturaleza de inspección y disciplina urbanística.

Mediante otrosí expone que *es urgente y necesario, dar de baja a miembros de esta Comisión cuyas actividades profesionales o dependencia política pudieran dar lugar al descrédito de la misma*.

SEGUNDO.- El 5 de septiembre de 2014 (NRE 2221834) el mismo titular presenta escrito con idéntica petición en el que sólo se añade en el expositivo dos párrafos para ampliar a todas las provincias dado el mismo Presidente en todas las Comisiones de OTyU de la comunidad autónoma y para indicar que se debe instar la interposición de contencioso.

TERCERO.- Durante los ruegos y preguntas de la sesión de 11 de septiembre de 2014 fue trasladado el escrito de 25 de agosto a los miembros de la CPOTyU de Guadalajara que estaban presentes, notificándose a los ausentes e indicando a la integridad de los mismos que el asunto sería objeto de informe por el servicio de Urbanismo y elevación al órgano colegiado en alguna sesión posterior.

Consta así en el acta de la sesión referida, aprobada en la siguiente reunión de la CPOTyU de 19 de noviembre de 2014.

CUARTO.- El 4 de marzo de 2015 consta validación del escrito presentado el 3 de marzo de 2015 (NRE 542386) incidiendo en la ilegalidad de la actuación de los arquitectos honoríficos y solicitando que se adjunte al expediente y solicitando resolución expresa de su solicitud de nulidad absoluta.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- COMPETENCIAS DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO:

Dada la solicitud genérica sobre nulidad de "resoluciones" de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo es necesario en primer lugar exponer las competencias del órgano colegiado reflejadas en el Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, concretamente en el artículo 10, apartado número 1 que indica:

Artículo 10 De las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Informar, en las diferentes fases de concertación, los Planes de Ordenación Municipal y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano de los municipios de 10.000 hasta menos de 20.000 habitantes de derecho, así como sus revisiones y modificaciones que afecten a la ordenación estructural.

b) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de los municipios de 10.000 hasta menos de 20.000 habitantes de derecho.

c) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes Especiales que no sean de Reforma Interior y que afecten a la ordenación estructural de los municipios de 10.000 hasta menos de 20.000 habitantes de derecho.

d) Aprobar definitivamente los planes e instrumentos en materia de ordenación territorial y urbanística a que se refieren las letras a), b) y c) anteriores, en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho.

e) Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho.

f) Emitir informe técnico-jurídico sobre los Estudios de Detalle y los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

ordenación detallada, así como sobre los Programas de Actuación Urbanizadora, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a su aprobación definitiva.

g) Otorgar la calificación urbanística a los actos localizados en suelo rústico de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho, cuando le corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como cuando la calificación afecte a varios municipios de la misma provincia.

h) Emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico.

i) Requerir a los Ayuntamientos para que elaboren el planeamiento municipal correspondiente y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para la elaboración de dicho planeamiento en sustitución del municipio.

j) Establecer las bases de coordinación interadministrativa en la tramitación de los Planes cuando los municipios afectados sean de 10.000 hasta menos de 20.000 habitantes de derecho.

k) Establecer y aprobar las determinaciones urbanísticas de los Planes, en caso de que exista desacuerdo entre las distintas Administraciones Públicas, cuando los municipios afectados sean de menos de 20.000 habitantes de derecho.

l) Emitir cuantos informes le sean solicitados en asuntos de su competencia por los demás órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

m) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y las demás disposiciones reglamentarias.

De lo anterior es necesario subrayar a los efectos de la solicitud no concretada, que al referir a resoluciones como el objeto de nulidad solicitado se ceñiría a los acuerdos que finalizan la vía administrativa ex artículo 87.1 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta deducción constriñe a los resultados alcanzados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo de Guadalajara en observancia de las letras d), g.), j) y k) del apartado 1 del artículo 10, arriba transcrito.

A sensu contrario no irá referido al resto de las competencias expuestas ni podrá serlo de aquellas en las que el órgano colegiado no tenga atribuida potestad alguna (véase nombramiento de sus propios miembros e inspección y disciplina urbanística).

SEGUNDO.- REQUISITOS DE LA SOLICITUD:

Respecto de la solicitudes efectuadas por los particulares estos con carácter general deben ser interesados, si bien en el ámbito urbanístico existe acción pública (artículo 4 f) del TRLS Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) abarcando más allá del concepto recogido en el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en sede jurisdiccional se ha concretado aún con la exigencia de un interés legítimo actual y personal (STS, sala 3ª, sec. 7ª, de 14 de marzo de

1997), pues bien, dicho interés no concurre en el solicitante dada la generalidad de la solicitud, sin mención alguna de expedientes, de ámbito temporal de la petición cursada, de concreción de la causa de nulidad opuesta en expediente concretos y de omisión de determinación de la concurrencia de la causa de nulidad alegada en la tramitación de expedientes de competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A esa falta de legitimación hay que añadir la vulneración del artículo 70.1 letra b) en cuanto se exige una petición en que se concrete, con toda claridad, la solicitud, requisito que no acontece por lo enumerado en el párrafo precedente habiendo podido este Servicio hacer sólo la deducción del fundamento de derecho primero respecto del objeto de la solicitud que no subsana el defecto advertido.

Para la petición especial referida a la nulidad el artículo 102 se exigen además los requisitos exigidos en la misma. Si bien el artículo 71.3 del mismo texto legal permite la subsanación de la pretensión y la admisión de solicitudes ha sido definida a veces como acto administrativo debido, es aquel precepto señalado en primer lugar el que permite la inadmisión en estos supuestos:

3. El órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del artículo 62 o carezcan manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales.

No obstante lo mantenido en este fundamento que permitiría inadmitir la solicitud, a mayor abundamiento y claridad jurídica se exponen sucesivamente otros motivos de inadmisión de la solicitud cursada.

TERCERO.- REVISIÓN DE OFICIO: CONFIGURACIÓN LEGAL Y LÍMITES

La nulidad absoluta solicitada respecto de resoluciones se incardina en el procedimiento especial de revisión regulado en el TÍTULO VII De la revisión de los actos en vía administrativa, CAPÍTULO PRIMERO: REVISIÓN DE OFICIO

"Artículo 102 Revisión de disposiciones y actos nulos

1. Las Administraciones públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 62.1.

2. Asimismo, en cualquier momento, las Administraciones públicas de oficio, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma si lo hubiere, podrán declarar la nulidad de las disposiciones administrativas en los supuestos previstos en el artículo 62.2.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

(...)"

Visto la dicción trascrita, la **posibilidad de instar particularmente la revisión con declaración de nulidad absoluta se circunscribe a actos administrativos.**

Lo anterior implica la inadmisión de la solicitud cursada respecto de aquellas resoluciones que hayan alcanzado naturaleza de disposición general, cuestión que se adelanta aquí, aglutina a todos los instrumentos urbanísticos.

Según viene declarando el Tribunal Supremo desde antiguo, " el Plan, que tiene una clara naturaleza normativa - sentencias de 7 de febrero de 1987, 17 de octubre de 1988 EDJ 1988/8110 , 9 de mayo de 1989, 6 de noviembre de 1990, 22 de mayo de 1991 EDJ 1991/5386 , etc.", por todas, STS de 9 de julio de 1991 (recurso de apelación num. 478 / 1989) EDJ 1991/7530.

El reconocimiento de la **acción pública** en ciertos ámbitos no altera los mecanismos de funcionamiento de la acción de nulidad administrativa. Respecto del funcionamiento de la acción de nulidad administrativa se sostiene generalmente por la jurisprudencia que sólo puede ejercerse por los **particulares o administrados** respecto de los actos administrativos, no así respecto de las disposiciones generales o reglamentarias. Así lo razona la sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 5-11-2010, rec. 4067/2006 en su Fundamento de Derecho Segundo:

SEGUNDO.- No cabe duda de que el escrito que la recurrente dirigió al Ayuntamiento el 3 de mayo de 2004, y que ha quedado reseñado en el antecedente primero, pretendía promover la acción de nulidad prevista en el artículo 102 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre. Acción de nulidad que estaba dirigida contra actuaciones administrativas de diferente naturaleza, pues en unos casos se trataba de instrumentos de planeamiento urbanístico, y, por tanto, de disposiciones de carácter general (acuerdos de aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial del sector núm. 2 y de la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Subsidiarias y de los Estudios de Detalle); y los restantes eran actuaciones de gestión o ejecución del planeamiento, y, por tanto, actos administrativos (tal era el caso de la petición de revisión del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de aprobación del Proyecto de Urbanización del sector-2 y de los decretos de la Alcaldía de aprobación de los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Actuación UA.1.1, UA.1.2, UA.1.3 y UA.1.4).

También sabemos que respecto de las mencionadas actuaciones de gestión o de ejecución del planeamiento (proyectos de urbanización) el acuerdo municipal 21 de julio de 2004 dispuso, en su epígrafe tercero, la iniciación del expediente de revocación de oficio, sin que sobre este pronunciamiento se haya suscitado controversia.

Por tanto, el debate en el proceso de instancia se centró en la denegación de la revisión de oficio de los instrumentos de planeamiento.

Ahora bien, siendo ese el núcleo de la controversia es obligado detenernos en un punto que no fue aducido por los litigantes, al que tampoco se alude en la sentencia recurrida, y que, sin embargo, debería haberse esgrimido como razón primera y suficiente para inadmitir la acción de nulidad pretendida. Nos referimos a que, según tiene declarado esta Sala, el artículo 102 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre (redacción dada por la ley 4/1999, de 13 de abril) no concede a los particulares acción de nulidad para instar la revisión de las disposiciones de carácter general. En este sentido puede verse nuestra sentencia de 25 de mayo de 2010 (casación 2687/2006), en la que se citan otros pronunciamientos anteriores, de la que extraemos el siguiente párrafo:

(...) el Plan Parcial, como disposición de carácter general, sólo podría ser declarado nulo por la propia Administración que lo aprobó siguiendo el trámite previsto en el artículo 102.2 de la Ley 30/1992 EDL 1992/17271, siempre que concurriese alguno de los supuestos contemplados en el apartado segundo del artículo 62 de la misma Ley y sin que tal previsión normativa comporte, como esta Sala Tercera del Tribunal Supremo ha declarado en sus sentencias de fechas 22 de diciembre de 1999 (recurso contencioso 344/1997) EDJ 1999/49467, 12 de julio de 2006 (recurso de casación 2285/2003) EDJ 2006/105658, 16 de noviembre de 2006 (recurso de casación 4014/2003) EDJ 2006/319208, 22 de noviembre de 2006 (recurso de casación 4084/2003) EDJ 2006/325681, 22 de noviembre de 2006 (recurso contencioso 88/1997) EDJ 2006/331174 y 28 de diciembre de 2006 (recurso de casación 4836/2003) EDJ 2006/364898, que la revisión de oficio de las disposiciones generales pueda operar, en ningún caso, como acción de nulidad, y sin que se haya aducido, ni siquiera en casación, por la recurrente que el Plan Parcial en cuestión vulnera leyes o disposiciones administrativas de rango superior o esté incurso en cualquiera de las causas de nulidad radical previstas en el citado apartado 2 del artículo 62, lo que, en cualquier caso, como acabamos de indicar, no legitimaría a la recurrente para ejercitar una acción de nulidad, pues, de existir tales supuestos de nulidad de pleno derecho, sólo la Administración Pública que lo aprobó estaría facultada para, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 102.2 de la Ley 30/1992 EDL 1992/17271, declarar su nulidad con las consecuencias previstas en el apartado 4 del mismo precepto.

Así las cosas, en el sistema legal vigente -artículo 102 de la Ley 30/1992 según redacción dada por Ley 4/1999, de 13 de enero - la acción de nulidad sólo puede ser ejercitada respecto de los actos que se reputan nulos, no así respecto de disposiciones de carácter general; en el bien entendido de que ello en modo alguno impide el control jurisdiccional de éstas, que podrá llevarse a cabo en plenitud a través del recurso contencioso-administrativo ordinario dirigido contra tales disposiciones o través del denominado recurso indirecto, con ocasión de la impugnación de los actos de aplicación.

Ello nos lleva automáticamente a tener que inadmitir, a mayor abundamiento respecto de las carencias ya apuntadas de la solicitud, la petición de nulidad de las resoluciones que existiesen



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

atinentes a las competencias atribuidas a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de las letras d), j) y k) por la razón expuesta en este Fundamento.

TERCERO.- SOLICITUD DE NULIDAD DE PLENO DERECHO EX ARTÍCULO 62.1 E DE LA LEY 30/1992, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS RESPECTO DE RESOLUCIONES QUE SON ACTOS ADMINISTRATIVOS

En interpretación concordante con lo anteriormente expuesto en los fundamentos precedentes, y, reiteramos, en adición a lo expuesto en el fundamento de derecho primero, la única resolución que emite la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que tiene naturaleza jurídica de acto administrativo es la calificación urbanística en suelo rústico para otorgar aprovechamiento a actos y usos en aquella clase de suelo. Pasamos a examinar, por tanto la causa de nulidad alegada respecto de ese acto de carácter discrecional.

La causa de nulidad de pleno de derecho referida por el particular es la que sigue:

Artículo 62 Nulidad de pleno derecho

1. Los actos de las Administraciones públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.

No ha determinado cuál de los dos supuestos que contiene el apartado anterior es el que vicia todas las resoluciones ni como se predica la misma en el procedimiento especial de otorgamiento de calificación urbanística autonómica.

Esta causa de nulidad ha sido matizada por el Tribunal Supremo (entre otras, STS de 20 de julio de 2005) estableciendo que: *"Debe recordarse que la nulidad prevista en ese artículo 62.1.e) no la provoca cualquier irregularidad procedimental sino sólo aquéllas de gravedad extrema, constituidas por la ausencia absoluta y total de procedimiento, por haberse seguido uno totalmente diferente o por haberse omitido sus principales trámites"*.

Dicha infracción ha de ser clara, manifiesta y ostensible, lo que supone que dentro del supuesto legal de nulidad, se comprendan los casos de ausencia total del trámite o de seguir un procedimiento distinto, lo que no ha sucedido en la cuestión examinada, como en un asunto precedente también hemos reconocido: STS de 10 de octubre de 2000 (RJ 2000, 8910), 3ª, 7ª, núm. 219/1999.

La STS de 13 de octubre de 1988, en relación con la legislación anterior estableció:

"La jurisprudencia tiene igualmente declarado -Sentencia de 4 de octubre de 1986 (RJ 1986\5664)-que es necesario que se prescinda «total y absolutamente» del procedimiento

legalmente establecido para que se dé el supuesto, pues no basta que se infrinja alguno de los trámites esenciales del procedimiento, ya que el adverbio o locución adverbial «total y absolutamente» recalca la necesidad de que se haya prescindido por entero o de un modo terminante del procedimiento fijado en la Ley, exigencia que se comprende por la trascendencia que comporta para la seguridad jurídica la invalidez radical del acto.

Es importante acudir al procedimiento específico de otorgamiento de calificación urbanística autonómica, tramitación que se encuentra desarrollada en el artículo 43 de Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio y modificado por Decreto 177/2010, de 1 de julio, porque de su especialidad deberá derivar en su caso la nulidad (*va a entenderse que se ha prescindido totalmente del procedimiento establecido para ese acto concreto, siempre que se pueda afirmar que la ausencia de algún o algunos trámites determina la identificación del procedimiento específico establecido para ese acto concreto* STSJ de Madrid de 3 de julio de 2006). El precepto concreto preconiza:

Artículo 43 Procedimiento de calificación autonómica

Cuando corresponda a la Administración autonómica la competencia para el otorgamiento de la calificación urbanística el procedimiento para su concesión deberá ajustarse a los siguientes trámites, con las excepciones establecidas en el artículo 41.

1. El interesado deberá formular la solicitud de calificación conjuntamente con la solicitud de licencia de obras y/o actividades relativas a las instalaciones, edificaciones o usos que pretenda ejecutar o implantar ante el Ayuntamiento competente para la concesión de la licencia, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

a) Los exigibles para toda clase de licencias y los específicos, en su caso, para la licencia de obras y actividades establecidas en el Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación de el Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento que en este aspecto la desarrolle.

b) En la Memoria se deberá justificar que la obra o actividad que se pretenda implantar, según la categoría de suelo de que se trate, constituye un supuesto de los actos autorizados en suelo rústico en los artículos 11 y 12, así como las condiciones y requisitos sustantivos y administrativos establecidos en el Capítulo II del Título IV de este Reglamento para que pueda ser otorgada la calificación urbanística interesada.

Asimismo, en la Memoria se deberá describir y aportar información gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal, y justificarán el cumplimiento de las determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población.

c) Cuando se trate de terrenos o emplazamientos de titularidad o afección al dominio público o de actos o usos que estén sujetos a cualquier régimen de autorización administrativa sustantiva deberá acompañar las concesiones, permisos o autorizaciones



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

que sean preceptivas o cuando menos, si estuviesen en trámite, copia de la solicitud de su otorgamiento.

d) En los supuestos en que se trate de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios y el solicitante desee optar por el pago en suelo del canon municipal de participación en el aprovechamiento urbanístico, previsto en el artículo 33 de este Reglamento, el solicitante deberá formular, en los términos y condiciones previstos en dicho artículo, la oportuna oferta de cesión de suelo equivalente al importe del canon, para su valoración por el municipio.

e) Cuando sean preceptivos, se acompañarán estudios que legalmente procedan por razón de las obras y el uso o actividad pretendido. Asimismo, se acompañará la solicitud debidamente cumplimentada de inicio del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

f) Cuando así lo exija el planeamiento urbanístico, o a requerimiento de cualquiera de las Administraciones urbanísticas intervinientes en el procedimiento, deberá justificarse mediante informe técnico el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 16 de este Reglamento.

2. Recibida la solicitud por el Ayuntamiento éste requerirá, en su caso, al interesado la subsanación de las deficiencias o la información complementaria que precise, bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido en su petición si no se cumple lo requerido en el plazo de quince días.

3. No existiendo tales deficiencias, o habiendo sido subsanadas en plazo en caso de existir, si el acto o uso del suelo sometido a calificación requiriese la previa Evaluación de Impacto Ambiental o, en el caso de actividades clasificadas el otorgamiento de la Autorización Ambiental Integrada, el Ayuntamiento remitirá las actuaciones al órgano ambiental autonómico para que tramite las pertinentes Evaluación de Impacto Ambiental o autorizaciones preceptivas.

4. Asimismo, cuando la actuación afecte a un espacio en régimen de protección preventiva -por estar en tramitación un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, o su declaración como Área Protegida o Parque Arqueológico- o a un Área protegida ya declarada o a su zona de protección, el Ayuntamiento remitirá igualmente las actuaciones al órgano autonómico competente en materia de conservación de la naturaleza y/o de patrimonio histórico, según proceda, para que se emitan los informes o autorizaciones requeridos por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y por la Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos.

5. El Ayuntamiento someterá la solicitud de calificación urbanística y licencia al trámite de información pública por plazo común de 20 días debiendo para ello efectuarse oportuna notificación a las Administraciones Públicas afectadas y anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de más difusión en la Comunidad, comprendiendo ambas comunicaciones la identificación precisa del acto de construcción o uso del suelo interesado, su emplazamiento y la oficina y horario de exposición al público del expediente administrativo.

Cuando pueda efectuarse coordinadamente se podrá llevar a cabo de manera conjunta el trámite de información pública del proyecto con el correspondiente a los procedimientos reseñados en el número 3 del presente artículo.

6. Cumplimentados los anteriores trámites el Ayuntamiento remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística el expediente administrativo original, guardando testimonio, o copia diligenciada del mismo, incluyendo las alegaciones, informes y autorizaciones que se hayan producido, a fin de que por la misma se otorgue o deniegue la calificación urbanística. El Ayuntamiento lo notificará al interesado, con indicación de la fecha de registro, al que se dará audiencia por un plazo de diez días del contenido de lo actuado por si conviene a su derecho formular alegaciones, indicando que las mismas se formularán ante el órgano autonómico.

7. El Ayuntamiento deberá acompañar la remisión del expediente de un informe motivado sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal. Asimismo, en dicho informe, el Ayuntamiento deberá pronunciarse motivadamente sobre la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

8. La remisión del expediente administrativo tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia desde la fecha de entrada en el registro autonómico hasta el otorgamiento o denegación de la calificación, sin que dicho efecto suspensivo pueda ser superior a tres meses.

9. La resolución sobre la calificación urbanística deberá ser motivada especificando las condiciones de la misma debiendo dictarse y comunicarse al Ayuntamiento y al interesado en el plazo máximo de tres meses desde la recepción del expediente completo, teniendo el silencio efectos desestimatorios de la solicitud.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 63 y 64 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como, de la evaluación de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en particular la declaración de impacto ambiental otorgada conforme al proyecto objeto de dicha calificación urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

10. Producida la resolución expresa o presunta de la calificación, el Ayuntamiento llevará a cabo los siguientes trámites:

a) Si la resolución es favorable continuará la tramitación del procedimiento conforme a las disposiciones comunes y específicas según la clase de licencia de que se trate, incluyendo,



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

en caso de otorgamiento, las condiciones de la calificación dentro del contenido de la licencia.

b) Si la resolución es desfavorable procederá a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento.

11. *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 de la misma, pero el Ayuntamiento podrá 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.*

12. *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.*

Visto lo anterior, y no habiendo sido alegado la omisión de un trámite sino la consideración de la competencia para emisión de un informe, obviando el hecho de que existe con anterioridad al acuerdo del órgano colegiado autonómico un informe técnico y jurídico del Servicio de Urbanismo de los SSPP de Fomento suscrito por funcionarios de carrera que tienen atribuida esa obligación y cuya ponencia se realiza en las sesiones de la CPOTyU, y no incardinándose en suma la alegación realizada en la construcción jurisprudencial rigurosa de la causa de nulidad, se concluye la inadmisión de la causa alegada conjuntamente a la deficiencia de legitimación y solicitud por inexistencia de la misma en referencia a las calificaciones urbanísticas en virtud de la posibilidad revista en el artículo 102.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, LRJAP-PAC.

En virtud de lo anterior se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, salvo mejor criterio:

- La acumulación de las solicitudes realizadas por D. Fernando Jabonero Orasio el 25 de agosto y el 5 de septiembre de 2014 con números de registro de entrada 2141232 y 2221834 en virtud de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. En caso de así acordarlo no procederá contra ese acuerdo, recurso alguno.
- La inadmisión de lo solicitado por Otrosí al no ser el órgano colegiado al que se dirige la petición, en lógica, el órgano competente para nombrar sus componentes, siendo de aplicación a este respecto el artículo 13 del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre.
- La inadmisión de lo solicitado en referencia a inspección y disciplina urbanística por no tener atribuida la CPOTyU competencia alguna en dicha materia según la legislación de aplicación.

- La inadmisión de las solicitudes efectuadas por Fernando Jabonero Orasio de revisión de oficio respecto de todas las resoluciones que la CPOTyU de Guadalajara haya adoptado con informe de técnico municipal no funcionario en virtud de lo dispuesto en el artículo 102.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por los siguientes motivos respecto de los diferentes acuerdos dimanantes de las diferentes competencias expuestas en este escrito:

1.- Por la falta de interés legítimo y de concreción de la petición.

2.- Adicionalmente al número anterior, respecto de los acuerdos resolutorios que dimanen de las competencias enumeradas en el artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, apartado número 1, letras d, j y k relativas a instrumentos urbanísticos cuya aprobación corresponde a la Comunidad autónoma, inadmisión por no estar permitida legalmente la solicitud de revisión de oficio de disposiciones generales (naturaleza reglamentaria) siendo esta la naturaleza jurídica de los aquéllos.

3.- Respecto de los acuerdos que dimanen de las competencias enumeradas en el artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, letra g), en añadidura a la inadmisión por lo expuesto en el número 1 de este apartado, por no indicación de trámite omitido ni concurrencia del vicio de nulidad en el procedimiento para el otorgamiento de calificación urbanística.

La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

La **ACUMULACIÓN DE LAS SOLICITUDES** realizadas por D. Fernando Jabonero Orasio el 25 de agosto y el 5 de septiembre de 2014 con números de registro de entrada 2141232 y 2221834 en virtud de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

LA INADMISIÓN DE LA SOLICITUD, con las consideraciones del informe que se reproduce en acta y que se adjuntará al acuerdo.

8. RUEGOS Y PREGUNTAS

13º.- Ruegos y preguntas.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13:50 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U

