

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DE 2008.

En Guadalajara, siendo las 12:00 horas del día 19 de noviembre de 2008, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la sala de juntas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio.

Asistentes:

Presidente:

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

Vicepresidente:

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

Vocales:

D. Juan Lozano Begoña (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social en Guadalajara).

Dña. Rosa Sancho Gómez (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Medio Ambiente en Guadalajara).

D. Miguel Angel García Valero (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía en Guadalajara).

D. Carlos Sanz Sánchez (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural en Guadalajara).

D. José Ramón Rodríguez Pérez (En representación de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara).

Dña. Marina Alba Pardo (Concejala del Ayuntamiento de Guadalajara, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha).

D. Luis Fuentes Cubillo (Alcalde el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, en representación de la Federación de Municipios y Provincias, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

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).

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

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

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

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

Ponentes:

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

D. Ricardo Pinto Arroyo (Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Secretario:

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

Asiste como invitada:

Dña. Esperanza Quintanilla González (Jefa de Sección Técnica).

No asisten:

El representante de la Delegación de Educación y Ciencia.

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

Comprobada la existencia de quórum seguidamente se pasa al examen de los puntos incluidos en el orden del día.

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 29 de julio de 2008.
2. Informe sobre la Consulta de Viabilidad de Ampliación del Sector SUR-R5 de **Azuqueca de Henares**.
3. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SU-15 de las Normas Subsidiarias de **Pareja**. (Según art. 122 TRLOTAU).
4. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-2 del Plan de Ordenación Municipal de **Pastrana**. (Según art. 122 TRLOTAU).
5. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector IV de **El Pozo de Guadalajara**. (Según art. 122 TRLOTAU).
6. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4-B de las Normas Subsidiarias de **Tendilla**. (Según art. 122 TRLOTAU).
7. Informe de la Modificación del Plan Parcial que afecta a la U.A. 7/AR-7 del Plan de Ordenación Municipal de **Tórtola de Henares**. (Según art. 122 TRLOTAU).
8. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 8 del P.O.M. de **Quer**. (Según art. 122 TRLOTAU).

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

9. Proyecto de almacenamiento y distribución de líquidos petrolíferos, sita en el polígono 4 en el Camino del Berral nº 38, en el término municipal de **Berniches**, tramitado por Gasóleos Ibáñez, S. L.
10. Proyecto para instalación de bodega de elaboración, crianza y embotellado de vino, sita en la parcela 5141 del polígono 1 "Finca Río Negro" del término municipal de **Cogolludo**, promovido por Meraven, S.L.
11. Proyecto de para instalación de planta de lavado, trituración y clasificación de áridos en la gravera "La Campiña", sita en el término municipal de **Yunquera de Henares** en polígono 3, parcela 396. Subparcelas C,D,K,J, y V., promovido por Mariano Bravo e Hijos SL.
12. Proyecto de para aprovechamiento de áridos a realizar en la cantera denominada "La Campiña", sita en el término municipal de **Yunquera de Henares** en el polígono 3, parcela 396. Subparcelas R,P y N., promovido por Mariano Bravo e Hijos SL.
13. Proyecto de para aprovechamiento de áridos a realizar en la cantera denominada "Medianedo", sita en el término municipal de **Yunquera de Henares** en polígono 3, parcela 396. Subparcelas A,B y H., promovido por Mariano Bravo e Hijos SL.
14. Proyecto de construcción de Estudios Cinematográficos en las parcelas 786 y 787 del Polígono 1, en el término municipal de **Yunquera de Henares**, solicitado por GUADALAJARA NO ESTÁ EN MEJICO S.L.
15. Proyecto para Centro Hípico con Club Social, situado en el polígono 1, parcela 776, del término municipal de **Yunquera de Henares**, promovido por D. Alberto Catalán Piñero.
16. Proyecto para la construcción y explotación de planta de tratamiento y reciclado de residuos de la construcción y demolición (RCD'S), situado en las parcelas 9 y 10 del polígono 9, del término municipal de **Marchamalo**, promovido por Esteban Fernández Áridos y Excavaciones, S.L.
17. Proyecto modificado de rehabilitación de vivienda en el "Jardín de La Solana" en las Parcelas 119ª, 119b, y 120 del término municipal de **Sigüenza**, promovido por Hermanos de Grande Pascual.
18. Proyecto de construcción de vivienda unifamiliar aislada en la finca "Los Villares" en la parcela 2640 del polígono 7, del término municipal de **Gualda** (Cifuentes), tramitado por D. Álvaro del Castaño Villanueva.
19. Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para Extracción de Áridos "Gravera los Estanques" en el término municipal de **Fontanar**, promovido por Graveras y Desmontes S.A.
20. Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para la Construcción de Tres Viviendas dentro de La Granja Escuela existente en la Finca "El Encinar" del término municipal de **Mohernando**, promovido por Inspectoría Salesiana de San Juan Bosco.
21. Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para la construcción de nave destinada a la elaboración de piedra artificial en el término municipal de **Galápagos**, promovido por Moreno de Quer, S.L.

22. Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para la Instalación de Planta de Tratamiento y Extracción a cielo abierto de Áridos de la Sección A en el término municipal de **Peñalver**, promovido por Canteras y Áridos de la Alcarria, S.L.
23. Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para la Explotación de Recursos Mineros (Arenas) de la Sección A en el término municipal de **Torremocha del Campo**, promovido por el Ayuntamiento de Torremocha del Campo.
24. Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para la instalación temporal de una Planta Asfáltica en la cantera "Valdegil", en el término municipal de **Torresaviñán** (Torremocha del Campo), promovido por BDEU, S.L.
25. Ruegos y preguntas.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados, el presidente de la Comisión e Ilmo. Director General de Urbanismo, D. José Antonio Carrillo Morente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.

1º. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 29 de julio de 2008.

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 29 de julio de 2008 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, interviene D. Luis Rodrigo Sánchez solicitando que se rectifique la misma y se haga constar su abandono de la sesión una vez finalizado el examen del punto del orden del día decimoprimer de la misma sin incorporación posterior. Una vez subsanada la omisión citada en el acta, se aprueba sin más observaciones pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

2º.- Informe sobre la Consulta de Viabilidad de Ampliación del Sector SUR-R5 de Azuqueca de Henares.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, cuyo contenido literal es el siguiente:

"INTRODUCCION

Para mejor comprensión del carácter y objeto de este informe, conviene precisar en primer lugar el alcance y contenido que de la consulta viabilidad de actuaciones urbanizadoras en suelo rústico cabe interpretar del la TRLOTAU.

El contenido viene recogido en los artículos 54.2 Y 64.7 de la TRLOTAU, artículo 13 Y 36 del Reglamento de suelo rústico R.R. y artículo 106.3 del Reglamento de Planeamiento RP.

De la lectura de algún artículo de autores sobre la materia, se puede concluir que nos encontramos ante un tratamiento que derivado de su principal objeto que es la transformación del suelo rústico de reserva en suelo urbanizable, se encuentra a medio camino entre la innovación del planeamiento, y la confección de un PAU que modifica la ordenación estructural del POM.

Por ello la dificultad del informe estriba en no poder utilizar con total fundamento las determinaciones que para estas figuras establece la TRLOTAU y sus Reglamentos.

No obstante como veremos en el presente caso se tenía previsto en el POM el objeto de la Modificación planteada, por lo que a priori en este caso salvo algunas precisiones no ofrecen mayor dificultad.

ANTECEDENTES:

Ambito:

La actuación amplía el ámbito del sector R-5 y afecta a los terrenos colindantes con el mismo en su borde noroeste y abarca una superficie total de 41.333,00 m².

La superficie del Sector quedaría con una superficie total de 302.044 m².

Planeamiento:

POM de Azuqueca de Henares.

Este contempla, en su Tomo IV "Gestión y Ejecución del Plan de Ordenación Municipal", dos opciones para el límite perimetral del SUR-R5, dice textualmente:

"El Programa de Actuación urbanizadora, podrá modificar el trazado de la vía perimetral del Sector, como se indica en el gráfico adjunto".

El documento contiene

Clasificación:

Suelo Rústico de Reserva. SRR.

Colindante con suelo urbanizable del SUR-R5.

Datos del Sector:

Superficie Neta del Sector:	213.783 m ²
Superficie Sistemas Generales Interiores:	30.395 m ²
Superficie Sisitemas generales Exteiores:	16.533 m ²
SUPERFICIE TOTAL:	260.711 m ²

Promotor:

Agrupación de Interés Urbanístico R-5 Senda de San Lorenzo, CIF G 84507763.

Documentación aportada:

Memoria.

Anexo I: Cuadro de características.

Anexo II: Informe Consejería de Medio Ambiente.

Anexo III: Norma Urbanística Suelo Urbanizable SUR-R-5.

Acreditación de la personalidad del solicitante.

Solvencia Técnica.

Solvencia económica.

Planos.

OBJETO:

Ampliación con terrenos de suelo Rústico de Reserva colindantes con el sector R-5 en su borde noroeste con una superficie total de 41.333,00 m², ajustándose a lo determinado por el POM en la Norma Urbanística Suelo Urbanizable Residencial SUR R-5. *"El Programa de Actuación urbanizadora, podrá modificar el trazado de la vía perimetral del Sector, como se indica en el gráfico adjunto".*

AMPLIACIÓN SEGÚN TRAZADO ALTERNATIVO PROPUESTO POR EL DOCUMENTO:

Uso Global: Residencial

Usos compatibles: Dotacional, Terciario, hostelero

Superficie neta incorporada con el trazado alternativo de la vía de borde: 33.893,00 m²

Superficie Sistemas Generales Interiores: 7.440,00 m²

Superficie Total de la Ampliación: 41.333,00 m²

Aprovechamiento tipo (m²/m²) 0,65 m²/m²

Densidad 60 viv/ha

RESERVAS MINIMAS DOTACIONALES:

RESERVAS MINIMAS CON DESTINO DOTACIONAL PUBLICO (sin computar viario). Según art.31 TRLOTAU

ZONAS VERDES: mayor de 18 m² cada

100 m²c.

OTRAS DOTACIONES: mayor a 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificación.

SISTEMAS GENERALES

PARQUES Y JARDINES: S/ ART. 19RD

REDES VIARIAS: según necesidades

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES: según necesidades.

	SEGÚN POM	AMPLIACION POM	TOTAL
SUP.NETA DEL SECTOR	213.783,00 M ²	33.893,00 M ²	247.676,00 M ²
SIST.GRAL.INTERIOR	30.395,00 M ²	7.440,00 M ²	37.835,00 M ²
SIST.GRAL.EXTERIOR	16.533,00 M ²	0,00 M ² *	16.533,00 M ²
TOTAL SIST.GNRLS.	46.928,00 M ²	7.440,00 M ² *	54.368,00 M ²
SUP.TOTAL.....	260.711,00 M²	41.333,00 M²*	302.044,00 M²*
EDIFICABILIDAD SOBRE SUP. NETA.....	0,75 M ² /M ²	0,65 M ² /M ²	0,736 M ² /M ²
	160.337,25 M ²	22.030,45 M ²	182.367,70 M ²
DENSIDAD EDIFICATORIA:			
	75 VIV/HA	60 VIV/HA	72,95 VIV/HA
	1.603,37 VIV.	203,36 VIV	1.806,73 VIV

* EN CASO NECESARIO SE AMPLIARÍA LA SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR CON LA APORTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES VINCULADOS A LAS AMPLIACIONES (MÁXIMO 18%)

En virtud de lo establecido en el artículo 64 de la LOTAU y en los artículos 13.2 y 36 del Reglamento de Suelo Rústico se presenta documento proponiendo la ampliación del sector R-5, en dirección noroeste, tal y como se recoge en el gráfico adjunto a la ficha de la norma urbanística del sector SUR-R5 del POM en suelo clasificado como Suelo Rústico de Reserva.

La Actuación Urbanizadora en la zona propuesta se establece cumpliendo con lo especificado en el artículo 13 sobre Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva, del Decreto 242/2004, de 27 de Junio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, en el que se indica la posibilidad de proponer, por parte de cualquier interesado, una actuación Urbanizadora en suelo rústico de reserva. En el apartado 2 de este mismo artículo se establece que para confirmar la viabilidad de la correspondiente actuación se deberá formular ante la Administración competente, la consulta prevista en el artículo 64.7 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (de aquí en adelante TRLOTAU), según lo previsto en el artículo 54.2.

Siguiendo lo especificado en el artículo 36.2 del Reglamento de Suelo Rústico, en la presente solicitud de Consulta Previa se deberá especificar y aportar los siguientes extremos y documentos:

- *Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone, en cumplimiento con el artículo 24.1.c del TRLOTAU. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.*

- *Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.*

- *Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.*

- *Informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente, sobre los valores naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación Urbanizadora.*

- *Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación Urbanizadora por cualquiera de las formas previstas para la contratación administrativa.*

Tras la presentación de la solicitud de Consulta Previa y según el artículo 36.3 del Reglamento de Suelo Rústico, el Pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación y en caso de que la resolución sea favorable, ésta deberá contener lo especificado en el artículo 36.4 del Reglamento de Suelo Rústico.

OBSERVACIONES:

Con respecto al ámbito espacial:

En la justificación de la ampliación del Sector R5 por incorporación de terrenos colindantes de suelo Rústico de Reserva, hace referencia a la consideración por parte del planeamiento Municipal de la posibilidad de modificar el trazado de la VIA PERIMETRAL del Sector, por lo que estaría dentro de las circunstancias establecidas en el Art. 13ªa) del Reglamento de Suelo Rústico (RSR):

- **En este caso, falta indicar el nuevo trazado de la vía perimetral así como la superficie afectada a tal modificación.**

Con respecto a la Ordenación Urbanística:

- La modificación pretendida supone innovación del planeamiento aprobado, ya que el POM fija "*mediante Programa de Actuación Urbanizadora una posible modificación del trazado de la vía perimetral del sector*", indicada gráficamente;
El documento aportado no identifica ni distingue expresamente las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación detallada incluyendo una nueva ficha con la superficie de ampliación para el Sector 5.

Con respecto a la Ordenación Estructural:

Según artículo 120.6 RP.

Según artículo 57.2 RP.

En este apartado se considera que el documento debe aportar:

- **La necesidad de que la innovación incorpore el nuevo Sector R5 que integre un instrumento de ordenación incluyendo las determinaciones del total de la superficie.**
- **Ubicación y determinación de Los Sistemas Generales Interiores cuantificados en 7.440,00 m².**
- **Aprovechamiento Tipo resultante del Sector ampliado, ya que se indica únicamente el Aprovechamiento tipo de la ampliación: 0,65 m²/m²., siendo el del Sector original 0,615 m²/m².**

Con respecto al Informe de la Consejería de Medio Ambiente:

- **Se comprueba que la fecha del Informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (14/03/2006) es anterior a la redacción del Documento de Consulta de Previa (Mayo 2008).**

Con respecto al documento:

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

CONCLUSIÓN:

- **Es conforme con la regulación normativa de la Consulta Previa, toda vez que hay una reclasificación de terrenos de suelo rústico de reserva.**

▪ **No obstante al documento se le hacen las siguientes observaciones:**

- En este caso, falta indicar el nuevo trazado de la vía perimetral así como la superficie afectada a tal modificación.
- La necesidad de que la innovación incorpore el nuevo Sector R5 que integre un instrumento de ordenación incluyendo las determinaciones del total de la superficie.
- Ubicación y determinación de Los Sistemas Generales Interiores cuantificados en 7.440,00 m².
- Aprovechamiento Tipo resultante del Sector ampliado, ya que se indica únicamente el Aprovechamiento tipo de la ampliación: 0,65 m²/m²., siendo el del Sector original 0,615 m²/m².
- Se requiere la solicitud de nuevo informe por parte de la Consejería de Medio Ambiente respecto del documento de redacción de fecha Mayo de 2008.
- No figura firma ni diligencia de tramitación del Ayuntamiento en el documento.”

Concluida la intervención del Ponente, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe del ponente.

3º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SU-15 de las Normas Subsidiarias de Pareja. (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por los Servicios de Ejecución Urbanística y Planeamiento, cuyo contenido literal es el siguiente:

“PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SU-15 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PAREJA.-

1.- ANTECEDENTES

Población: 617 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución del Sector SU-15 de Pareja.

Superficie: 216.586 m². Según las Normas Subsidiarias de Pareja el sector 15 de suelo urbanizable tiene una superficie aproximada de 37,70 Has, de las cuales serán objeto de actuación y estudio 21,65 Has, pasando a denominar dicha Unidad de Actuación como Sector S 15.a

Situación: Extremo oeste del término municipal.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite por el Excmo Ayuntamiento de Pareja con fecha 25 de agosto de 2006 y número de registro de entrada 1061254 para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Constan en el expediente los siguientes documentos:

- Solicitud de la mercantil HATO SAN ISIDRO CB conforme al art. 120 TRLOTAU.
- Informe de Secretaría de 08/08/2005 y del técnico municipal de 09/08/2005.
- Informe del equipo redactor de 03/10/2005.
- Resolución de Alcaldía sobre sometimiento de la AT a información pública.
- Se acompañan los avisos a los propietarios catastrales afectados.
- Anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 26 de diciembre de 2005 y en el periódico Guadalajara Dos Mil de 9 de diciembre de 2005.
- Se aporta acta de apertura de plicas, de fecha 2 de febrero de 2006. Se presenta una única plica a nombre de HATO SAN ISIDRO CB.
- Se aporta certificado del pleno municipal de 27 de junio de 2006 en el que se acuerda elegir la alternativa técnica formulada por D. José I. Bielsa Corrochano y Dña. Teresa Quiles Orozco, así como la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio presentada por los mismos Sres en nombre de HATO SAN ISIDRO CB, con una serie de modificaciones.
- Se aportan informes del Técnico municipal y del Secretario del Ayuntamiento.

INFORMES:

Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:

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

“ Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativas 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 presente caso, deben solicitarse los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural a los efectos de la Ley 4/2007, de 08/03/2007.
- Informe de la Consejería de Cultura a los efectos del art. 20 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social a los efectos del art. 4.2 de la Ley 1/1994, de 24/05, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre demanda de los recursos hídricos (art. 25.4 de la Ley del Agua).
- Evaluación Ambiental Preliminar (Ley 5/1999, de 08 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental)

Informes aportados en el expediente:

Se aporta informe del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, de fecha 15 de mayo de 2006, en el que se establece que:

"El Sector 15a, aunque esté clasificado como urbanizable en las Normas Subsidiarias de Pareja, no tiene ningún Plan Parcial o Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, y las NNSS no se evaluaron ambientalmente.

(...)

El art. 93.2 de dicha Ley (Ley 9/99, de Conservación de la Naturaleza) establece que los planes de urbanismo, las formaciones boscosas naturales serán calificadas como suelo rústico de protección ambiental, natural o paisajístico. EL art. 5b) del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU establece que formen parte del suelo rústico no urbanizable de protección natural las formaciones boscosas naturales y las Áreas Protegidas.

El Sector 15 se asienta sobre un Área Protegida (Zona Sensible de la LIC-ZEPA de la Sierra de Altomira), estando cubierto por una formación boscosa natural de alto nivel evolutivo de quejigo, encina y pino carrasco. Además, forma parte del área de campeo de una especie declarada en peligro de extinción (águila perdicera), estando prohibido destruir su hábitat.

*Por tanto, se considera que cualquier plan o programa que afecte al territorio del sector 15a de Pareja, deberá clasificarlo como suelo rústico no urbanizable de protección natural para que pueda considerarse como ambientalmente viable. **No obstante, el mismo deberá someterse a su Evaluación Ambiental Preliminar, según lo establecido en la Ley 5/1999, de 08 de abril, de EIA**".*

- Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos, de 6 de mayo de 2008.

Informes preceptivos no contenidos en el expediente:

- Informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de julio, reguladora del Ciclo Integral del Agua (art. 138 del Reglamento de Planeamiento)
- Informe del órgano titular de la carretera (art. 17 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad (art. 4 de la Ley de Accesibilidad y art. 11 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha).
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre existencia o inexistencia de recursos suficientes de agua (art. 25.4 de la Ley de Aguas).
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, al encontrarse el Sector 15 dentro de la zona de policía de cauces.

- Evaluación Ambiental Preliminar (Ley 5/1999, de 08 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental).

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe preceptivo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. EL PP que conforma la AT, tal y como se analizará en el apartado sobre el mismo en este informe, crea, ex novo, un sector al que denomina Sector 15a y, por tanto, al modificar la OE (art. 24.1.c) TRLOTAU) del planeamiento vigente, el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con arreglo al art. 38.3 TRLOTAU tiene carácter preceptivo y vinculante.

Según se deduce de lo manifestado por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara no procedería la ejecución del Plan Parcial.

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

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

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

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Con arreglo a lo establecido en el art. 110.4.4.1, letras a y b, TRLOTAU se acompaña al expediente AT conformada por un PLAN PARCIAL y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.

PLAN PARCIAL:

El apartado sobre “descripción y justificación de la ordenación detallada” de la memoria justificativa recoge que:

“La presente alternativa esta conformada por un propuesta de plan parcial que nos delimita parcialmente el sector que las normas subsidiarias de Pareja denominan sector 15 (suelo urbanizable programado), y ordena detalladamente los terrenos que conforman la unidad de actuación delimitada denominada sector su15-a.

De esta forma se pueden llevar a efecto y completar las obras de urbanización y edificación existentes en el ámbito delimitado, y de esta forma dar total cumplimiento a lo establecido en la normativa urbanística en vigor.”

En la memoria justificativa del PP contempla como objetivo del mismo, “...desarrollar una Unidad de Actuación del Sector 15 de Suelo Urbanizable Programado previsto en las Normas Subsidiarias de pareja.”

Ordenación Propuesta:

Superficie Global del Polígono

Superficie. Según medición topográfica **216.586 m²**

Cesiones:

Zona Verde: S.Z.V.

SLZV: 10 % s/216.586 m²= 21.658 m²

SGZV: (75 viv x 3 hab/viv) x 5m²/hab= 1.125 m²

Total mínimo(SLZV+SGZV): 22.783 m²

S. Real: **24.686 m²**

Equipamiento

Mínimo: SB 8.663 m²

Real **9.698 m²**

Viario

10.933 m²

Superficie Total cesiones

45.317 m²

Superficies Netas

171.269 m²

Superficie Total

216.586 m²

Aprovechamiento tipo del POM

0,2 m² v.a/m² S:B: 216.586 = 46.317 m²

Coefficiente de uso y aprovechamiento

Protección de espacios naturales: 1.250 m²

Residencial unifamiliar: 13.280 m²

Residencial en Condominio: 8.446 m²

Servicios Urbanos e Infraestructuras: 190 m²

Total edificabilidad 23.166 m²

Aprovechamiento tipo del Plan Parcial 0,106 m²/m²

Desglose de aprovechamientos

A. Tipo Total 23.166 u.a.

A. Patrimonializable 20.850 u.a.

A. no patrimonializable

10% s/a.p. Total: 2.316 u.a.

Aprovechamiento de P. Público: 2.316 u.a.

El planeamiento vigente en Pareja son las NNSS aprobadas definitivamente con fecha 01/08/2000. EL plano 8.1 sobre clasificación del suelo delimita el polígono 15 de suelo apto para urbanizar con una superficie que asciende a 37,7 Ha.

En cuanto al OBJETO DE LOS PP el art. 26.1 TRLOTAU establece que “Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de **sectores completos de suelo urbanizable** que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, ...” Este precepto se desarrolla a nivel reglamentario en el art. 53.1 RP en el que se hace referencia de igual forma a **sectores completos de suelo urbanizable**.

En cuanto al ÁMBITO DE LOS PP el art. 55 RP establece que “Los Planes Parciales abarcarán **sectores completos de suelo urbanizable**, delimitados según los criterios de establecidos en el art. 28 de este Reglamento”.

Por último el art. 29.4 RP establece que “En suelo urbanizable, el Plan Parcial incluirá en una o varias unidades de actuación urbanizadora **todos los terrenos del sector**, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales.”

Sin embargo el ámbito de la actuación **no se corresponde con el sector completo de suelo urbanizable** delimitado en la Normas Subsidiarias de Pareja y denominado Sector 15 con superficie de 37,70 Ha. El PP que se presenta como integrante de la AT viene a ignorar tal delimitación, reduciendo la misma y establecimiento de OD a una superficie de 21,65 Ha, que denomina Sector 15a, a modo de UA, sin incluir en el mismo PP y sin establecer la OD del resto de la superficie del sector delimitado por las NNSS.

En definitiva, el PP delimita un nuevo sector de planeamiento con una superficie de 21,65 Ha y, por tanto, modifica la OE (art. 24.1.c) TRLOTAU y 19.3 RP).

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Se presenta anteproyecto de urbanización con arreglo a lo establecido en el art. 110.4.4.2 TRLOTAU.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye:

- Declaración de compromiso general.
- Declaración de compromisos parciales.
- Obras de urbanización.
- Obras de urbanización y Administración actuante.
- Garantías.
- Cesión y subrogación a terceros.
- Penalizaciones.
- Naturaleza de la oferta económica.
- Obras complementarias.
- Forma de pago.
- Criterios de valoración.

- Criterios de reparcelación.
- Carácter de la oferta.
- Garantías de los propietarios.
- Regulación de las compensaciones.
- Fases de ejecución.
- Recepción de las obras.
- Recepción de las fincas resultantes.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

- Identificación del promotor en la sociedad mercantil HATO SAN ISIDRO C.B.
- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- Modo de retribución del urbanizador.
- Plazos de ejecución del programa.
- Garantías.

6.- OBSERVACIONES:

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Con arreglo al informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente el PP debería clasificar el suelo afectado por la actuación como rústico no urbanizable de protección natural (art. 93.2 Ley 9/1999, de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza y 5.2.b RSR). El informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de 15/05/2006 establece que *"Por tanto, se considera que cualquier plan o programa que afecte al territorio del sector 15a de Pareja, deberá clasificarlo como suelo rústico no urbanizable de protección natural para que pueda considerarse como ambientalmente viable. No obstante, el mismo deberá someterse a su Evaluación Ambiental Preliminar, según lo establecido en la Ley 5/1999, de 08 de abril, de EIA"*.

CON INDEPENDENCIA DE LAS CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES QUE DERIVAN DEL EXPEDIENTE Y ATENDIENDO A LOS ASPECTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

- Por otra parte, el ámbito de la actuación **no se corresponde con el sector completo de suelo urbanizable** delimitado en la Normas Subsidiarias de Pareja y denominado Sector 15 con superficie de 37,70 Ha. El PP que se presenta como integrante de la AT viene a ignorar tal delimitación, reduciendo la misma y limitando el establecimiento de OD a una superficie de 21,65 Ha, que denomina Sector 15a, a modo de UA, sin incluir en el mismo PP y sin establecer la OD del resto de la superficie del sector delimitado por las NNSS. En definitiva, el PP delimita un nuevo sector de planeamiento con una superficie de 21,65 Ha y, por tanto, modifica la OE (art. 24.1.c) TRLOTAU y 19.3 RP).
- Tampoco se justifican los criterios tenidos en cuenta para la delimitación del sector con arreglo a lo establecido en el art. 28.2 RP, cuyo tenor además establece *la prohibición expresa de delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad* y en la nueva delimitación sólo se incluyen dos fincas propiedad de HATO SAN ISIDRO CB con una superficie total de 216.586,86 m².
- Al modificarse la OE el PP debería acompañar la documentación adicional prevista en el art. 64 RP.

EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN.

- En caso de modificación de la OE el PP requiere aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento (art. 38.2 TRLOTAU y 139.3.a) RP) que no se ha realizado.
- Conforme al art. 38.3 TRLOTAU y 139.2 RP el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene carácter preceptivo y vinculante.

EN CUANTO A LOS INFORMES.

APORTADOS.

El informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de 15/05/2006 establece que “Por tanto, se considera que cualquier plan o programa que afecte al territorio del sector 15a de Pareja, deberá clasificarlo como suelo rústico no urbanizable de protección natural para que pueda considerarse como ambientalmente viable. No obstante, el mismo deberá someterse a su Evaluación Ambiental Preliminar, según lo establecido en la Ley 5/1999, de 08 de abril, de EIA”.

NO APORTADOS.

- Informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de julio, reguladora del Ciclo Integral del Agua (art. 138 del Reglamento de Planeamiento)
- Informe del órgano titular de la carretera (art. 17 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad (art. 4 de la Ley de Accesibilidad y art. 11 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha).
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre existencia o inexistencia de recursos suficientes de agua (art. 25.4 de la Ley de Aguas).
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, al encontrarse el Sector 15 dentro de la zona de policía de cauces.
- Evaluación Ambiental Preliminar (Ley 5/1999, de 08 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental).

EN CUANTO A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA.

- Se deberá justificar la disponibilidad de los terrenos en los términos del art. 110.4.4.3 a) TRLOTAU.
- En cuanto a las garantías se deberá redactar este apartado en términos coincidentes con lo recogido para la propuesta de convenio.

EN CUANTO A LA PROPUESTA DE CONVENIO.

- Se deberá incluir entre los compromisos las cesiones de suelo lucrativo y no lucrativo en términos coincidentes con el instrumento de ordenación.
- En cuanto a las estipulaciones segunda y tercera se debería replantear los plazos de presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación para cumplir con el plazo de inicio de las obras previsto en el art. 110.3.b) TRLOTAU.
- En la estipulación tercera se deberá concretar el plazo de duración de las obras de urbanización y corregir el supuesto de prórroga para ajustarlo al contenido del art. 110.3.b) TRLOTAU.
- En cuanto a la estipulación quinta sobre garantías el aval se deberá cuantificar y recoger las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido hasta su cancelación por el Ayuntamiento previo el procedimiento que corresponda. El aval se deberá aportar en la firma del convenio y acompañar una copia diligenciada del mismo para la inscripción del PAU en el Registro de PAUS una vez terminado el procedimiento de aprobación y adjudicación.
- Se deberá corregir el momento de cancelación del aval que se prevé al tiempo de la firma del acta de recepción definitiva de las obras de urbanización para ajustarlo a lo dispuesto en los art. 218.3 y 90 de la LCSP y que no podrá ser inferior al plazo de un año a contar desde la recepción de las obras de urbanización.
- Se deberá corregir la estipulación séptima sobre penalizaciones para ajustar la contenido del artículo 196.4 del LCSP.

CONCLUSIÓN

Según lo referido a las observaciones anteriores en cuanto a la alternativa técnica se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión del **informe desfavorable** si así se estima oportuno.”

Concluida la intervención del Ponente, interviene la representante de la Consejería de Medio Ambiente para recordar que la Evaluación Ambiental no está concluida y, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Volver a someter a conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SU-15 de las Normas Subsidiarias de Pareja una vez esté concluida y se aporte al expediente la Evaluación Ambiental pendiente.

4º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-2 del Plan de Ordenación Municipal de Pastrana. (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Ejecución Urbanística y Planeamiento, que queda incorporado al acta como anexo.

El PAU está integrado por una AT que a su vez viene conformada por PPD y PU promovido por Negocios Inmobiliarios Socomfa SL y tiene por objeto organizar la actividad de ejecución del Sector S-2 del POM de Pastrana de uso residencial.

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia por unanimidad de los miembros presentes acuerda:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 122.1 del TRLOTAU y art. 9.1.f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda informar favorablemente el PPD del Sector S-2 del POM de Pastrana, debiendo previamente a su aprobación por el Ayuntamiento completarse y subsanarse atendiendo a las siguientes observaciones:

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. Se ha grafiado en los planos de ordenación del PP las parcelas que localicen el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, debiendo aplicar un coeficiente de homogeneización inferior al de la vivienda libre.
2. Si bien la superficie dotacional de zona verde que recoge el PP asciende a 2.525,59 m² frente a los 1.184,60 m² que exige el artículo 22.2.a) RP, existiendo por tanto un exceso de 1340,89 m², gran parte de la ZV -1 prevista en el plazo de zonificación O.1 con una superficie de 2.248,21 m² situada en la parte noreste está afectada por las pendientes del pico del Cercado, señalándose en la página 12 de la memoria del PP pendientes de hasta el 65% (circunstancia que también se aprecia en el plano topográfico I-3). Con arreglo a lo establecido en el art. 24.2.a) RP que establece "... estando prohibido las de difícil acceso ...", gran parte de la superficie de la ZV-1 no debe computar a efectos del estándar de zonas verdes. No cumple el servicio propio de zona verde. Con la información del PP se desconoce si en la superficie restante no afectada por las pendientes del pico de Cercado se alcanzaría el mínimo del estándar por lo que antes de la aprobación del PAU el promotor deberá justificar el cumplimiento del estándar de zonas verdes previsto en el art. 31.1.c) TRLOTAU y 22.2 y 24 RP una vez deducida la superficie afectada por las pendientes señaladas en la página 12 de la memoria ante el Ayuntamiento y la Delegación Provincial.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN.

Sobre la proposición jurídico-económica no se realizan observaciones.

Sobre la propuesta de convenio:

1. Se recuerda que el aprovechamiento de cesión municipal queda afecto a la construcción de viviendas de protección pública debiendo esa condición hacerse constar en el Registro de la Propiedad y quedando igualmente sometidos a derecho de tanteo y retracto regulado en el art. 83 TRLOTAU.
2. Se garantizará con reserva de dominio del suelo que soporte el aprovechamiento lucrativo de cesión en caso de pagos posteriores a la aprobación definitiva del PR.

Sobre los informes:

1. El Ayuntamiento deberá tener en cuenta el contenido del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de 21 de enero de 2008, en el que textualmente se dice: “...el pronunciamiento de esta Confederación sobre la existencia física de recurso para satisfacer las demandas derivada del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 2 del P.O.M. de Pastrana, en los términos establecidos en este informe, puede ser contemplado, debiendo quedar condicionado a la necesaria adecuación administrativa, mediante el otorgamiento de las correspondientes concesiones que amparen los aprovechamientos derivados de la Mancomunidad de Aguas del río Tajuña y cualesquiera otros que se puedan estar utilizando en la actualidad y no estén amparados administrativamente”.
2. Con arreglo a lo establecido en el art. 4.2 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha que establece que “Los criterios que se establecen la presente Ley se deberá recoger en los Planes General de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y subsidiarias, y en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como en los Proyectos de Urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, no pudiendo ser aprobados en caso de incumplimiento de aquellos”, **el Ayuntamiento no podrá aprobar el PAU hasta obtener informe totalmente favorable de la Consejería de Bienestar Social**. Se recuerda que sólo se ha aportado al expediente el informe desfavorable de fecha 09 de octubre de 2007 y que hasta la fecha no consta su subsanación.

En caso de que la obtención del informe favorable de la Consejería de Bienestar Social suponga modificar la ordenación contenida en el PP y modificar el PU remitidos para informe del art. 122 TRLOTAU, se deberá volver a presentar la misma en la Delegación Provincial de Ordenación Territorial para nuevo informe por la Comisión Provincial de Ordenación Territorial y urbanismo.

3. Se recuerda que con arreglo a la resolución de 28 de mayo de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre DIA del Proyecto de Urbanización del Sector 2 del POM de Pastrana la aprobación de Programa deberá incluir obligatoriamente las determinaciones contenidas en el EIA y en la DIA.

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

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

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

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

- La publicación de la aprobación definitiva requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro del PAU, para lo que deberá aportarse la certificación del acto de aprobación, una copia diligenciada de toda la documentación del PAU, incluida el convenio y la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U.”

5º Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector IV de El Pozo de Guadalajara. (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Ejecución Urbanística y Planeamiento, que queda incorporado al acta como anexo.

El PAU está integrado por una AT que a su vez viene conformada por PPD y Anteproyecto de Urbanización y tiene por objeto organizar la actividad de ejecución del Sector IV del POM de El Pozo de Guadalajara.

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia por unanimidad de los miembros presentes acuerda:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 122.1 del TRLOTAU y art. 9.1.f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda informar favorablemente el PPD del Sector IV del POM de El Pozo de Guadalajara, debiendo previamente a su aprobación por el Ayuntamiento completarse y subsanarse atendiendo a las siguientes observaciones:

EN CUANTO A LOS INFORMES.

- Con arreglo a lo establecido en el art. 4.2 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha que establece que *“Los criterios que se establecen en la presente Ley se deberá recoger en los Planes General de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y subsidiarias, y en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como en los Proyectos de Urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, no pudiendo ser aprobados en caso de incumplimiento de aquellos”,* **el Ayuntamiento no podrá aprobar el PAU hasta obtener informe favorable y vinculante de la Consejería de Bienestar Social.** Se recuerda que sólo se ha aportado al expediente el informe desfavorable de fecha 02 de mayo de 2007 y que, hasta la fecha, no consta su subsanación.

En caso de que la obtención del informe favorable de la Consejería de Bienestar Social suponga modificar la ordenación contenida en el PP y la modificación del APU remitidos para informe del art. 122 TRLOTAU, se deberá volver a presentar la misma en la Delegación Provincial de Ordenación Territorial para nuevo informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

EN CUANTO A LA PROPUESTA DE CONVENIO Y PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA.

- Se deberá modificar la cláusula octava de la Propuesta de Convenio sobre PLAZOS DE EJECUCIÓN corrigiendo su redacción para ajustarla a lo dispuesto en el art. 110.3.b) TRLOTAU precisando la prórroga de los plazos de ejecución causas excepcionales e informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.
- Se deberá modificar la cláusula decimocuarta de la Propuesta de Convenio sobre OFERTA DE ADQUISICIÓN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO con arreglo al art. 11.4 TRLOTAU que exige valoración por los Servicios Técnicos Municipales e inclusión en el convenio como anexo.

- Se deberá modificar la cláusula decimoctava de la Propuesta de Convenio sobre AUTOMATICIDAD EN LA RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS TRANSCURRIDO EL PLAZO DE GARANTÍA DE UN AÑO para ajustarlo al contenido del artículo 218.3 de la LCSP.
- La cuota imputada al Sector IV del POM en el PEI (aprobado el 30/01/2007) para la financiación de las obras previstas en el mismo es considerablemente inferior a la incluida en el presupuesto de gastos de urbanización contenida en la cláusula segunda de la proposición jurídico económica, por lo que deberá justificarse esa diferencia o ajustarla a la imputada en el PEI y recalcular la retribución en terrenos y en metálico de la actuación urbanizadora.
- Puesto en que la cláusula séptima de la Propuesta de Convenio y tercera de la Proposición Jurídico Económica se ofrece a los propietarios la RETRIBUCIÓN EN METÁLICO de la actuación urbanizadora, se incluirá el cálculo de las cuotas en ambos documentos y se especificará y concretará para cada uno de los propietarios en la notificación a que se refiere el art. 8.1.c) TRLS 2008 para ejercer la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones urbanizadoras.
- Se deberá corregir el apartado 5 de la PJE sobre CARÁCTER DE PRECIO CERRADO DE LA URBANIZACIÓN suprimiendo el subapartado segundo sobre la excepción al carácter cerrado de los costes de urbanización para aquellos gastos no previstos en el PU que sean propuestos por el urbanizador y aprobados por la Administración actuante.
- Se deberá corregir el apartado 4 de la PJE sobre FORMA DE PAGO DE LA RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR para ajustarlo al contenido del art. 119.2.c) TRLOTAU de forma que sólo se exijan cuotas anticipadas una vez aprobado el PR y no antes.

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

- No se respeta la situación del sistema local dotacional previsto en la ficha de desarrollo para este sector debido a que incorpora una manzana de suelo residencial adosado (manzana E). Se sugiere la reubicación de la misma.
- No parece apropiado que el frente de parcelas de la manzana identificada como H comunique directamente con el viario límite de la propuesta (calle Príncipe de Asturias).
- El viario de acceso al equipamiento privado debe permitir el cambio de sentido mediante una rotonda.
- Al estar conformada la AT por APU se recuerda que el PU se someterá al procedimiento de aprobación indicado en el art. 111.3 TRLOTAU.

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

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

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

- Aprobado definitivamente el PAU y formalizados los compromisos y presentadas las garantías de promoción, el municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.
- La publicación de la aprobación definitiva requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro del PAU, para lo que deberá aportarse la certificación del acto de aprobación, una copia diligenciada de toda la documentación del PAU, incluida el convenio y la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U."

6º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4-B de las Normas Subsidiarias de Tendilla. (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Ejecución Urbanística y Planeamiento, que queda incorporado al acta como anexo.

El PAU está integrado por una AT que a su vez viene conformada por un documento de asunción de la ordenación detallada y Anteproyecto de Urbanización y tiene por objeto organizar la actividad de ejecución del Sector 4b de las NNSS de Tendilla y legalizar las edificaciones preexistentes.

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia por unanimidad de los miembros presentes acuerda:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 122.1 y 38.3 del TRLOTAU y art. 9.1.f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir informe preceptivo y vinculante desfavorable al documento de asunción de la ordenación detallada del sector 4b de las NNSS, y resto de documentación del PAU, atendiendo a las siguientes observaciones:

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. Los planos de ordenación que acompañan al documento ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA modifican la delimitación del ámbito, ampliándolo, respecto del definido en los planos de las NNSS. Al ser considerado el suelo del ámbito como suelo urbano no consolidado y operar las unidades de actuación como áreas de reparto (art. 70.2 TRLOTAU), la modificación de las mismas afecta la ordenación estructural de conformidad con el art. 19.4 del RP. El hecho de que la nueva ordenación modifique la OE definida en las NNSS, requiere que el instrumento de planeamiento adecuado para tal fin sea un PERIM, con los efectos que se especificarán respecto del procedimiento de aprobación y carácter del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. El documento de ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA en realidad no asume la ordenación que para el Sector 4b prevén las NNSS del municipio. En el mismo, se prevé la apertura un nuevo vial, la calle A, a lo largo de la delimitación de los Sectores 4b y 4a en la ordenación prevista por este documento. La apertura de este vial no previsto en las NNSS supone una innovación respecto de la ordenación de las mismas que determinará la aplicación del apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda que establece que *"Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma"* y, por tanto, se considera que el instrumento de planeamiento

adecuado es el Plan Especial y que el régimen de cesiones es el establecido en el art. 69.1.2.c) y 51.1.2 TRLOTAU y 105.3.B) y 21.4.B) del RP, incluyendo, por tanto, las cesiones de suelo lucrativo correspondientes a la participación de comunidad en las plusvalías y dotacional mínimo que proceda. Por tanto no resulta de aplicación la Disposición Transitoria Primera 1.3.b) 3ª TRLOTAU.

Por otra parte el art. 29 del RP que define los criterios de delimitación de las Unidades de Actuación entre otros que:

“... ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.”

En este caso se producen con el nuevo vial, nuevos solares por lo que estaríamos en el supuesto de una Unidad de Actuación al que serían de aplicación las cesiones del art. 69.1.2.c) del TRLOTAU o como recoge el art. 21 R.P., el cálculo de las cesiones mínimas se realizarán sobre el aprovechamiento atribuido por el planeamiento.

3. Respecto a la reserva de suelo para aparcamiento se estima, aplicando los estándares dotaciones en suelo urbano a los que se refiere el artículo 21 del RP, que el número mínimo de aparcamientos públicos será de 12, situados en cualquier caso dentro de los límites del ámbito del PERIM y el mismo número mínimo para los aparcamientos privados que deberán estar situados dentro de los solares resultantes.
4. No se especifica el aprovechamiento tipo del ámbito, que siendo OE según art. 19 RP, deberá calcularse con arreglo a los art. 71 y siguientes del TRLOTAU y figurar expresamente (art. 120.6 RP).
5. Se recuerda que en la Ordenanza de “Zona Terciaria y de Almacenamiento” de las NN.SS. vigentes, se estipula como altura máxima de la edificación “2 plantas ó 7 metros”. En la actualidad, dentro del ámbito ya existen construidas al menos dos naves, una de las cuales tiene 3 plantas y una altura superior de 7 metros. En este sentido, la propuesta de “Asunción de la Ordenación Detallada” no refleja ningún cambio en la altura máxima, es más, la mantiene explícitamente, con lo cual con lo cual, la mencionada nave queda sin cumplir este parámetro”.
6. El documento no incorpora el informe o memoria de sostenibilidad económica que requiere el artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo, que dice: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*
7. No consta en la OD el régimen de las edificaciones existentes en la parcela con referencia catastral 3180019 propiedad de Cárnicas Muñoz Sánchez SL con arreglo a lo establecido en el art. 20.9 RP.
8. No se justifica la edificabilidad ya consumida de la parcela con referencia catastral 3180019WK0838S0001LK propiedad de CÁRNICAS MUÑOZ SÁNCHEZ SL.
9. En el ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN falta por incluir las secciones transversales de las calles en relación con el terreno que las circunda y los solares resultantes para una mejor comprensión de la propuesta.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN.

Sobre la tramitación se señalan las siguientes observaciones (art. 120 y ss TRLOTAU):

1. El documento denominado de ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA que integra la AT no es instrumento capaz para operar la modificación de la OE que produce, correspondiendo tal función a los PERIM en SUNC, que requiere aprobación inicial posterior al trámite de información pública de conformidad con los artículos 38.4 TRLOTAU y 139 RP y que no se ha producido en el expediente tal y como se deduce del acuerdo del Pleno de 29 de mayo de 2008. Al modificarse la OE este informe es preceptivo y vinculante con arreglo al art. 38.3 TRLOTAU.
2. No consta el aviso a los titulares catastrales de las parcelas del Sector 4a que pueden resultar afectados por la ampliación de la delimitación del ámbito o por la ejecución de las obras de prolongación de la calle B y reserva para aparcamiento prevista en los planos.
3. Puesto que se trata de un expediente que tiene por objeto la legalización de las edificaciones existentes, se recuerda al Ayuntamiento que el inicio del expediente debe determinar de forma simultánea el inicio del correspondiente expediente sancionador (art. 179 TRLOTAU).

Informes no aportados en el expediente.

1. Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio de 2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
2. Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural a los efectos del art. 5 y ss de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha.
3. Informe de la Consejería de Cultura a los efectos del art 20 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico.
4. Informe de la Consejería de Bienestar Social a los efectos del art. 4.2 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.

Sobre la PJE se señalan las siguientes observaciones (art. 110 TRLOTAU):

1. No se justifica la disponibilidad sobre los terrenos del sector y si se han alcanzado acuerdos con el resto de propietarios del ámbito con arreglo al art. 1104.4.3 a) TRLOTAU.
2. Se deberá corregir lo previsto en el apartado tercero e incluirse la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al quedar fuera del ámbito de aplicación de la disposición transitoria primera, incluyendo su previsión en el texto de la propuesta de convenio.
3. Se deberá cuantificar el aval correspondiente a la garantía de promoción recogiendo las características siguientes: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido, hasta la cancelación del Ayuntamiento previo el procedimiento que corresponda. La acreditación de la constitución de la garantía deberá aportarse a la firma del convenio.
4. En cuanto al plazo de ejecución de las obras se concretará que se iniciarán en el plazo de un año a contar desde la vigencia del Programa (110.3.b TRLOTAU).

5. Al no presentarse Proyecto de Urbanización con la documentación del PAU, el procedimiento de aprobación será el establecido en el art. 111.3 TRLOTAU.

Sobre la PC se señalan las siguientes observaciones (art. 110 TRLOTAU):

1. Entre los compromisos deberá concretarse la cesión de suelo dotacional y de aprovechamiento lucrativo, debiendo, en el caso de proponer su monetarización, acompañar como anexo la valoración practicada por los servicios administrativos con esta función como establece el art. 11.4 TRLOTAU.
2. En materia de plazos deberá recogerse, conforme al art. 110.3.b) TRLOTAU, el inicio de la ejecución material dentro del primer año de vigencia, teniendo en cuenta que la aprobación del proyecto de urbanización requerirá seguir el procedimiento del art. 111.3 TRLOTAU.
3. En materia de garantías se deberá recoger que la garantía de promoción deberá tener las características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido, hasta la cancelación del Ayuntamiento previo el procedimiento que corresponda. La acreditación de la constitución de la garantía deberá aportarse a la firma del convenio. La devolución de la garantía no tendrá lugar antes del plazo de un año desde la recepción definitiva (218.3 y 90 LCSP)
4. En cuanto a las penalizaciones se deberá corregir este apartado para ajustarlo al contenido del art. 196.4 de la LCSP, teniendo el carácter de mínimas las previstas en este artículo.

7º.- Informe de la Modificación del Plan Parcial que afecta a la U.A. 7/AR-7 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares. (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, cuyo contenido literal es el siguiente:

“INFORME DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL QUE AFECTA A LA U.A. 7/AR-7 P.O.M. DE TÓRTOLA DE HENARES.-

1.- ANTECEDENTES

Población: 657, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Incluir como usos complementarios además de los ya aprobados de la UA-7/AR-7 los siguientes:

- Uso terciario comercial en su categoría 6ª y 9ª.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 16 de septiembre de 2008, para informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 29 de julio de 2008 y en el periódico Nueva Alcarria, de 25 de julio de 2008.

Se aporta informe del Técnico municipal, de fecha 16 de julio de 2008.

Se acompaña certificado de la Secretario del Ayuntamiento, en la que figura la aprobación inicial del Plan Parcial, en sesión celebrada el 16 de julio de 2008.

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

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

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un Plan Parcial que no modifica la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Antecedentes:

Se presenta Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la UA-7 del P.O.M. de Tórtola de Henares por parte de Construcciones Pearza S.L. en el Ayuntamiento del municipio.

En el citado P.A.U. se redactó Plan Parcial que fijó como uso Principal el Residencial en su Clase Vivienda 1ª categoría y categoría 3ª, y como usos Complementarios entre otros se fija el Terciario Comercial en su clase comercio en Categoría 1ª y 2ª.

Conveniencia y Justificación de la presente Modificación. El Documento recoge:

“La UA-7 se encuentra ubicada junto a la calle principal de Tórtola y es por lo que se considera sitio idóneo para ubicar en este lugar Infraestructuras Hosteleras, de manera preferente a otros emplazamientos en el municipio.

Por otro lado no existen en el municipio este tipo de Infraestructuras.

Se considera, además que ofertaría puestos de trabajo en el municipio.

Se estima necesario, por tanto, ubicar en la UA-7 Pequeñas Industrias Hoteleras y Establecimientos de Restauración para poder cumplir los anteriores objetivos.”

Modificación que se plantea

Se propone, para cumplir los anteriores objetivos, aprobar como Uso complementario de la UA-7 (además de los ya aprobados) los siguientes:

- Uso Terciario Comercial en su categoría 6ª y 9ª.

Toda vez que se trata de ordenación detallada de acuerdo con el art. 24 del TRLOTAU, no se encuentra inconveniente de orden técnico en informar favorablemente la Modificación planteada.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Ninguna.

En cuanto a la Alternativa técnica:

Deberá aportar la Ordenanza de aplicación al uso que se pretende ampliar, para que figure en el PAU registrado.

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe favorable condicionada a la incorporación de la observación manifestada.”

Concluida la intervención del Ponente, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe del ponente.

8º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 8 del P.O.M. de Quer. (Según art. 122 TRLOTAU).

Antes de comenzar este punto del orden del día se ausenta D. Luis Rodrigo Sánchez.

Por el Ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Ejecución Urbanística y Planeamiento, que queda incorporado al acta como anexo.

El PAU está integrado por una AT que a su vez viene conformada por un PP y PU y Planes/Proyectos de Infraestructuras y tiene por objeto organizar la actividad de ejecución del Sector VIII del POM de Quer.

Por uno de los miembros de la Comisión se pregunta si el Plan Parcial remitido por el Ayuntamiento es de Desarrollo o Mejora puesto que la tramitación que corresponde es distinta en uno u otro caso, respondiéndose que el Ayuntamiento había acordado la aprobación inicial y que, por modificar determinaciones de ordenación estructural (densidad y sistemas generales), el Plan Parcial tenía tratamiento de Mejora a efectos de considerar que el informe de la Comisión tiene carácter preceptivo y vinculante de conformidad con el art. 38.3 TRLOTAU. Por otra parte, así consta en distintos documentos del expediente administrativo municipal y se califica por el Ayuntamiento de Quer al interesarse *informe preceptivo y vinculante que requiere el Plan Parcial de Mejora*.

Por los asistentes se debate el alcance de lo dispuesto en la pag 41 del PP, apartado 5.1 DISPOSICIONES GENERALES con el tenor: “ *se podrá transferir edificabilidad y viviendas de una manzana a otra de la misma tipología, así como de una tipología unifamiliar a otra dentro o fuera de la manzana. Así mismo se podrá transferir edificabilidad para uso de equipamiento privado de cualquiera de las tipologías representadas en el Sector. Estas transferencias no podrán alterar la edificabilidad máxima ni el número máximo de viviendas. La repercusión y definición final serán contempladas en el Proyecto de Reparcelación que asignará estas particularidades por manzana.*” Y de lo recogido en la página 49, apartado 5.4.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA de la ordenanza de EDIFICACIÓN EN MANZANAS PLURIFAMILIARES: “ *En esta zona se exigirá un proyecto unitario de la disposición y parcelación de la manzana, aunque su realización pueda hacerse por fases o licencias independientes. Se fijará en principio la parcelación y agrupación de las edificaciones, la tipología de las viviendas en apartamentos, pisos, dúplex o áticos, las alturas de los forjados, cornisas, aleros y cubreras, así como el tratamiento de los espacios libres comunitarios si los hubiera.*” Por los asistentes se considera que el instrumento y procedimiento adecuado para los objetivos que pretende esta regulación es la modificación del Plan Parcial puesto que el contenido de la OD está regulado en el art. 20.7 RP, sin que se pueda sustraer a este instrumento y procedimiento las transferencias de edificabilidad y las facultades que se reconocen en el PP al denominado proyecto unitario en los apartados 5.1 y 5.4.4. de las Ordenanzas.

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia por unanimidad de los miembros presentes acuerda:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 122.1 y 38.3 del TRLOTAU y art. 9.1.f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir informe preceptivo y vinculante al Plan Parcial del Sector VIII del POM de Quer condicionado al cumplimiento y atención de las siguientes observaciones:

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

1. Se deberá dotar y dimensionar el Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes con arreglo a lo previsto en el art. 24.1.e) TRLOTAU y 19.5 RP como consecuencia del incremento de población resultante de aplicar el coeficiente de equivalencia previsto en el art. 47.1 POM de Quer a razón no inferior a 1000 m² por cada 200 habitantes en parques y/o jardines públicos en el interior del Sector para dar servicio a los habitantes del mismo.

2. La ordenanza para vivienda unifamiliar en hilera establece una edificabilidad neta de 1,10 m²/m², comprobando que no se cumple la mencionada edificabilidad por manzana, se debe corregir este coeficiente en la ordenanza. La rectificación aportada no es correcta, ya que debe de figurar sólo la que resulte por manzana, y están aportando una edificabilidad fija de 1,33 que no es correcta.
3. No deberán computar como zonas verdes a los efectos previstos en el art. 24 RP las grafiadas entre las manzanas 21, 23 y 24; 17 y 15; 10, 18 y 19 salvo las partes centrales al prohibir el art. 24.1 RP las de *recorrido peatonal*. El Ayuntamiento deberá justificar antes de la aprobación definitiva el cumplimiento del estándar.
4. No se considera ajustada la regulación contenida en la pag 41 del PP, apartado 5.1 DISPOSICIONES GENERALES con el tenor: “ *se podrá transferir edificabilidad y viviendas de una manzana a otra de la misma tipología, así como de una tipología unifamiliar a otra dentro o fuera de la manzana. Así mismo se podrá transferir edificabilidad para uso de equipamiento privado de cualquiera de las tipologías representadas en el Sector. Estas transferencias no podrán alterar la edificabilidad máxima ni el número máximo de viviendas. La repercusión y definición final serán contempladas en el Proyecto de Reparcelación que asignará estas particularidades por manzana.*” Y de lo recogido en la página 49, apartado 5.4.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA de la ordenanza de EDIFICACIÓN EN MANZANAS PLURIFAMILIARES: “*En esta zona se exigirá un proyecto unitario de la disposición y parcelación de la manzana, aunque su realización pueda hacerse por fases o licencias independientes. Se fijará en principio la parcelación y agrupación de las edificaciones, la tipología de las viviendas en apartamentos, pisos, dúplex o áticos, las alturas de los forjados, cornisas, aleros y cubreras, así como el tratamiento de los espacios libres comunitarios si los hubiera.* Se deberá rectificar estos apartados considerando que el instrumento y procedimiento adecuado para tales objetivos es la modificación del Plan Parcial que se apruebe, y no a través ni del Proyecto de Reparcelación ni del Proyecto unitario que se cita.
5. La localización del uso dotacional compartido con el residencial en planta baja, junto al coeficiente de ocupación y retranqueos a linderos previsto, hace inviable la materialización total de los aprovechamientos asignados en el propio Plan Parcial. Deberá aclararse o rectificarse.
6. La manzana nº 4 de vivienda unifamiliar no tiene ordenación detallada. Se considera falta viario teniendo en cuenta la tipología de vivienda unifamiliar.
7. No es adecuada la ordenación de viviendas unifamiliares con acceso directo a rotonda de viario en la manzana 9.
8. En la parte de las zonas verdes 3.1 y 3.2, el tratamiento del cauce del arroyo como zona verde requiere, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera.2, - la elaboración previa de un Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas a emitir por el órgano competente en materia de aguas. Consta la realización del Estudio hidrológico, pero no su aprobación por la CHT.
9. De acuerdo con el art 22.6 RP en sectores con usos pomenorizados diferentes, los estándares dotacionales se aplican a todo el sector los correspondientes al uso mayoritario. Es decir, incluyen la superficie edificable de todos los usos, residencial y equipamiento privativo en este caso. Se aportan las correcciones a este apartado en el Anexo presentado, no aportando las hojas del documento corregidas.

10. En cuanto a los estándares solamente menciona el aumento de plazas de aparcamiento público, pero no corrige el número de plazas de aparcamiento privado de las que aquellas son consecuencia, en cumplimiento del art. 22.5 RP.
11. El PP deberá calcular el aprovechamiento tipo considerando los coeficientes de homogeneización aplicados al aprovechamiento de cesión municipal y justificarlo. La cesión del 10% deberá efectuarse en base a este coeficiente de 0,85 previsto en el POM.

Respecto al Proyecto de Urbanización.-

1. El trazado de la red viaria no contempla el acerado y por tanto el acceso peatonal a la parcela de equipamiento privado, entendiéndose debe garantizar dicho acceso.
2. En la Memoria de la red de abastecimiento se realiza el cálculo de la red para 1.117 viviendas, siendo el número total de viviendas del sector de 1.232 viviendas.
3. Falta Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto de urbanización.
4. Se deberán tener en cuenta las condiciones impuestas por las siguientes Resoluciones de la Delegación Provincial de Medio Ambiente:
 - Resolución de 11/09/2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre Evaluación Ambiental del Plan de Desarrollo de Infraestructuras del Sector VIII (expte PL/OT/GU/1069) sobre innecesariedad de someter el Proyecto a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Resolución de 12/09/2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras del Sector VIII (expte GU5381/08) sobre innecesariedad de someter el Proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Resolución de 12/09/2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Plan de Actuación Urbanizadora del Sector VIII (expte GU 5372/08) sobre innecesariedad de someter el Proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental..

EN CUANTO A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA Y PROPUESTA DE CONVENIO.

1. Se deberá modificar la estipulación octava de la PC en cuanto a la prórroga del plazo máximo de 3 meses para el inicio de las obras de urbanización de forma que se ajuste su contenido a lo establecido en el art. 110.3.b) TRLOTAU.
2. Se recuerda que aunque se produzca la monetarización del aprovechamiento lucrativo de cesión municipal, las parcelas continúan adscritas a la promoción de viviendas sujetas a protección pública conforme al art. 79 TRLOTAU y que tal condición se ha de inscribir en el Registro de la Propiedad. Al mismo tiempo quedan sujetas al derecho de tanteo y retracto del art. 83 TRLOTAU.
3. El aval en que se formalice la garantía de promoción deberá ser único comprendiendo la garantía correspondiente a las obras de urbanización interiores y las conexiones exteriores por la suma de los señalados en el apartado noveno de la PC.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

1. Se deberá incorporar la autorización de la CHT para la realización de obras en la zona de policía del arroyo de los Chorrillos y vertidos. Se deberá incorporar asimismo la aprobación o autorización del deslinde del dominio público hidráulico para el que se ha presentado el estudio hidrológico.
2. Tal y como se recoge en el informe favorable condicionado de la Demarcación de Carreteras del Estado de fecha 19 de febrero de 2007, para la ejecución del acceso se deberá presentar el correspondiente proyecto para su autorización por parte de la Demarcación de Carreteras según el art. 92 y ss del Reglamento de Carreteras del Estado.
3. Puesto que el acceso citado discurre desde el pk 298 de la CN320 hasta el Sector VIII de Quer por el término municipal de Cabanillas del Campo, este municipio deberá prestar su autorización para la ejecución de esta infraestructura y su tratamiento como Sistema General (OE).
4. Se deberá eliminar del PPM la posibilidad de constituir una EUC por incompatibilidad con el art. 135 TRLOTAU al incumplir el requisito de la densidad, que el PPM incrementa hasta las 50,97 viv/ha.
5. Se deberá mantener la capacidad del depósito puesto que inicialmente en el PEI se preveían 1700 m³ que ahora se reducen hasta 1200 m³ sin justificación.

Antes de que el Ayuntamiento apruebe y adjudique el PAU éste deberá completarse y subsanarse respecto de las observaciones que se hacen constar en este informe, por lo que el presente informe está condicionado a las comprobaciones que se indican por parte del Ayuntamiento. Subsanaciones y complementos que se deberá informar por el Ayuntamiento técnica y jurídicamente cuando se solicite el registro e inscripción en el Registro de PAU y AIU.

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

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

- Aprobado definitivamente el PAU y formalizados los compromisos y presentadas las garantías de promoción, el municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.
- La publicación de la aprobación definitiva requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro del PAU, para lo que deberá aportarse la certificación del acto de aprobación, una copia diligenciada del texto refundido del PAU que incorpore todas las modificaciones hasta la aprobación definitiva (se exigirá nueva documentación completa sin anexos ni addendas), incluida el convenio y la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U.

9º.- Proyecto de almacenamiento y distribución de líquidos petrolíferos, sita en el polígono 4 en el Camino del Berral nº 38, en el término municipal de Berninches, tramitado por Gasóleos Ibáñez, S. L.

Se incorpora a la sesión D. Luis Rodrigo Sánchez.

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Berninches el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de un centro de almacenamiento y distribución de líquidos petrolíferos en la parcela 38 del polígono 4, Camino del Berral nº38, con una superficie de 2600 m2 promovida por Gasóleos Ibáñez SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en el art. 54 y ss del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 38 del polígono 4 del Catastro de Rústica para la instalación de centro de almacenamiento y distribución de líquidos petrolíferos, quedando condicionada a la subsanación de las observaciones a que hace referencia la resolución de la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información de Guadalajara de fecha 6 de septiembre de 2007 y autorización de la Comisión Provincial de Saneamiento, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

De conformidad con lo establecido en el art. 38.1 RSR, 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. del RSR se deberán subsanar las deficiencias contenidas en la resolución del 6/12/2007 de la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información de Guadalajara.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR la mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno, además se respetará el Plan de Restauración o de Obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal. Se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de construcción, 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.

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

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

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

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

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

Conforme al art. 43.11 de 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.

10º.- Proyecto para instalación de bodega de elaboración, crianza y embotellado de vino, sita en la parcela 5141 del polígono 1 "Finca Río Negro" del término municipal de Cogolludo, promovido por Meraven, S.L.

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Cogolludo el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una bodega de elaboración, crianza y embotellado de vino en la parcela 5141 del polígono 1 FINCA RIO NEGRO con una superficie de 212 Ha promovida por MERA VEN SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los art. 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística para la instalación de una bodega de elaboración, crianza y embotellado de vino en la parcela 5141 del polígono 1 FINCA RIO NEGRO, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a lo establecido en el art. 63.1.2.a) TRLOTAU a la autorización pertinente de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la Comisión Provincial de Saneamiento y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento del otorgamiento de la licencia.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR, 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. RSR se deberán respetar las indicaciones contenidas en la resolución del 1/08/2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de construcción, 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.

- De acuerdo con el artículo 23.6 del RSR quedará una superficie de 2 Ha. de suelo rústico de reserva vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

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

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

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

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

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

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

11º.- Proyecto de para instalación de planta de lavado, trituración y clasificación de áridos en la gravera "La Campiña", sita en el término municipal de Yunquera de Henares en polígono 3, parcela 396. Subparcelas C,D,K,J, y V., promovido por Mariano Bravo e Hijos S.L.

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Yunquera de Henares el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de especial protección para instalación de planta de lavado, trituración y clasificación de áridos en la gravera La Campiña en las subparcelas C, D, K, J y V del parcela 396 del polígono 3 con una superficie de 12 Ha promovida por Mariano Bravo e Hijos SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los art. 54 y siguientes del TRLOTRAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística en las subparcelas C, D, K, J y V del parcela 396 del polígono 3 del Catastro de Rústica para la instalación de planta de lavado, trituración y clasificación de áridos, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a lo dispuesto en el art. 63.1.2º.a) TRLOTAU a la obtención de las autorizaciones de la CHT y de la Comisión Provincial de Saneamiento, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 16 de agosto de 2005, así como las contenidas en el escrito del Jefe de Servicio de Minas de 5 de abril de 2006.

- Se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de construcción, 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.

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

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

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

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

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

Conforme al art. 43.11 de 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.

12º.- Proyecto de para aprovechamiento de áridos a realizar en la cantera denominada “La Campiña”, sita en el término municipal de Yunquera de Henares en el polígono 3, parcela 396. Subparcelas R,P y N., promovido por Mariano Bravo e Hijos S.L.

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Yunquera de Henares el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de especial protección para el aprovechamiento de áridos en la cantera denominada La Campiña en las subparcelas R, P y N de la parcela 396 del polígono 3 con una superficie de 28,28 Ha promovida por Mariano Bravo e Hijos SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo dispuesto por los art. 55 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de subparcelas R, P y N de la parcela 396 del polígono 3 para el aprovechamiento de áridos, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a lo dispuesto en el art. 63.1.2º.a) TRLOTAU a la obtención de las autorizaciones de la CHT y de la Comisión Provincial de Saneamiento, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR, 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 30/03/2004 de la Dirección General de Calidad Ambiental publicada en el DOCM el 22/04/2004, así como las contenidas en la resolución del 30/09/2005 de la Delegada Provincial de Industria y Tecnología de Guadalajara.

- Se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de construcción, 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.

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

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

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

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

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

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

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

13º.- Proyecto de para aprovechamiento de áridos a realizar en la cantera denominada “Medianedo”, sita en el término municipal de Yunquera de Henares en polígono 3, parcela 396. Subparcelas A,B y H., promovido por Mariano Bravo e Hijos S.L.

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Yunquera de Henares el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de especial protección para el aprovechamiento de áridos en la cantera denominada Medianedo en

las subparcelas A, B y H de la parcela 396 del polígono 3 con una superficie conjunta de 20 Ha promovida por Mariano Bravo e Hijos SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo dispuesto en los art. 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir con la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de las subparcelas A, B y H de la parcela 396 del polígono 3 para el aprovechamiento de áridos, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a lo dispuesto en el art. 63.1.2º.a) TRLOTAU a la obtención de las autorizaciones de la CHT, de la Delegación Provincial de Cultura y de la Comisión Provincial de Saneamiento, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR, 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 21/06/2002 de la Dirección General de Calidad Ambiental (DOCM de 22 de julio de 2002), así como las contenidas en la resolución de 7 de enero de 2003 y 4 de mayo de 2005 de la Consejería de Industria y Tecnología.

- Se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de construcción, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

14º.- Proyecto de construcción de Estudios Cinematográficos en las parcelas 786 y 787 del Polígono 1, en el término municipal de Yunquera de Henares, solicitado por GUADALAJARA NO ESTÁ EN MEJICO S.L.

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Yunquera de Henares el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para proyecto de construcción de estudios cinematográficos en las parcelas 786 y 787 del polígono 1 con una superficie conjunta de 43.903 m2 promovida por GUADALAJARA NO ESTÁ EN MÉJICO SL.

Por uno de los miembros de la Comisión se pregunta qué efectos produce el otorgamiento de la calificación urbanística interesada si en el futuro el Ayuntamiento de Yunquera de Henares incluyera las parcelas objeto de calificación en un ámbito de planeamiento, respondiéndose que la calificación no modifica la clasificación de las parcelas y, por tanto, quedan sujetas al mismo régimen jurídico que el resto de parcelas del ámbito que se delimitara en suelo rústico.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y valorando la excepcionalidad del art. 55.2 TRLOTAU, de conformidad con lo establecido en el art. 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar calificación urbanística de las parcelas 786 y 787 del polígono 1 para el proyecto de construcción de unos estudios cinematográficos, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme al art. 63.1.2º.a) TRLOTAU al informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.

El acceso se deberá realizar a través del camino y nunca directamente a la carretera de acuerdo con el informe del órgano titular de la vía.

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

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en El escrito de Servicio de Evaluación Ambiental de 25/03/2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente CHT, CPS y Servicio de Carreteras.

- 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, 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.

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 32.5 del RSR la totalidad de la superficie de la parcela quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

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

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

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

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

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

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

15º.- Proyecto para Centro Hípico con Club Social, situado en el polígono 1, parcela 776, del término municipal de Yunquera de Henares, promovido por D. Alberto Catalán Piñero.

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución, cuyo contenido es el siguiente:

“CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA CENTRO HÍPICO CON CLUB SOCIAL EN LA PARCELA 776 DEL POLÍGONO 1 EN YUNQUERA DE HENARES.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Centro hípico con Club social.
Polígono 1, parcela 776. Superficie de la parcela: 5.100 m2.
Término Municipal de Yunquera de Henares (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.
Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobación Definitiva: 27-05-77. Fecha Rev.:18-04-83
Promotor: Alberto Catalán Piñero.
Recepción de Expte: 06/03/2008 (Incompleto). Nº Registro de entrada: 439165.

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto, se presenta para la construcción de una edificación tipo nave agrícola dividida en dos zonas: una de cuadras para 17 box permanentes y otra para club social con área de estar de público, barra, aseos, vestuario. En el Proyecto se describen las instalaciones y características de cada una de ellas.

Se especifica que la edificación actual está compartimentada y acondicionada, pero a la que se realizarán reformas, sobre todo en la zona de cuadras donde se construirá un vestuario, un aseo accesible y se acondicionarán los box de permanencia de los caballos.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 37.1.b) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal los actos y construcciones relacionados con los usos terciarios recreativos (art. 28 RSR).

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

- Escrito del Ayuntamiento de 06 de marzo de 2008 remitiendo el expediente para calificación.

- Informe del arquitecto municipal de 26 de diciembre de 2007 sobre clasificación de la parcela, superficie, superficie mínima, licencia de actividad previa, ...y consideración de que el club social no implica *cambio sustancial en la actividad principal*.
- Trámite de información pública y anuncios en Nueva Alcarria y DOCM de 01/02/2008.
- Certificado municipal sobre resultado del trámite de información pública.
- Trámite de audiencia al interesado de 26 de febrero de 2008.
- Anexo presentado por el promotor en el que se recoge que el local cuenta con licencia para actividad de cría de ganado.
- Requerimiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 14 de marzo de 2008, sin atender por el promotor.

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

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

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

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

En el expediente no consta la incorporación de solicitudes de informes sectoriales.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para las actividades recreativas son los exigidos por el art. 28 RSR.

El artículo 28.4 de RSR establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 10 establece que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento y que la superficie ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca.

Tal y como se recoge en el informe del arquitecto municipal el proyecto no alcanza la superficie mínima de la finca y, por tanto, la transformación que se pretende de la actividad de crianza de ganado a centro hípico con club social no cumple este requisito sustantivo.

Visto el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dado que la solicitud incumple el requisito sustantivo de parcela mínima puesto que la necesaria para actividades recreativas son 15.000 m² y sólo se dispone de 5.100 m², se informa desfavorablemente la solicitud de calificación citada en el encabezamiento.

VI. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación interesada por incumplimiento del requisito sustantivo de la parcela mínima previsto en el art. 10 de la ITP por remisión del art. 28 RSR.

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.”

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Denegar la calificación en los términos del informe.

16º.- Proyecto para la construcción y explotación de planta de tratamiento y reciclado de residuos de la construcción y demolición (RCD'S), situado en las parcelas 9 y 10 del polígono 9, del término municipal de Marchamalo, promovido por Esteban Fernández Áridos y Excavaciones, S.L.

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Marchamalo el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de una planta de tratamiento y reciclado de residuos de la construcción y demolición en la parcela 9 y 10 del polígono 9 con una superficie conjunta de 15.411 m² promovida por Esteban Fernández Áridos y Excavaciones SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del ponente y, de conformidad con lo establecido en los art. 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar calificación urbanística de las parcelas 9 y 10 del polígono 9 del Catastro de Rústica para la instalación de una planta de tratamiento y reciclado de residuos de la construcción y demolición, quedando condicionada a la emisión del correspondiente visado/resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos, la concesión de aguas subterráneas por la Confederación Hidrográfica del Tajo y la autorización correspondiente del Servicio de Carreteras al afectar la obra a la zona de protección de la Carretera.

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

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán respetar las medidas contenidas en la Resolución de 25/09/2007 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de impacto ambiental del proyecto.

- Se deberán cumplir los condicionantes establecidos en la Resolución de la Delegada Provincial de Obras Públicas de Guadalajara de 7 de mayo de 2007 por la que se autoriza acceso a la futura planta de reciclado a la carretera CM-1002.

- Se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de construcción, 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.

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

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

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

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

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

Conforme al art. 43.11 de 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.

17º.- Proyecto modificado de rehabilitación de vivienda en el “Jardín de La Solana” en las Parcelas 119ª, 119b, y 120 del término municipal de Sigüenza, promovido por Hermanos de Grande Pascual.

Conforme se comunicó a los miembros de la Comisión con fecha 18/11/2008, este punto se retira del orden del día, por no estar completo el expediente.

18º.- Proyecto de construcción de vivienda unifamiliar aislada en la finca “Los Villares” en la parcela 2640 del polígono 7, del término municipal de Gualda (Cifuentes), tramitado por D. Álvaro del Castaño Villanueva.

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

“CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA LOS VILLARES EN LA PARCELA 2640 DEL POLIGONO 7 DE GUALDA. CIFUENTES.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto de Casa de Campo situado en la finca Los Villares en la localidad de Gualda de Cifuentes.
Polígono 7 parcela 2640. Sup: 629137 m2.
Término Municipal de Cifuentes. (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.
Planeamiento: Normas Subsidiarias de diciembre de 2000.
Promotor: Álvaro del Castaño Villanueva.
Recepción de Expte: 01/10/2008 (Incompleto). Nº Registro de entrada: 1824797.

II. OBJETO.

El objeto del proyecto es la definición de las obras de construcción de una casa de campo, con otra anexa de invitados y otra edificación para aparcamiento y cuarto de instalaciones.

La idea es organizar las estancias de la vivienda por intersección de las diversas piezas que marcan una volumetría fragmentada. Se pretende reproducir la imagen de la arquitectura del lugar fuertemente integrada en el paisaje con materiales naturales de la zona.

La casa principal tiene proyectada una superficie útil de 366,15 m2, los porches 48,60 m2, la casa de invitados 138,80 y los porches, garaje e instalaciones 110,30 m2. El total con otras instalaciones asciende a 770,47 m2.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 11 del RSR establece que *en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con la condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales*

y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados: 2. Uso residencial familiar. Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

- Remisión del expte. administrativo por el Excmo Ayuntamiento de Cifuentes registrado en la Delegación Provincial con fecha 01/10/2008.
- Informe de la arquitecto técnico municipal de 11/03/2008.
- Escrito del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 12 de marzo de 2007 sobre innecesariedad de someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental y fijación de condiciones durante la fase de construcción y explotación posterior al pertenecer la parcela a la ZONA SENSIBLE LIC Y ZEPA ALTO TAJO.
- Providencia de Alcaldía de fecha 02 de mayo de 2008 sobre incoación de expediente administrativo para calificación urbanística.
- Informe del asesor jurídico municipal de fecha 02/05/2008.
- Informe técnico municipal de fecha 23/05/2008 sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población y conformidad con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable. Se señala que la clasificación es *rústico de reserva y de protección natural por vegetación hidrófila dulce y galería arbórea mixta en la ribera del río, en su franja pegada al río.*
- Anuncios de información pública en el diario Nueva Alcarria de fecha 18/06/2008 y tablón de edictos del Ayuntamiento.
- Informe favorable de la Sra. Secretaria municipal en el que además se recoge que no se han presentado alegaciones en el trámite de información pública.
- Resolución de Alcaldía de fecha 22/09/2008 favorable a la concesión de la calificación y remisión a la Delegación Provincial.

No figura en el expediente:

- Solicitud de autorización ni autorización de la CHT por el sistema de depuración de agua residual y de suministro de agua.
- Solicitud de autorización ni autorización de la CHT por las posibles afecciones a la zona de policía del embalse de Entrepeñas.

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 y 12, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.

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

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

En el expediente consta escrito del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 12 de marzo de 2007 sobre innecesariedad de someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental y fijación de condiciones durante la fase de construcción y explotación posterior al pertenecer la parcela a la ZONA SENSIBLE LIC Y ZEPA ALTO TAJO.

No consta solicitud de autorización ni autorización de la CHT por el sistema de depuración de agua residual y de suministro de agua ni solicitud de autorización ni autorización de la CHT por las posibles afecciones a la zona de policía del embalse de Entrepeñas.

Se incumple el art. 17 RSR.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para vivienda familiar aislada son los exigidos por el art. 20 en relación con el 12 del RSR, y los apartados 4, 5 y 6 de art. 20 RSR.

En cuanto a al superficie mínima el art. 20.4 RSR establece que la finca sobre la que se pretenda asentar la vivienda deberá tener la superficie mínima que se establezca en las ITP o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. El art. 5.2 de la ITP establece una superficie mínima de la finca de tres hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por otra parte el artículo 11.2 RSR establece que se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en **una única parcela** con acceso independiente, **no estando permitida la**

agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de propiedad horizontal, ordinario o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso

El proyecto para el que se solicita la calificación tiene previsto varias edificaciones en la misma parcela por lo que incumple el art. 11.2 RSR.

En cuanto a la ocupación por la edificación el art. 20.5 RSR establece que la ocupación no podrá superar el 2% de la superficie total de la finca.

Determinaciones Subsidiarias. El artículo 16.2 del RSR establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso y no tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio.

La memoria del proyecto justifica el cumplimiento de estas determinaciones.

VI. PROCEDIMIENTO.

El artículo 43.5 RSR establece que *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 mas 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.*

En el expediente no consta el anuncio en el DOCM y en los antecedentes de hecho del informe propuesta de la Secretaria no se recoge en el ordinal tercero, junto con la publicación en el anuncio y en el diario Nueva Alcarria, el anuncio en el DOCM. Aunque se hace la advertencia de la falta de publicación, no se justifica en el expediente si se ha realizado o no. La defectuosa realización del trámite de información pública en cuanto instrumento al servicio del derecho de participación de los ciudadanos afecta directamente al mismo y es productor de indefensión.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación interesada por incumplimiento de lo dispuesto en el art. 11.2, 17 y 43.5 RSR.

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.”

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Denegar la calificación interesada en los términos del informe.

19º.- Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para Extracción de Áridos "Gravera los Estanques" en el término municipal de Fontanar, promovido por Graveras y Desmontes S.A.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Fontanar el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para Extracción de Áridos en las parcelas 404, 10432 y 20432 del polígono 1 promovido por Graveras y Desmontes, S.A.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística en el que se acredita la advertencia de caducidad en los términos del art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común notificada al Ayuntamiento y al solicitante de la calificación y el otorgamiento de trámite de audiencia una vez transcurrido el plazo de 3 meses previstos en el artículo citado y en los términos del art. 84 de la misma Ley, también al Ayuntamiento y al solicitante, sin que consten alegaciones hasta la fecha de celebración de la Comisión.

La Comisión, a la vista del informe del ponente, acuerda por unanimidad y conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, declarar la caducidad del procedimiento de calificación urbanística de referencia y el archivo de las actuaciones.

20º.- Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para la Construcción de Tres Viviendas dentro de La Granja Escuela existente en la Finca "El Encinar" del término municipal de Mohernando, promovido por Inspectoría Salesiana de San Juan Bosco.

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Mohernando el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la Construcción de tres Viviendas dentro de Granja Escuela en las Finca El Encinar promovido por Inspectoría Salesiana de San Juan Bosco.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística en el que se acredita la advertencia de caducidad en los términos del art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común notificada al Ayuntamiento y al solicitante de la calificación y el otorgamiento de trámite de audiencia una vez transcurrido el plazo de 3 meses previstos en el artículo citado y en los términos del art. 84 de la misma Ley, también al Ayuntamiento y al solicitante, sin que consten alegaciones hasta la fecha de celebración de la Comisión.

La Comisión, a la vista del informe del ponente, acuerda por unanimidad y conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, declarar la caducidad del procedimiento de calificación urbanística de referencia y el archivo de las actuaciones.

21º.- Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para la construcción de nave destinada a la elaboración de piedra artificial en el término municipal de Galápagos, promovido por Moreno de Quer, S.L.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Galápagos el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la construcción de nave destinada a la elaboración de piedra artificial en la parcela 66 del polígono 504 promovido por Moreno de Quer, S.L.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística en el que se acredita la advertencia de caducidad en los términos del art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común notificada al Ayuntamiento y al solicitante de la calificación y el otorgamiento de trámite de audiencia una vez transcurrido el plazo de 3 meses previstos en el artículo citado y en los términos del art. 84 de la misma Ley, también al Ayuntamiento y al solicitante, sin que consten alegaciones hasta la fecha de celebración de la Comisión.

La Comisión, a la vista del informe del ponente, acuerda por unanimidad y conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, declarar la caducidad del procedimiento de calificación urbanística de referencia y el archivo de las actuaciones.

22º.- Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para la Instalación de Planta de Tratamiento y Extracción a cielo abierto de Áridos de la Sección A en el término municipal de Peñalver, promovido por Canteras y Áridos de la Alcarria, S.L.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Peñalver el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para Instalación de Planta de Tratamiento y Extracción a cielo abierto de Áridos de la Sección A en el polígono 1 y 16 promovido por Canteras y Áridos de la Alcarria, S.L.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística en el que se acredita la advertencia de caducidad en los términos del art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común notificada al Ayuntamiento y al solicitante de la calificación y el otorgamiento de trámite de audiencia una vez transcurrido el plazo de 3 meses previstos en el artículo citado y en los términos del art. 84 de la misma Ley, también al Ayuntamiento y al solicitante, sin que consten alegaciones hasta la fecha de celebración de la Comisión.

La Comisión, a la vista del informe del ponente, acuerda por unanimidad y conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, declarar la caducidad del procedimiento de calificación urbanística de referencia y el archivo de las actuaciones.

23º.- Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para la Explotación de Recursos Mineros (Arenas) de la Sección A en el término municipal de Torremocha del Campo, promovido por el Ayuntamiento de Torremocha del Campo.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Torremocha del Campo el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para Explotación de Recursos Mineros (Arenas) en la Sección A en la parcela 33 del polígono 508 promovido por el propio Ayuntamiento.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística en el que se acredita la advertencia de caducidad en los términos del art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común notificada al Ayuntamiento y al solicitante de la calificación y el otorgamiento de trámite de audiencia una vez transcurrido el plazo de 3 meses previstos en el artículo citado y en los términos del art.84 de la misma Ley, también al Ayuntamiento y al solicitante, sin que consten alegaciones hasta la fecha de celebración de la Comisión.

La Comisión, a la vista del informe del ponente, acuerda por unanimidad y conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, declarar la caducidad del procedimiento de calificación urbanística de referencia y el archivo de las actuaciones.

24.- Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del Proyecto para la instalación temporal de una Planta Asfáltica en la cantera "Valdegil", en el término municipal de Torresaviñán (Torremocha del Campo), promovido por BDEU, S.L.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Torremocha del Campo el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la Instalación temporal de una Planta Asfáltica en la parcela 15 del polígono 503 promovido por BDEU, S.L.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística en el que se acredita la advertencia de caducidad en los términos del art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común notificada al Ayuntamiento y al solicitante de la calificación y el otorgamiento de trámite de audiencia una vez transcurrido el plazo de 3 meses previstos en el artículo citado y en los términos del art. 84 de la misma Ley, también al Ayuntamiento y al solicitante, sin que consten alegaciones hasta la fecha de celebración de la Comisión.

La Comisión, a la vista del informe del ponente, acuerda por unanimidad y conformidad con lo dispuesto en el art. 92.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, declarar la caducidad del procedimiento de calificación urbanística de referencia y el archivo de las actuaciones.

25. Ruegos y preguntas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 14,00 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

↓ Vº Bº
EL PRESIDENTE

Eliminado: Ruegos y Preguntas.¶