

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 11 DE MARZO DE 2009.

En Guadalajara, siendo las 12'45 horas del día 11 de marzo de 2009, 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).

Dña. Teresa Sagardoy Fidalgo (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía en Guadalajara).

Dña. Blanca Esther Hernández Aristu (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural en Guadalajara).

D. Antonio González González (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia).

D. Manuel Martín Pantoja (Representante 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. Juan Sánchez Alonso (En representación 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).

Asisten como invitadas:

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

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

No asisten:

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

El representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos 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

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 19 de noviembre de 2008.
- 2º.- Rectificación de error material de la parcela de forma triangular situada entre las C/ Arroyo de Quer y Valdemora, del POM de **Cabanillas del Campo**.
- 3º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal de **Chiloeches**.
- 4º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual de la Ordenanza de Ensanche Unifamiliar de las NN.SS. de **Fontanar**. (Art. 37 TRLOTAU).
- 5º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 3 de las NN.SS de **Espinosa de Henares**. Polígono Industrial San Roque de Carrascosa de Henares (Art. 37 TRLOTAU)

- 6º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del P.E.R.I. C/ Lupiana (antes Cristóbal Colón) con vuelta a C/ Iñigo López de Mendoza, en **Mondéjar**. (Según art. 122 TRLOTAU).
- 7º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del S.A.U.-11 del Plan de Ordenación Municipal de **Pioz**. (Según art. 122 TRLOTAU).
- 8º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial San Roque de Carrascosa de Henares (NN.SS. de **Espinosa de Henares**). (Art. 38 TRLOTAU).
- 9º.- Estudio de Detalle de la Parcela RC-2.1 en la Unidad de Actuación SUE-551 en **Marchamalo**. (Artículo 38 TRLOTAU).
- 10º.- Solicitud de licencia de Obra Provincial para la instalación de una Torre Meteorológica portátil en la parcela 291 del polígono 6, en el término municipal de **Albares**, solicitado por Eléctricas de la Alcarria S.L. (Artículo 172 TRLOTAU).
- 11º.- Solicitud de licencia de Obra Provisional para la instalación de una Torre Anemométrica, situado en la parcela 95 del polígono 501, en el término municipal de **Las Inviernas**, solicitado por Energía Eólica y Renovables, S.L. (Artículo 172 TRLOTAU).
- 12º.- ~~Proyecto para legalización y mejora de explotación agrícola de cría de pollitas para futuras ponedoras alojadas en baterías, situado en la parcela 53 del polígono 504 en el término municipal de **Millana**, promovido por Donasy, S.L.~~
- 13º.- Proyecto para rehabilitación de vivienda unifamiliar aislada en El Jardín de la Solana, situada en la parcela 119 B, polígono 4 del término municipal de **Sigüenza**, tramitado por Hermanos de Grande Pascual.
- 14º.- Proyecto de instalación de ampliación de plantas solares fotovoltaicas en el municipio de **Bujalaro** en la finca "El Peñuelo" nº 370, tramitado por Salto de la Villa, S.A., Danesia, S.L. y Estalvi D'energía, S.L.
- 15º.- Proyecto de construcción y explotación de planta de tratamientos de residuos sólidos en la parcela 42 del polígono 503 de **Horche**, tramitado por Contenedores y Recuperaciones Hermanos Layna.
- 16º.- Proyecto para la construcción de una nave almacén de productos agrícolas, situada en la parcela 153 del polígono 1 del término municipal de **Cabanillas del Campo**, tramitado por D. Antonio Aldeanuela Viejo y Hermanas.
- 17º.- Proyecto de ejecución de edificio agropecuario, situado en la parcela 229, polígono 3 del término municipal de **Trillo**, tramitado por D. Raimundo Batanero Sacristán.
- 18º.- Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del proyecto de rehabilitación de molino de agua para alojamiento turístico, situado en el término municipal de **El Recuenco**, promovido por Gestión y Desarrollo del Henares, S.A.
- 19º.- Declaración de Caducidad del Proyecto para instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 1 Mw con conexión a la red eléctrica en la parcela 7 del polígono 504 de **Torrejón del Rey**, promovido por Benito Camarillo, S.L.

Eliminado: <#>Toma de conocimiento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación UA-551 en Marchamalo.¶
 <#>¶
 <#>Toma de conocimiento de la aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector 18 de Horche.¶
 <#>¶
 <#>Toma de conocimiento de la aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación de los Sector 26 y 27 de Horche.¶
 <#>¶
 <#>Toma de conocimiento de la aprobación de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR R-6 de Azuqueca de Henares.¶
 <#>¶
 <#>Toma de conocimiento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la UA-DD-7 del POM de Azuqueca de Henares.¶
 <#>¶
 <#>Toma de conocimiento del Error Material del POM de Cabanillas del Campo.¶
 <#>¶
 <#>Toma de conocimiento de modificación de Ordenanza de Edificación según art. 16.3 del TRLOTAU de Torrejón del Rey.¶

20º.- Declaración de Caducidad del Proyecto para instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 2,2 Mw con conexión a la red eléctrica en la parcela 375 del polígono 501 de **Torrejón del Rey**, promovido por Benito Camarillo, S.L.

21º.- 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.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 19 de noviembre de 2008. -

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 19 de noviembre 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, ningún miembro interviene, aprobándose el acta sin observaciones y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

2. Rectificación de error material de la parcela de forma triangular situada entre las C/ Arroyo de Quer y Valdemora, del POM de Cabanillas del Campo.-

A las 12:46 horas el ponente inicia la explicación del punto del orden del día haciendo una exposición resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico que se incorpora al acta como anexo.

El expediente se remite por el Excmo Ayuntamiento de Cabanillas del Campo solicitando rectificación material del POM con los siguientes antecedentes:

- El municipio de Cabanillas del Campo cuenta con Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada con fecha 18 de mayo de 2005.
- Por el Ayuntamiento se comprueba que se ha detectado un error en el Plano de Ordenación General (nº 5 hoja 0) y en el Plano de Ordenación Urbanística Detallada (nº 5, hoja nº 4).
- El error consiste en que la parcela de forma triangular situada entre las calles Arroyo de Quer y Valdemora corresponde a zona Residencial Unifamiliar y viene grafiada en el Plan aprobado como zona de Áreas Verdes y Espacios Libres Públicos y Privados.
- Este error se produjo en el Documento para su aprobación inicial. En la documentación existente en el Ayuntamiento con fecha 14 de abril de 2004 con la que se realizó la exposición pública la parcela en cuestión figura correctamente grafiada.

Con arreglo a lo establecido en los art. 55 y 56 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, de Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha y 47 y 48 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, a propuesta de la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Guadalajara, el titular de esta Consejería, mediante escrito de 10 de septiembre de 2008, solicitó dictamen facultativo en relación con la posible existencia de un error material en el POM de Cabanillas del Campo, relativo a la calificación urbanística de una parcela, de forma triangular, situada entre las calles Arroyo de Quer y Valdemora del indicado municipio.

El Pleno del Consejo Consultivo de Castilla –La Mancha emitió dictamen nº 268/2008 en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2008, tras exponer los hechos en el que literalmente se acordaba:

“Que es procedente la rectificación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara del grafismo correspondiente a la parcela situada entre las calles Arroyo de Quer y Valdemora, en los planos de ordenación nº 5 y en la hoja número 4 del plano de ordenación urbanística detallada nº 5, correspondientes al Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara) por el procedimiento previsto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, al tratarse de un error material producido en la transcripción de dichos documentos.”

Previamente el dictamen del Consejo Consultivo afirma lo siguiente: *“En el expediente tramitado al efecto ha quedado acreditado que, al efectuar el grafismo en los planos posteriores a la exposición pública del avance del POM, se produjo un error material que, por no haber sido corregido antes de la aprobación definitiva del POM por la Comisión Provincial de Urbanismo, dio origen a que la parcela situada entre las calles Arroyo de Quer y Valdemora apareciese indebidamente grafiada con la trama correspondiente a la Ordenanza O.11, reguladora de las áreas verdes y espacios libres.”*

En cuanto a la competencia del para subsanar el error le corresponde a la Administración que dictó el acto que adolece de aquél. Así lo recoge además el dictamen del Consejo Consultivo: *“la Administración competente para llevar a cabo la rectificación del presente error material, cuestión que es necesario dilucidar con precisión en este caso, al haberse cometido en un instrumento de planeamiento urbanístico en cuya elaboración, a través de un procedimiento bifásico, intervienen dos Administraciones – la local y la autonómica -, corresponde, a juicio de este Consejo, a la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara (en la actualidad de Ordenación del Territorio y Urbanismo) por ser este órgano colegiado el que realizó el acto de aprobación definitiva del POM que contiene el error que se subsana, con independencia de que el mismo pudiera traer causa de anteriores actos municipales de trámite.”*

La Comisión, a la vista del expediente, de la propuesta del ponente sobre el informe de los Servicios de Ejecución y Planeamiento Urbanístico y el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha ACUERDA de conformidad con lo previsto en el art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:

- A) “de acuerdo con el Consejo Consultivo” la rectificación del grafismo correspondiente a la parcela situada entre las calles Arroyo de Quer y Valdemora, en los planos de ordenación nº 5 y en la hoja número 4 del plano de ordenación urbanística detallada nº 5, correspondientes al Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara) sustituyendo los documentos señalados errados por los corregidos en la documentación del POM, quedando la parcela en zona de residencial unifamiliar, manteniendo la aprobación definitiva del POM por acuerdo de la CPU de fecha 18 de mayo de 2005 y
- B) comunicar el presente acuerdo al Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

3. Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches.-

Antes de abordarse el presente punto del orden del día se ausenta de la sala D. Miguel Angel Embid García.

A las 12:50 horas por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, cuyo contenido literal es el siguiente:

“Con fecha 4 de agosto de 2008 se emitió el siguiente informe que fue trasladado al Ayuntamiento:

“1.- ANTECEDENTES.-

Población: 2.297 habitantes según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Promotor: Ayuntamiento de Municipio.

Fecha de aprobación definitiva del P.O.M. 21/10/2002.

2.- OBJETO.-

El documento recoge:

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

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

Dichas modificaciones se pueden agrupar en:

Aclaraciones.

Errores de Omisión.

Errores formales.

Modificaciones de Contenido.

Dado el número de modificaciones y los textos y planos afectados, la descripción del contenido de cada una de ellas y su justificación se lleva a cabo pormenorizadamente con la especificación de contenido.

Para facilitar la lectura y localización de las modificaciones el esquema seguido es el de la Normativa Vigente de 2002, indicando solamente aquellos apartados en los que se produce alguna variación e indicando en todo momento el texto actual y la modificación que se propone”.

Además en el documento se recoge:

“A continuación se describen las modificaciones que se introducen en la documentación gráfica.

El Plano MP4, recoge todos los puntos objeto de modificación.

- **PLANO DETALLE 1**, Hay una calle trazada y es una finca particular, por eso se anula.

- **PLANO DETALLE 2**, En la c/ Alta de Aragón hay una parte como viario y es una finca particular.
- **PLANO DETALLE 3**, En la memoria del POM, en el apartado 9.6.4, en el penúltimo párrafo se indican las calles que delimitan la zona de ordenación especial de casco urbano donde se permiten las tres plantas y se olvidó grafiarlo en el plano 03 de Ordenación y Gestión. La parte grafiada de la plaza de la Iglesia está recogida en la modificación puntual nº1.
- **PLANO DETALLE 4**, En el POM está como grado 1 y se modifica a Casco urbano, al igual que la parte derecha, para construir viviendas de protección pública.
- **PLANO DETALLE 5**, Hay una parte grafiada como equipamiento y es dotacional privado. Se hizo así en la modificación puntual nº 10 (de las NN.SS. aprobadas en 1995) en el año 1998.
- **PLANO DETALLE 6**, Una parte del viario es propiedad particular como se ha demostrado con escrituras (en Palacio). El resto es todo residencial unifamiliar de grado 2
- **PLANO DETALLE 7**, Se quita la rotonda grafiada en el plano de la izquierda porque Carreteras así lo aprobó ya que su construcción era inviable.
- **PLANO DETALLE 8**, En la calle peatonal (paralela a la c/ cuesta de la torre) aparecía una pequeña parte grafiada como viario que es una vivienda particular.
- **PLANO DETALLE 9**, En la c/ de Valentina Hernández, hay una parte de zona verde grafiada como residencial grado 2. Se corrige en la modificación.
- **PLANO DETALLE 10**, En la c/ del oro aparece una parte de plaza pública grafiada como propiedad particular y se corrige en la modificación.
- **PLANO DETALLE 11**, En la zona verde de la Cascajero había dos construcciones sin grafiar y se corrige.
- **PLANO DETALLE 12**, Entre la C/ de la cascajera y la c/ de las fuentes hay un trozo peatonal que es propiedad del Ayuntamiento y que aparecía grafiado como propiedad particular.
- **PLANO DETALLE 13**, En la c/ del Huerto hay una parte grafiada como calle sin salida y en parte es propiedad particular.
- **PLANO DETALLE 14**, En la c/ de la Alameda estaba sin grafiar el paso entre la calle y el parque.
- **PLANO DETALLE 15**, En la c/ de Padilla se había grafiado como alineación una zona particular que daba solamente derecho de paso. En la modificación se sustituye el grafismo que afecta a las fincas nº 15, 14,13, 12 y 11.
- **PLANO DETALLE 16**, En la C/ Alta de Aragón hay una parte grafiada como residencial grado 1 y pasa a ordenanza de casco urbano al ser imposible utilizar ese espacio en grado 1. En su día esos garajes cedieron toda la zona verde que tienen delante.
- **PLANO DETALLE 17**, En la UA4 a se cambia la zona de equipamientos a la UA-4c y se modifica el trazado de la calle para mejor aprovechamiento.
- **PLANO MP4-SEC.** Están señaladas las secciones de viario que se especifican en los tres planos siguientes: **SECCION I-I'**, **SECCION II-II'**, **SECCION III-III'**.

- **PLANO MP4-3, DETALLE 1**, el plano superior presenta un grafiado superpuesto de zona industrial, en una zona considerada por el POM como espacios libres donde se ubicará un futuro cementerio.
- **PLANO MP4-3, DETALLE 2**, indica el cambio de situación, previsto para la depuradora de los polígonos industriales."

3.- TRAMITACIÓN

Con fecha 9 de julio del presente tiene entrada el correspondiente expediente, que **se remite para aprobación definitiva** según el artículo 37 de la Ley 2/98, LOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento.

Información pública

Publicación D.O.C.M.	04/09/2007
Publicación diario "Nueva Alcarria":	04/09/2007

Aprobación inicial	28/05/2008
---------------------------	------------

INFORMES:

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

- A la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- A la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- A la Diputación Provincial.
- A la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Informes aportados en el expediente:

- Resolución de 20 de diciembre de 2007 (D.O.C.M. 7 de enero de 2008) de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en la que considera el Proyecto ambientalmente viable, no siendo necesario someter el expediente a un procedimiento reglado de evaluación ambiental. No obstante, establece una serie de medidas vinculantes para la integración ambiental del Plan, así como medidas necesarias para la integración ambiental de la modificación, que deberán ser recogidas antes de la aprobación definitiva. No se aporta informe de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural que manifieste que se han cumplido las medidas.
- Informe favorable de la Diputación Provincial.
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos, de fecha 22 de mayo de 2008, informando favorablemente y dando por finalizado el expediente.

DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES:

Se solicita dictamen a los siguientes municipios:

- Ayuntamiento de Azuqueca de Henares.
- Ayuntamiento de Alovera.

- Ayuntamiento de Cabanillas del Campo.
- Ayuntamiento de Guadalajara.
- Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara.

No ponen reparos en la tramitación del expediente, los Ayuntamientos de Guadalajara y Alovera. El resto de Ayuntamientos no emiten dictamen.

4.- PROCEDIMIENTO.-

El art. 152.1 del Reglamento de Planeamiento establece que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El art. 152.2 establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de la ordenación detallada será el Ayuntamiento, cuando los planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada.

El art. 152.4 dispone que no será preceptiva la concertación interadministrativa salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural que vengán a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal. Tampoco será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el art. 135.2.c) del Reglamento de Planeamiento.

Al no contener el Plan remisión expresa a la ordenación estructural y detallada, el órgano competente para la aprobación definitiva es la Comisión Provincial de Urbanismo.

Por último, el art. 39.9, párrafo segundo del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, dice: "Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación".

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

El Proyecto justifica la modificación, en base a los siguientes argumentos:

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

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

6.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

De forma muy sistemática, el Proyecto refleja las aclaraciones, errores de omisión, errores formales y modificaciones de contenido, refiriéndolas a las páginas de las Normas Urbanísticas del POM que quedan modificadas, así como los Planos en los que se introduce alguna modificación gráfica.

El documento presentado, a juicio de este Servicio, es impecable, tanto desde un punto de vista formal como de contenido.

No obstante, y de conformidad con lo establecido en el art. 39.9, párrafo segundo del TRLOTAU, debería acompañarse un documento de refundición, a fin de reemplazar la antigua documentación.

7.- OBSERVACIONES.-

A) Respecto al expediente administrativo:

- Deberá aportarse informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre cumplimiento de la Resolución de 20 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara.
- Deberá acompañarse un documento de refundición, a fin de reemplazar la antigua documentación.

B) Respecto al contenido del documento:

Ninguna.

8.- CONCLUSIONES. PROPUESTA.-

El art. 37.1 b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establece que la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva, iniciará un periodo consultivo y de análisis del Plan de Ordenación Municipal. Durante este periodo consultivo, requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que se echen en falta o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas.

Así pues, tomando en consideración lo manifestado en este informe, se propone requerir al Ayuntamiento para que complete el expediente, debiendo remitir a esta Delegación, con carácter previo a su aprobación definitiva, la siguiente documentación:

- Informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre cumplimiento de la Resolución de 20 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara.
- Documento de refundición (Páginas completas que se sustituyen), a fin de reemplazar la antigua documentación del Plan."

Con fecha 5 de febrero de 2009 se aporta por el Ayuntamiento:

- Informe favorable de la Delegación de Medio Ambiente.
- Texto Refundido de las Normas Urbanísticas.

Respecto a los puntos 3, 11, 12 y 17 de los planos de detalle se hacen las siguientes puntualizaciones:

La justificación del error material deriva de la siguiente situación:

En el apartado 9.6.4. de la Ordenanza Particular de la zona de casco urbano de las Normas urbanísticas del POM se recoge que:

“Se permitirán soluciones singulares de ordenación en las manzanas o parcelas del casco, **previa presentación y aprobación de un Estudio de Detalle** con los volúmenes que justifique la solución cuando se respeten los siguientes criterios:

- No resulte una tipología inadecuada con el conjunto de la manzana por quedar correctamente acoplada en el grupo arquitectónico.
- No dejar medianerías vistas, ni se realicen nuevas medianerías con tratamientos inadecuados exigiéndose tratamientos de fachadas ciegas con los mismos materiales que la fachada principal.
- **No se supere la altura máxima en ningún punto del terreno, excepto en la C/ Mayor, en los tramos comprendidos entre la C/ Montemar y la Plaza Mayor y entre la Travesía Luna y la C/ Imperial, que podrá llegar a 10 metros.**
- No se supere el volumen máximo equivalente al fondo máximo y a la altura máxima permitida aplicable al frente de calle.”

El Plano de clasificación del POM no recogió lo previsto en el texto de las Normas urbanísticas, que es lo que ahora se incorpora gráficamente en el nuevo plano de la Modificación entre las calles recogidas en el texto, donde se admite la altura máxima de 10 metros.

Por otra parte la Modificación Puntual nº 1 del POM de Chiloeches, ya se aprobó la aplicación de esta normativa en la misma calle mayor frente a la Iglesia que afecta a cinco edificios colindantes con la zona objeto de esta modificación, y cuya justificación puede argumentarse en los mismos motivos.

Punto 11

Zona verde

Dos pequeñas propiedades se reconocen y se sacan de la zona verde.

La pequeña entidad de la propuesta hace considerar la innecesariedad de tramitarlo a CRU.

Aparece un pequeño vial en fondo de saco que no se argumenta se entiende que es por error. Se aportará documentación diligenciada justificativa del error.

Punto 12

Error gráfico: Debe eliminar la trama del vial peatonal corregido.

Punto 17

En las UAs 4 a), 4b) y 4c) de suelo urbano al producirse cambio de localización de terrenos de cesión de dotaciones deberá aportar ficha o fichas de la nueva o nuevas Unidades de Ejecución resultantes, priorizando el desarrollo, si son varias, a las que contengan las cesiones previstas en la ordenación.

OTRAS – Falta diligenciar el documento de Texto Refundido aportado.

Respecto a texto.-

- La Ordenanza 9.8.4. Industrial último párrafo se suprimirá la palabra edificabilidad entre los aspectos que pueden regular los Planes Parciales.

CONCLUSIÓN

1. Se propone la aprobación definitiva de la modificación puntual, a excepción de los siguientes puntos que se propone queden condicionados:
2. Aprobación condicionada de los siguientes puntos:

2.1 Puntos 11 y 12 para que se corrijan los errores detectados en las observaciones anteriores, se deberán aportar documentos diligenciados.

2.2 Ordenanza 9.8.4 Industrial para corregir la observación detectada sobre supresión de la palabra edificabilidad. Se aportará nuevo texto diligenciado.

2.3 Falta diligenciar el documento de Texto Refundido de las normas urbanísticas.

3. SUSPENDER el punto nº 17 de los planos de Detalle sobre las UAs 4a), 4b) y 4c).

Guadalajara, 23 de febrero de 2009
El Jefe del Servicio de Planeamiento

Fdo.: Félix-Julio Rodríguez López

ANEXO (9 de Marzo de 1009)

Por el Ayuntamiento con fecha de entrada 4 de Marzo de 2009 se aporta corrección de errores a los puntos 2.,1 y 2.2 de la Conclusión anterior, por lo que se propone también su aprobación definitiva. La nueva Propuesta de Acuerdo sería:

- 1) Se propone la aprobación definitiva de la modificación puntual, a excepción del punto nº 17 de los planos de Detalle sobre las UAs 4a), 4b) y 4c). que se propone: SUSPENDER.
- 2) Falta diligenciar el documento de Texto Refundido de las normas urbanísticas."

A las 12:54 horas se incorpora D. Manuel Martín Pantoja.

Una vez el ponente finaliza su intervención se abre un debate entre los asistentes en el que se pone de manifiesto el elevado número de pequeñas modificaciones que incluye este expediente relacionadas con las vías públicas que en el POM vigente figuran grafiadas como de dominio público y que, sin embargo, se pretende su modificación con el objeto de pasar a titularidad privada sin que en la documentación remitida se incorpore un parcelario con el objeto de realizar algunas comprobaciones ni quede plasmado correctamente el interés en que se funda la modificación pretendida, por lo que una vez finalizado el debate, la Comisión ACUERDA por unanimidad dejar este punto sobre la mesa y requerir al Ayuntamiento que concrete y justifique el interés público que motiva la modificación planteada.

4. **Estudio del Proyecto de Modificación Puntual de la Ordenanza de Ensanche Unifamiliar de las NN.SS. de Fontanar. (Art. 37 TRLOTAU).**

Antes de abordarse el presente punto del orden del día se incorpora D. Miguel Angel Embid García y se ausenta el D. Manuel Martín Pantoja.

A las 13:09 horas por el ponente se explica este punto del orden del día haciendo un resumen del expediente y del informe técnico que se incorpora al acta como anexo.

El objeto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias pretendida por el Ayuntamiento de Fontanar se limita a la Ordenanza de Ensanche Unifamiliar y, en concreto, en su aplicación a una parcela de propiedad municipal con clasificación de suelo urbano y calificación de residencial unifamiliar que ha sido obtenida por el Ayuntamiento mediante la cesión del 10% del aprovechamiento tipo, integrado de esta forma el Patrimonio Municipal de Suelo. La Modificación Puntual consiste en adicionar un nuevo apartado, el 6.9.5.2, de la Ordenanza de la zona Residencial de Ensanche Unifamiliar, para su aplicación a la parcela de titularidad municipal citada y de cuya ordenación el Ayuntamiento tiene previsto la segregación de la parcela matriz en 7 parcelas ajustadas a la superficie que deriva de la modificación.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 79.3 TRLOTAU que establece que *“En cualquier caso, los bienes enajenados quedarán adscritos a la construcción de viviendas u otros usos de protección pública, si bien de promoción privada por el adquirente, condición que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad y quedarán sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 83 de esta Ley”* y el contenido del dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha nº 136/2008, de 23 de junio de 2008, las parcelas entregadas en permuta y que formaban parte del Patrimonio Municipal del Suelo quedan adscritas a la construcción de viviendas y otros usos de protección pública, aún de promoción privada por el adquirente, debiendo hacerse constar esta condición en el Registro de la Propiedad y quedando sometidos igualmente a derecho de tanteo y retracto del art. 83 TRLOTAU. Por tanto, las parcelas que, en su caso, resultaran de la aplicación de la nueva ordenanza quedarían sujetas al destino citado.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.3 TRLOTAU, 36.3 RP y 9.1.d) del Decreto 35/2008, de 11/03/2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, aprobar definitivamente la Modificación Puntual de la Ordenanza de Ensanche Unifamiliar de las Normas Subsidiarias de Fontanar.”

5. Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 3 de las NN.SS de Espinosa de Henares. Polígono Industrial San Roque de Carrascosa de Henares (Art. 37 TRLOTAU).-

Antes de abordarse este punto del orden del día se ausenta Dª Marina Alba Pardo.

A las 13:11 horas por el ponente por el ponente se explica este punto del orden del día haciendo un resumen del expediente y del informe técnico que se incorpora al acta como anexo.

El informe elaborado por el Servicio de Planeamiento tiene el siguiente contenido:

“1.- ANTECEDENTES

Población: 718 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Promotor: Ayuntamiento de Espinosa De Henares.

2.- OBJETO

El objeto de la modificación, es la delimitación de un nuevo Sector de suelo urbanizable, con ejecución por gestión directa, de un Polígono industrial denominado San Roque con una superficie de 44.203,82 m² de la que resultan 50 parcelas, para la instalación de almacenes y pequeña industria.

Afecta a terrenos actualmente clasificados como:

- Suelo rústico no urbanizable común.

Situación: Los terrenos son colindantes al suelo urbano.

Superficie total 44.203,82 m².

3.- TRAMITACIÓN

Se tramita conjuntamente con el PAU que desarrolla la actuación.

Con fecha 1 de Agosto de 2005 se remite el expediente para aprobación definitiva según el artículo 36.3 de la Ley 2/98, LOTAU

Información pública

Publicación D.O.C.M. nº 149:	17-Agosto-2004
Publicación diario "Guadalajara 2.000":	9-Agosto -2004
Resultado de la información pública: Certificado	No se aporta
Aprobación inicial	30-Julio-2004
	Art. 65-66 Ley 30/92

Con fecha 30/07/2004 por el Ayuntamiento se solicitan los siguientes dictámenes a municipios colindantes: Copernal, Cogolludo, Fuencemillán, Membrillera y Montarrón. Responde favorablemente Membrillera. No constan comunicados del resto.

Con fecha 8 de Agosto de 2005 por la Delegación de Vivienda y Urbanismo se requiere al Ayuntamiento para que aporte:

- Declaración Ambiental Preliminar de la Dirección General de Calidad Ambiental.
- Copia del proyecto según Reglamento de Planeamiento.

Con fecha 27 de Febrero de 2009, el Ayuntamiento remite los siguientes informes:

- Resolución de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Guadalajara del Plan: Cambio de clasificación de suelo rústico a urbanizable para albergar el polígono industrial San Roque EN Carrascosa de Henares, expediente PL/OT/GU/1072 (DOCM nº 240 de 21 de Noviembre de 2008). Resuelve que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. Se recogen medidas necesarias para la integración ambiental que deberán tenerse en cuenta en su desarrollo.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura dando por finalizado el expediente de fecha 9 de diciembre de 2008.

OTROS INFORMES

- No se aporta informe sobre Ciclo Integral del Agua.

Sobre la aportación del mismo se considera que:

La tramitación del por el Ayuntamiento es anterior a la aprobación del Reglamento de Planeamiento art.135.2b que lo exige.

La red de abastecimiento y saneamiento previstas conectan con redes municipales, por lo que no se consideró necesario exigírselo en aquellas fechas por la Delegación.

Se deberá garantizar por el Ayuntamiento la dotación de abastecimiento suficiente para afrontar las necesidades previstas.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como indica El Documento:

Atender la demanda de particulares que están dispuestos a acometer el desarrollo industrial en el municipio, con la construcción de pequeñas naves y almacenes, potenciando la creación de trabajo y empleo.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Normativa urbanística actual según el planeamiento vigente.

Según régimen de suelo rústico vigente.

Dado que se tramita conjuntamente con el PAU se aportan los datos del mismo:

Estándares mínimos de calidad urbana

	TRLOTAU	PAU
Superficie a ordenar		44.203,82 m ²
Edificabilidad lucrativa total		34.567,09 m ²
Red viaria		7.470,87m ²
Dotacional	1.836,60 m ² art.31 c)	2.395,04 m ²
Zonas verdes	3.673,20 m ² art. 31 c)	4.962,23 m ²
Aparcamiento privado	1 plaza / 200 s/34.567,09 173privadas	
Aparcamiento público	(50%) 86 plazas	78 plazas incluidas minusvald. .
Plazas minusválidos	1 cada 50 plazas o fracción: 2plazas C. Accesibilidad)	3 plazas
Aprovechamiento		34.567,09 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	3.456 u.a.	.
Instalaciones propias		--

Normas urbanísticas de acuerdo con la propuesta.

Dado que se tramita conjuntamente con el PAU se aportan los datos del mismo:

Ordenanza		industrial
Edificabilidad neta máx. (m ² /m ²)		1,2
Tipología		Aislada o adosada
Ocupación (%)		80
Parcela mínima		500 m ²
Dimensiones fachada/ fondo		12/20
Retranqueos		3 m a fachada y fondo
Alturas		2 plantas 9 m altura máxima

5.- CONSIDERACIONES

No se aporta informe sobre Ciclo Integral del Agua.

Sobre la aportación del mismo se considera que:

La tramitación por el Ayuntamiento es anterior a la aprobación del Reglamento de Planeamiento art.135.2b que lo exige.

La red de abastecimiento y saneamiento previstas conectan con redes municipales, por lo que no se consideró necesario exigírselo en aquellas fechas por la Delegación.

Se deberá garantizar por el Ayuntamiento la dotación de abastecimiento suficiente para afrontar las necesidades previstas.

PROPUESTA

Aprobación definitiva, condicionada a la resolución del informe sobre Ciclo Integral del Agua.”

“Por el ponente se da lectura al informe recientemente aportado por el Ayuntamiento, cuya copia se acompaña al acta, emitido por el Organismo “Aguas de Castilla-La Mancha” de fecha 28 de agosto de 2007 con motivo de la elaboración actualmente en redacción del Plan de Ordenación Municipal POM.

En el mismo se recoge que la asignación máxima de caudal asignable a Espinosa de Henares es de 3,56 l/s equivalente a un volumen máximo anual de 113.515 m³. Como dato adicional señala el informe que el volumen de agua suministrado en 2004 al municipio desde el Sistema de Bornova es de 66.414 m³.

Con estos datos señala el ponente y las necesidades de agua necesarias que plantea el PAU presentado, existiría agua suficiente para la ordenación actual pretendida.”

Una vez finalizada la intervención del ponente y tras un debate previo, los asistentes, por unanimidad ACUERDAN de conformidad con lo previsto por los artículos 37.3 TRLOTAU, 36.3 RP y 9.1.d) del Decreto 35/2008, de 11/03/2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, APROBAR definitivamente la modificación puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Espinosa de Henares.

6. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del P.E.R.I. C/ Lupiana (antes Cristóbal Colón) con vuelta a C/ Iñigo López de Mendoza, en Mondéjar. (Según art. 122 TRLOTAU).-

Con anterioridad a abordar el presente punto del orden del día se incorporan a la sesión D. Miguel Angel Embid García, D^a Marina Alba Pardo y D. Manuel Martín Pantoja.

Siendo las 13:24 horas el ponente expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Ejecución Urbanística y Planeamiento, que queda incorporado como anexo.

El PAU está integrado por una AT que a su vez viene conformada por un PERI de Mejora y Proyecto de Urbanización promovido por D. José Torres Arganda y D^a Cintia Zaramella y tiene por objeto organizar la actividad de ejecución de ámbito de suelo urbano 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 artículo 122.1 y 38.3 TRLOTAU y 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, emitir informe con carácter preceptivo y vinculante desfavorable del PERI presentado y resto de documentación del PAU atendiendo a las siguientes observaciones:

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. Aunque el PERI que integra la Alternativa Técnica no señale expresamente si tiene carácter de desarrollo o de mejora y pueda parecer que es de desarrollo como consecuencia de la tramitación que le ha dado el Ayuntamiento, necesariamente ha de calificarse de PERI de Mejora porque modifica las determinaciones de ordenación estructural que para el ámbito contempla el POM, el cual reserva la manzana en que se incluye la parcela afectada por el PERI a Estudio de Detalle. El promotor presenta una Alternativa Técnica integrada por PERI y PU, cuyo PERI en realidad modifica las siguientes determinaciones de ordenación estructural: se crea ex novo a través del PERI y su programación una unidad de actuación que en suelo urbano no consolidado constituye un área de reparto (art. 70.2 y 24.1.d TRLOTAU y 19.5 RP); se incrementa edificabilidad y, por tanto, el aprovechamiento tipo y la densidad como consecuencia de la aplicación de la ordenanza 02 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR grado 1º que reduce respecto del grado 2º la superficie de la parcela mínima de 250 m2 a 100 m2 y con esta superficie se parcela en el PERI; y se debería incrementar la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes (art. 19.5 RP), que no se contempla.
2. La delimitación de la unidad de actuación consecuencia del PERI y su Programación que se concreta en la parcela citada en el instrumento de planeamiento no cumple con los criterios delimitación previstos en el art. 28.2 RP por remisión del art. 29 RP que establece que *“la delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitivos, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbanos o urbanizable contiguos, y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.”* La delimitación de la UA que hace el PERI no sólo no se sujeta a criterios de racionalidad, sino que además está incurriendo en la prohibición de ajuste a límites de propiedad correspondientes con la parcela (parte de manzana) del promotor de la actuación, careciendo de sentido la división de la manzana en dos partes que sólo encuentra explicación en límites de propiedad.
3. Las cesiones recogidas sobre el aumento de edificabilidad, no pueden deducirse de las planteadas en el POM como entorno del BIC, ya que son cesiones a nivel general según se recoge en el POM.
4. No se justifica el cumplimiento de cesiones de suelo dotacional y lucrativo correspondientes con la nueva ordenación.
5. Se suprime un parte del vial de separación entre la manzana en la que se localiza la parcela y la manzana en la que se localiza el BIC y su zona verde para ubicar un unifamiliar y disminuye además el ancho el vial de C/ Cristóbal Colón, perteneciendo ambas a la red viaria vinculante señalada en el POM.
6. La Memoria justificativa no contiene todas las determinaciones establecidas en el art. 91.2 del Reglamento de Planeamiento.

EN CUANTO A LOS INFORMES.

1. Se aporta informe de la Consejería de Bienestar Social de fecha 18 de mayo de 2007 en el que se hace constar que el PERI contiene una serie de incumplimientos de los criterios de accesibilidad respecto de lo señalado en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha que la desarrolla (Decreto 158/1997 de 2 de diciembre). No se aporta informe posterior en el que consten que se han corregido los incumplimientos

señalados, por lo que no deberá aprobarse el PERI hasta que se obtenga informe totalmente favorable (art. 136.2.b) RP y 4.2 Ley 1/1994).

2. No se aporta solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo previsto en el art. 25.4 TRLA por el incremento de densidad.
3. La Delegación Provincial de Cultura resuelve con fecha 11 de noviembre de 2008 “ *Una vez finalizada la fase de sondeos arqueológicos y habiéndose constatado la existencia de estructuras relacionadas con el Convento de San Antonio en la zona que podría ser afectada por la obra civil, resulta necesario realizar una excavación en área en el ámbito de los sondeos 1 y 7: La finalidad de dicha intervención será determinar la extensión y características de las estructuras documentadas, lo que permitirá una valoración adecuada de los restos hallados*”. No figura aportado en el expediente lo requerido por la Delegación de Cultura.

Con fecha 17 de diciembre de 2007 la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico señala a la vista del expediente que se deberán modificar los siguientes aspectos:

Deberá aportar un estudio histórico y arqueológico previo que documente el Convento franciscano de San Antonio y sus límites, así como la posible afectación del plan propuesto.

Deberá aportar planos de alzados de volumetría del conjunto (imagen final del conjunto) y plano de planta de cubierta o de emplazamiento de la vivienda.

La altura del alero será de 6 metros máximo.

EN CUANTO A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA y PROPUESTA DE CONVENIO (art 110 TRLOTAU)

1. Se deberá desglosar las partidas que integran el Presupuesto de Ejecución Material conforme al art. 110.4.4.3.b) y 115 del TRLOTAU.
2. La propuesta de convenio deberá completarse por el promotor con arreglo a lo establecido en el artículo 110.4.4.2 TRLOTAU puesto que no hay regulación de plazos ni de penalizaciones.
3. Se deberá aclarar en materia de garantías que el aval habrá de reunir las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación y con duración indefinida, hasta su cancelación aprobada por el Ayuntamiento.
4. 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.
5. Se deberá ajustar la cuantía del aval a lo establecido en el artículo 196.4 LCSP.

EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN.

1. Como consecuencia del carácter de Mejora del PERI, con carácter previo a la remisión de solicitud de informe preceptivo y vinculante a emitir por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y después del trámite de información pública, el Ayuntamiento debería acordar su aprobación inicial conforme a los artículos 38.4 TRLOTAU y 139.3.a) RP, que no consta en el expediente remitido.

7. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del S.A.U.-11 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz. (Según art. 122 TRLOTAU).

A las 13:32 horas por el ponente se explica este punto del orden del día haciendo un resumen del expediente y del informe técnico que se incorpora al acta como anexo.

El informe elaborado por el Servicio de Planeamiento tiene el siguiente contenido:

"Tras el estudio del escrito recibido referente al Programa de Actuación Urbanizadora SAU-11 de Pioz, que es respuesta al informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de 31 de julio de 2008, se informa lo siguiente:

En lo referido al "expediente administrativo y de gestión" se recuerda que según el mencionado informe de la Comisión Provincial de Urbanismo:

En lo que respecta al "Agua":

Antes de la aprobación del PAU, el Ayuntamiento deberá comprobar que, de conformidad con el informe elaborado por Aguas Castilla-La Mancha, y en relación con el Convenio firmado, dispone de agua suficiente para la actuación prevista. Para ello, se tendrán en cuenta los desarrollos realizados hasta ahora.

En lo que respecta a las "Carreteras".

En relación al informe de la Consejería de Obras Públicas, sobre carreteras, habrá de tenerse en cuenta el contenido del informe de 11 de mayo de 2007.

En lo que respecta al informe de la "Confederación Hidrográfica del Tajo" sobre la zona de policía y servidumbre de cauces públicos.

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, al analizar el POM de Pioz estableció que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura, deberá contar con la preceptiva autorización de ese organismo. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años que pueda producir en los cauces

En el expediente consta la solicitud formulada a la Confederación, pero no la autorización de la misma. En consecuencia, el Ayuntamiento, con carácter previo a la aprobación y adjudicación comprobará que se cumple este requisito.

En lo referido a la modificación de la "alternativa técnica", se entienden corregidas las consideraciones del informe de la Comisión Provincial de Urbanismo que eran:

Plan Parcial de Mejora, dado que introduce la tipología colectiva en el ámbito de aplicación y cambia la ordenanza tipológica recogida en el POM. Difieren el Modelo territorial previsto en el POM y el planteado en la propuesta.

- No justifica la tipología multifamiliar en la zona de la ordenación.
- El Plan de Ordenación Municipal no recoge esta tipología en su ordenación ya que no aporta ordenanza para ella.
- Modifica el Modelo territorial del POM recogido en la pág. 5 de la Memoria Justificativa (Cap. 1), donde se establece como tipología para estos suelos el residencial unifamiliar.
- Situación periférica respecto al municipio. Es la primera propuesta residencial que encontramos en el acceso de la carretera de Mondéjar en la dirección a Pioz, y es colindante con suelo rústico protegido.

Modifica por tanto el artículo 24.1.a) de la LOTAU al afectar a la ordenación estructural por lo que el informe tendrá carácter de **preceptivo y vinculante**, al amparo de lo establecido en el artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie	86.150 m ² aprox.	91.788,74 m ²
Uso principal	Residencial	Residencial
Densidad	35 viv / Ha	23,31 viv / Ha
Nº de viviendas	35 viv / Ha x 8,515 = 298 viv	214 viviendas unifamiliares
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0,40 m ² /m ²	(0.343 m ² /m ²) 31.458 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,40 u.a./m ²	0,343 u.a./m ²
Ordenanza	O. 3ª: Residencial Unif.	Oª I grado 1 (adosada) Oª I grado 2 (pareada)
Parcela mínima	125 m ²	125 m ² Unif
Frente mínimo	6 m	6 m Unif. adosada 9 m Unif. Pareada
Retranqueos	3 m a alineación y a linderos	Unifam.: 3 m a frente, testero y lateral.
Alturas	2 plantas + ático, 7,50 m	Unifam.: 2p + ático, 7,50 m

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		91.788,74 m²
Edificabilidad lucrativa total		31.458,00 m ² c
Dotacional	20 m ² /100 m ² s/31.458,00= 6.291,60 m ²	6.872,09 m ²
Zonas verdes	10% s/91.788,74 m ² = 9.178,80 m ²	20.368,16 m ²
Aparcamiento privado	(*)	472 interiores
Aparcamiento público	mín 50% s/472 = 236 plazas (Reserva minusválidos 1 cada 50 plazas de viario. Total 6 ud -Art. 26.2 del C. Accesibilidad.-)	255 viario (Figuran 6 plazas para minusválidos)

		Total 727 plazas
Aprovechamiento		31.458,00,00 u.a.
10% Aprovechamiento		3.145,80 u.a.
Instalaciones propias		113,94 m ²
Red Viaria		23.953,40 m ² viario y aparcamientos

(*) Cumple el número de plazas de aparcamiento interiores según Circular de Criterio de la Dirección General.

Conclusión:

- a) Se informa favorablemente la alternativa técnica
- b) Se mantienen las observaciones sobre los informes sectoriales.

Finalmente se recuerda lo expresado en el Informe de la Comisión en el punto "Conclusión":

"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."

"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."

Una vez finalizada la intervención del ponente y tras un debate previo, los asistentes, por unanimidad ACUERDAN de conformidad con lo previsto por los artículos 122 TRLOTAU y 9.1.f) del Decreto 35/2008, de 11/03/2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la JCCM, INFORMAR favorablemente el PAU del SAU 11 del POM de Pioz en los términos del informe técnico.

8. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial San Roque de Carrascosa de Henares (NN.SS. de Espinosa de Henares). (Art. 38 TRLOTAU).-

Se ausenta para este punto del orden del día D^a Marina Alba Pardo.

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

"1.- ANTECEDENTES

Población: 718 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 44.203,82 m².

Situación: Colindante al suelo urbano

Al norte: Suelo no urbanizable

Al oeste: Suelo no urbanizable

Al sur: Carretera GU-166 de Carrascosa a Jadraque
Al este: calle municipal

Sistema: Gestión directa

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Espinosa de Henares con fecha 10 de agosto de 2004 para informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 y 38.3 TRLOTAU.

De la tramitación seguida por el Ayuntamiento destacan:

1. Inicio por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de Julio de 2004, por sistema de gestión directa, un Polígono industrial denominado San Roque de 44.203,82 m² de la que resultan 50 parcelas para la instalación de almacenes y pequeña industria.
2. Anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. n.º 149 de 17 de Agosto de 2004 y en el diario "Guadalajara 2.000" de fecha 9 de agosto abril de 2004.
3. Solicitud del Ayuntamiento a Medio Ambiente de fecha 30 de Julio de 2004, para que determine la necesidad o no de someterlo a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
4. Se aporta Certificado del Ayuntamiento que recoge no se han presentado alegaciones durante el periodo de información pública.

INFORMES:

Informes evacuados que constan en el expediente:

- Resolución de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Guadalajara del PAU de Expediente GU-5387/08 (DOCM n.º 240 de 21 de Noviembre de 2008. Resuelve que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. Se recoge que el seguimiento y vigilancia de las prescripciones contenidas en la Resolución corresponden al Órgano Sustantivo, sin perjuicio de la información que pueda recabar al Órgano Ambiental al respecto.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura dando por finalizado el expediente de fecha 9 de diciembre de 2008.

Informes preceptivos no aportados:

- No se aporta informe sobre Ciclo Integral del Agua.
Sobre la aportación del mismo se considera que:
La tramitación por el Ayuntamiento es anterior a la aprobación del Reglamento de Planeamiento art.138 que lo exige.
La red de abastecimiento y saneamiento previstas conectan con redes municipales, por lo que no se consideró necesario exigírselo en aquellas fechas por la Delegación.
Se deberá garantizar por el Ayuntamiento la dotación de abastecimiento suficiente para afrontar las necesidades previstas.
- No se aporta informe de Bienestar Social sobre accesibilidad.
No obstante en el texto del documento se prevén el n.º de plazas de aparcamiento públicas para minusválidos necesarias. Se deberán cumplir los anchos de acera necesarios, para el cumplimiento de accesibilidad.

3.- PROCEDIMIENTO:

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

El art. 38.1 b) del TRLOTAU establece que en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, será **preceptivo** solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el nº 1 del art. 24.

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

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica viene integrada por un es un Plan Parcial que se tramita conjuntamente con la Modificación Puntual nº 3 de las N.N.S.S. si previamente se aprueba reclasificación de terrenos de suelo rústico de reserva a urbanizable, este informe tiene carácter **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:

Con arreglo a lo establecido en el art. 110.4.4.1, letras a y b, TRLOTAU se acompaña al expediente AT conformada por Plan Parcial y proyecto de urbanización que, de forma descriptiva, tienen el siguiente contenido:

PLAN PARCIAL

El Sector desarrolla un suelo que es objeto de reclasificación de rústico a urbanizable, mediante una Modificación Puntual nº 3 de las N.N.S.S. que se tramita simultáneamente con el presente PAU, por lo que queda sometido a su aprobación previa.

Infraestructuras: la red de agua y saneamiento conectan con redes municipales. El saneamiento previo tratamiento en la parcela.

Normativa Urbanística

	NN.SS.	PAU
Superficie total		44.203,82 m ²
Uso principal		Industrial
Edificabilidad bruta (lucrativa)		34.567,09 m ²
Coefficiente homogeneización		1,00
Aprovechamiento (EdifxCoef)		34.567,09 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,781993
Superficie neta		28.805,91 m ²
Ordenanza		industrial
Edificabilidad neta máx. (m ² /m ²)		1,2

Tipología		Aislada o adosada
Ocupación (%)		80
Parcela mínima		500 m ²
Dimensiones fachada/ fondo		12/20
	Retranqueos	3 m a fachada y fondo A lateral de edificación aislada No establece. Debe incluirse *
	Alturas	2 plantas 9 m altura máxima

Estándares mínimos de calidad urbana

	TRLOTAU	PAU
Superficie a ordenar		44.203,82 m ²
Edificabilidad lucrativa total		34.567,09 m ²
Red viaria		7.470,87 m ²
Dotacional	1.836,60 m ² art.31 c)	2.395,04 m ²
Zonas verdes	3.673,20 m ² art. 31 c)	4.962,23 m ²
	Aparcamiento privado 1 plaza / 200 s/34.567,09 173privadas	No se recoge en ordenanza **
	Aparcamiento público (50%) 86 plazas	78plazas incluidas minusvald. . No cumple estandar**
	Plazas minusválidos 1 cada 50 plazas o fracción: 2 plazas C. Accesibilidad)	3 plazas ***
	Aprovechamiento	34.567,09 u.a.
	Suelo 10% Aprovechamiento	3.456 u.a.
		Gestión directa
		--
Superficie neta		28.805,91 m ²
Red Viaria		7.470,87 m ²

* No establece retranqueo a lateral de edificación aislada. debe incluirse

**No cumple el estándar de aparcamientos en vía pública

** No recoge en ordenanza la reserva de aparcamientos privados para cumplir estándar.

***Se deberán cumplir los anchos de acera necesarios, para el cumplimiento de accesibilidad.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Al Plan Parcial se acompaña proyecto de urbanización.

Cuyo presupuesto contiene los siguientes capítulos:

- Acondicionamiento del terreno.
- Red de alcantarillado.
- Red de agua.
- Red de alumbrado.
- Red de electricidad.
- Red de telefonía.
- Pavimentos y señalización
- Jardinería.

PROYECTO DE PARCELACIÓN

Se aporta.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA y PROPUESTA DE CONVENIO

La Proposición jurídico-económica no recoge lo preceptuado por el artículo 110.3 d) del TRLOTAU par el caso de gestión directa.

Según lo establecido en el art. 110.4.2 del TRLOTAU el Convenio se sustituirá por la relación precisa de compromisos asumidos. No se aporta firmado el documento de compromisos, debiendo incorporar plazo de ejecución.

6.- OBSERVACIONES:

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

- No establece retranqueo a lateral de edificación aislada. debe incluirse
- No cumple el estandar de aparcamientos en via pública
- No recoge en ordenanza la reserva de aparcamientos privados para cumplir estandar.
- Se deberán cumplir los anchos de acera necesarios, para el cumplimiento de accesibilidad.

EN CUANTO A LOS INFORMES:

Informes preceptivos no aportados:

- No se aporta informe sobre Ciclo Integral del Agua.

Sobre la aportación del mismo se considera que:

La tramitación por el Ayuntamiento es anterior a la aprobación del Reglamento de Planeamiento art.138 que lo exige.

La red de abastecimiento y saneamiento previstas conectan con redes municipales, por lo que no se consideró necesario exigírselo en aquellas fechas por la Delegación.

Se deberá garantizar por el Ayuntamiento la dotación de abastecimiento suficiente para afrontar las necesidades previstas.

- No se aporta informe de Bienestar Social sobre accesibilidad.

No obstante en el texto del documento se prevén el nº de plazas de aparcamiento públicas para minusválidos necesarias. Se deberán cumplir los anchos de acera necesarios, para el cumplimiento de accesibilidad.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA y PROPUESTA DE CONVENIO

La Proposición jurídico-económica no recoge lo preceptuado por el artículo 110.3 d) del TRLOTAU par el caso de gestión directa.

Según lo establecido en el art. 110.4.2 del TRLOTAU el Convenio se sustituirá por la relación precisa de compromisos asumidos. No se aporta firmado el documento de compromisos, debiendo incorporar plazo de ejecución.

CONCLUSIÓN

El Sector desarrolla un suelo que es objeto de reclasificación de rústico a urbanizable, mediante una Modificación Puntual nº 3 de las NN.SS. que se tramita simultáneamente con el presente PAU, por lo que queda sometido a su aprobación previa.

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

“Leído el informe por el Ponente se comunica que con posterioridad a su redacción se aporta por el Ayuntamiento.

Respecto al expediente:

- Documento firmado de compromisos entre el Ayuntamiento y los propietarios de terrenos en orden a su ejecución y en base a lo establecido en el art. 110.4.2 del TRLOTAU.

Por el ponente se da lectura al informe recientemente aportado por el Ayuntamiento, cuya copia se acompaña al acta, emitido por el Organismo “Aguas de Castilla-La Mancha” de fecha 28 de agosto de 2007 con motivo de la elaboración actualmente en redacción del Plan de Ordenación Municipal POM.

En el mismo se recoge que la asignación máxima de caudal asignable a Espinosa de Henares es de 3,56 l/s equivalente a un volumen máximo anual de 113.515 m³. Como dato adicional señala el informe que el volumen de agua suministrado en 2004 al municipio desde el Sistema de Bornova es de 66.414 m³.

Con estos datos señala el ponente y las necesidades de agua necesarias que plantea el PAU presentado, existiría agua suficiente para la ordenación actual pretendida.

Respecto a la alternativa técnica:

- Plano que recoge el estándar de aparcamientos en vía pública, y anchos de aceras necesarios para accesibilidad.

Por todo ello la propuesta del informe quedaría reducida a:

Respecto al expediente:

- La propuesta jurídico-económica no recoge lo preceptuado en el art. 110.3 d) del TRLOTAU para la gestión directa.
- Se debe obtener informe favorable de Bienestar Social sobre Accesibilidad.
- Se debe obtener informe sobre el ciclo integral del Agua.”

Una vez finalizada la intervención del ponente y tras un debate previo, los asistentes, por unanimidad ACUERDAN de conformidad con lo previsto por los artículos 122 TRLOTAU y 9.1.f) del Decreto 35/2008, de 11/03/2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la JCCM, INFORMAR favorablemente el PAU del Polígono Industrial San Roque de Carrascosa de las NNSS de Espinosa de Henares dejándolo condicionado a la obtención previa a su aprobación de los informes favorables de Bienestar Social previsto en el art. 4.2 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y el del Ciclo Integral del Agua previsto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.

9. Estudio de Detalle de la Parcela RC-2.1 en la Unidad de Actuación SUE-551 en Marchamalo. (Artículo 38 TRLOTAU).-

Siendo las 13:36 horas el ponente explica este punto del orden del día dando lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, cuyo contenido literal es el siguiente:

“1.- ANTECEDENTES

Población: 4.849 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Normativa urbanística: Marchamalo pertenece al Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara.

Objeto: El Estudio de Detalle tiene por objeto la ORDENACION DE VOLÚMENES de una manzana de acuerdo con las especificaciones del PAU de la U.A. SUE 551 aprobado en 24 de febrero de 2.006, publicado en el BOP el 27 de Marzo del 2.006.

La Memoria recoge que:

“El objeto de este estudio de detalle es la justificación de una ligera modificación relativo a las alineaciones interiores y por tanto a la distribución de volúmenes de la parcela que nos ocupa.

Como mas adelante se comprobará, no existe incidencia de modificación alguna sobre ningún parámetro urbanístico cuantificable.

La propuesta urbanística inicial contempla la situación de la edificación en cuatro bloques lineales paralelos de 12 metros de fondo y longitud el ancho de la parcela, por lo que dos de ellas quedan dispuestas en el interior de la parcela configurándose entre estas y las exteriores unos patios cuya dimensión puede variar entre 4 y 6 metros. La solución que proponemos, supone la distribución de los volúmenes en el perímetro de la parcela, manteniendo el mismo fondo edificable, y haciendo que todas las viviendas cuenten con espacio interior y que la distancia mínima entre fachadas opuestas pase de los 4 metros que se señalan en la propuesta del plan a 24 metros con lo que las condiciones higiénicas y de soleamiento se mejoran sustancialmente.

Por otro lado, entendemos que esta propuesta respeta absolutamente la ordenanza a que corresponde y el propio Ordenamiento urbanístico, toda vez que el espacio libre resultante en el interior de la parcela tanto en la distribución actual como en la propuesta, es espacio privativo de la misma. Este espacio, a pesar de su forma en la propuesta inicial, no se configura en ningún caso como un viario de ningún tipo, ni se establecen sobre el cesiones ni servidumbres que condicionen su existencia como así se refleja en el plano de viarios del cual adjuntamos copia.

Cuadro comparativo de condiciones urbanísticas.

	ORDENANZA 04		
CUADRO COMPARATIVO CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y FORMA	GRADO 3	SOLUCIÓN 1	PROPUESTA
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%	71,9%	70,4%
FONDO MÁXIMO DE EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA	15 m	15 m	15 m
FONDO MÁXIMO DE EDIFICACIÓN EN PISOS	12 m	12 m	12 m
DIMENSIÓN MÍNIMA A FACHADA	10 m	12 m	49,65 m
NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMA	3+A*	3+A*	3+A*
ALTURA MÁXIMA PLANTAS	4 m	4 m	4 m

ALTURA MÍNIMA PISOS	2,85 m	2,85 m	2,85 m
DIMENSIÓN MÁXIMA FACHADA SIN DIVISIÓN VERTICAL	20 m	20 m	20 m
VUELOS	0,5 m	0,5 m	0,5 m
RETRANQUEOS DE FACHADAS	NO	NO	NO
CAMARA DE CUBIERTA	SI*	SI*	SI*

*SE AUTORIZA CON LAS CONDICIONES DEL ART. 7.7 DEL PLAN GENERAL"

Situación: Parcela RC-".1 del PERI de la UA SUE 551.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para recabar el preceptivo informe técnico-jurídico según los 138-139 del Reglamento de Planeamiento por remisión del 145.

Publicación D.O.C.M. n° 238:	19-11-2008
Publicación diario "Guadalajara 2000":	14-11-2008
Resultado de la información pública:	No se presentan alegaciones. Certificado 22-12-2.008

Presentan:

- Informe favorable del Arquitecto Municipal en el que se establece que:
"la propuesta presentada es de ordenación de volúmenes, no altera la calificación de suelo ni aumenta aprovechamiento urbanístico, sin crear nuevos viales y sin reducir en absoluto superficie destinada a vial o dotación pública alguna".

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

En cuanto a la aprobación de los Planes Parciales, el art. 139 establece que **en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la C.P.U. sobre la adecuación del documento a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.**

4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE:

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

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

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

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

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

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

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

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

En el presente caso, el Estudio de Detalle cumple con las determinaciones contenidas en los artículos anteriores.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

No se hacen observaciones.

En cuanto a la ordenación:

Se hace las siguientes observaciones:

En el plano de ordenación se grafía un área de movimiento con 12 m de fondo máximo de la edificación pero en el cuadro de texto de la ordenanza propuesta en el mismo plano figura un fondo de 15 m .Debe corregir dicha incongruencia.

Debe corregir así mismo el cuadro comparativo de la ordenación urbanística subsanando la incongruencia anterior así como incorporando la corrección derivada del informe del Técnico Municipal:

"1) **Debe subsanarse el error** que se aprecia en el plano ED-01 y en la tabla de condiciones urbanísticas de la memoria y que consiste en indicar como fondo máximo de la planta alta 12 metros cuando debe decir 15 metros, de acuerdo con las condiciones de edificabilidad y forma contenidas en las Normas Urbanísticas del PERI aprobado (B.O.P. de Guadalajara, nº 37 de 27 de Marzo de 2.006).

2) Cuando en las citadas tablas se hace mención al artículo 77 de las Normas Urbanísticas del PGOY para su correcta remisión **debe indicarse** "según su redacción modificada publicada en el BOP de Guadalajara nº 39 de 31 de Marzo de 2004"."

CONCLUSIÓN

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

Una vez finalizada la intervención del ponente la Comisión ACUERDA por unanimidad de sus miembros informar favorablemente el estudio de detalle en los términos del informe de la ponencia.

10. Solicitud de licencia de Obra Provisional para la instalación de una Torre Meteorológica portátil en la parcela 291 del polígono 6, en el término municipal de Albares, solicitado por Eléctricas de la Alcarria S.L. (Artículo 172 TRLOTAU).-

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Albares expediente sobre autorización provisional para la instalación de una torre portátil en la parcela 291 del polígono 6 con anemómetros para medir la intensidad y dirección de viento.

A la solicitud del Ayuntamiento se acompaña solicitud de la promotora ELECTRICAS DE LA ALCARRIA SL, memoria del proyecto e informe favorable de la arquitecto municipal María José Torres Varela *al tratarse de una instalación temporal de medición y son posibles las instalaciones desmontables y no permanentes en suelo rústico.*

Según se desprende de la memoria aportada por ELECTRICAS DE LA ALCARRIA SL el objeto del proyecto es la instalación de una torre de comunicaciones arriestrada de 80 metros de altura en la parcela 291 del polígono 6 de Albares formada por tramos de tubos estructurales de acero estándar S275JOH.

En la solicitud remitida por ELECTRICAS DE LA ALCARRIA SL al Ayuntamiento de Albares se hace constar que la torre servirá para tomar mediciones y datos de viento en la zona como forma de verificación si el emplazamiento es apto para la posterior construcción de 5 parques eólicos en varios términos municipales de la zona, concretamente, los parques MARAÑA y CERRO MINGARRÓN que tendrán gran parte de su ubicación en el término municipal de Albares.

El plazo de permanencia estimado de la torre es de un año y la promotora no reclamará al Ayuntamiento *ningún daño o perjuicio derivado del desmantelamiento de la torre.*

La Comisión a la vista de los antecedentes, del expediente remitido, del informe del ponente y de conformidad con los artículos 172 TRLOTAU y 9.1.h) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, acuerda informar favorablemente, previo a la autorización provisional correspondiente, la instalación de la torre portátil en la parcela 291 del polígono 6 de Albares solicitada por la mercantil ELECTRICA DE LA ALCARRIA SL a que se refiere el proyecto en el expediente de referencia.

11. Solicitud de licencia de Obra Provisional para la instalación de una Torre Anemométrica, situado en la parcela 95 del polígono 501, en el término municipal de Las Inviernas, solicitado por Energía Eólica y Renovables, S.L. (Artículo 172 TRLOTAU).-

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Las Inviernas expediente sobre autorización provisional para la instalación de una torre anemométrica en la parcela 95 del polígono 501 para medir la intensidad y dirección del viento.

A la solicitud del Ayuntamiento se acompaña solicitud de la promotora EMPRESA DE ENEGÍA EÓLICA Y RENOVABLES SL, memoria del proyecto e informe favorable del arquitecto de la Diputación Provincial.

Según se desprende de la memoria del proyecto aportado por EMPRESA DE ENEGÍA EÓLICA Y RENOVABLES SL el objeto del proyecto es la instalación de un apoyo metálico de celosía para sustentar unos anemómetros en el término de Las Inviernas con los que conocer el potencial eólico de la zona y obtener mayor aprovechamiento de dicho recurso y de la zona. Los datos permitirán conocer las direcciones del viento, la distribución de velocidades y de rachas, variaciones temporales y espaciales para realizar una cuantificación energética del potencial eólico disponible.

La Comisión a la vista de los antecedentes, del expediente remitido, del informe del ponente y de conformidad con los artículos 172 TRLOTAU y 9.1.h) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, acuerda informar favorablemente, previo a la autorización provisional correspondiente, la instalación de una torre anemométrica en la parcela 95 del polígono 501 de Las Inviernas solicitada por la mercantil EMPRESA DE ENERÍA EÓLICA Y RENOVABLES SL a que se refiere el proyecto del expediente de referencia.

12. Proyecto para legalización y mejora de explotación agrícola de cría de pollitas para futuras ponedoras alojadas en baterías, situado en la parcela 53 del polígono 504 en el término municipal de Millana, promovido por Donasy, S.L.-

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Millana el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la legalización y mejora de la explotación agrícola de cría de pollitas para futuras ponedoras alojadas en baterías situada en la parcela 53 del polígono 504 promovida por la mercantil DONASY 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 artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1. b) RSR y 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, acuerda por unanimidad:

a) aprobar el aumento del porcentaje de ocupación propuesto hasta el 15,77% de la superficie de la finca con arreglo a lo dispuesto en el art. 19.4.b) RSR a la vista del informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura de Guadalajara de 19 de junio de 2008 y,

b) otorgar la calificación urbanística para la legalización y mejora de la explotación agrícola de cría de pollitas para futuras ponedoras en la parcela 53 del polígono 504 de Millana, quedando condicionada la eficacia de la misma con arreglo a lo dispuesto en los art. 631.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a la obtención de calificación favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento con arreglo a lo establecido en el art. 32 del RAMINP y a la remisión del acuerdo de inicio de expediente sancionador con arreglo al art. 179.2 TRLOTAU al tratarse de un expediente de legalización.

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:

Eliminado: <#>Toma de conocimiento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación UA-551 en Marchamalo.¶
<#>¶
<#>Toma de conocimiento de la aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector 18 de Horche.¶
<#>¶
<#>Toma de conocimiento de la aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación de los Sector 26 y 27 de Horche.¶
<#>¶
<#>Toma de conocimiento de la aprobación de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR R-6 de Azuqueca de Henares.¶
<#>¶
<#>Toma de conocimiento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la UA-DD-7 del POM de Azuqueca de Henares.¶
<#>¶
<#>Toma de conocimiento del Error Material del POM de Cabanillas del Campo.¶
<#>¶
<#>Toma de conocimiento de modificación de Ordenanza de Edificación según art. 16.3 del TRLOTAU de Torrejón del Rey.¶

- 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 y 3º RSR deberá reforestarse la mitad de la finca vinculada al proyecto para preservar los valores naturales y de su entorno.
- Se deberán respetar las condiciones establecidas en la Resolución de 1 de agosto de 2007 de la Dirección General de Evaluación Ambiental por la que se otorga autorización ambiental integrada para la explotación avícola que nos ocupa.
- De acuerdo con el art. 19.5. 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 Millana 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).

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.

13. Proyecto para rehabilitación de vivienda unifamiliar aislada en El Jardín de la Solana, situada en la parcela 119 B, polígono 4 del término municipal de Sigüenza, tramitado por Hermanos de Grande Pascual.-

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Sigüenza el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de especial protección para rehabilitación de vivienda unifamiliar aislada situada en el paraje Jardín de la Solana, parcela 119b polígono 4 promovida por los hermanos De Grande Pascual.

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 artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) RSR y 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, acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística para la rehabilitación de vivienda unifamiliar aislada en el paraje El Jardín de la Solana, parcela 119b polígono 4,

quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a lo establecido en el art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a la autorización de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90.

Al tratarse de una legalización puesto que la obra proyectada ya está construida el Ayuntamiento deberá remitir copia del acto de incoación de procedimiento sancionador conforme al art. 179.2 TRLOTAU.

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 se propone el contenido de la calificación urbanística:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º RSR), prohibiéndose la apertura de huecos en las fachadas.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán respetar las indicaciones contenidas en la resolución del 06/09/2007 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

- De acuerdo con el artículo 20.7 del RSR quedará la totalidad de la superficie de la finca 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 Sigüenza deberá:

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

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.

14. Proyecto de instalación de ampliación de plantas solares fotovoltaicas en el municipio de Bujalaro en la finca "El Peñuelo" nº 370, tramitado por Salto de la Villa, S.A., Danesia, S.L. y Estalvi D'energía, S.L.-

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Bujalaro el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en la finca El Peñuelo con el número 370 del plano de concentración parcelaria promovido por las mercantiles SALTO DE LA VILLA SA, DANESIA SL Y ESTALVI D'ENERGÍA 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. 64.4 del TRLOTAU, 42.1.b) RSR y 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, acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística solicitada para la instalación de una planta solar fotovoltaica en la finca El Peñuelo con el número 370 del plano de concentración parcelaria dejando condicionada la eficacia de la misma (art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR) a la obtención de informe favorable por la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/1990, debiendo el Ayuntamiento de Bujalaro proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.

Al tratarse de una legalización puesto que las instalaciones están funcionando el Ayuntamiento deberá remitir copia del acto de incoación de procedimiento sancionador conforme al art. 179.2 TRLOTAU.

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 se propone el contenido de la calificación urbanística:

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

- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno de acuerdo con el Art. 38.1.2º.

- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

- De acuerdo con el artículo 29.6 del RSR quedará la totalidad de la superficie de la finca 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 Bujalaro 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.

15. Proyecto de construcción y explotación de planta de tratamientos de residuos sólidos en la parcela 42 del polígono 503 de Horche, tramitado por Contenedores y Recuperaciones Hermanos Layna.-

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Horche el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la construcción de una planta de tratamiento de residuos sólidos en la parcela 42 del polígono 503 promovida por la mercantil CONTENEDORES Y RECUPERACIONES HERMANOS LAYNA 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. 64.4 del TRLOTAU, 42.1.b) RSR y 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, acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística solicitada reserva para la construcción de una planta de tratamiento de residuos sólidos en la parcela 42 del polígono 503, quedando condicionada la eficacia de la calificación (art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR) a la emisión del correspondiente visado/resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos, la resolución de inscripción de aguas subterráneas en la sección B del libro de registro de aguas por la Confederación Hidrográfica del Tajo, resolución de la Dirección General de Planificación y Gestión Ambiental, la autorización actualizada de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha y calificación favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento con arreglo a lo establecido en el art. 32 del RAMINP.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue y la comprobación de la aptitud del título académico del autor y su competencia para el proyecto objeto de calificación.

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 y 3º RSR se deberán respetar las medidas contenidas en la Resolución que emita la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de impacto ambiental del proyecto.

- Se deberán cumplir los condicionantes establecidos en la autorización emitida por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha de fecha 2 de julio de 2007 en relación con la CN-320, si bien esta autorización tiene una validez de un año desde la fecha de notificación de la misma por lo que tendrá que ser objeto de renovación cumpliendo los condicionantes que en ella se establezcan.

- 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 Horche deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de 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 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.

16. Proyecto para la construcción de una nave almacén de productos agrícolas, situada en la parcela 153 del polígono 1 del término municipal de Cabanillas del Campo, tramitado por D. Antonio Aldeanueva Viejo y Hermanas.-

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

“CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN LA PARCELA 153 DEL POLÍGONO 1 EN CABANILLAS DEL CAMPO.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de nave almacén de productos agrícolas.
Polígono 1, parcela 153. Superficie de la parcela: 9,8630 Ha.
Término Municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de Protección estructural agrícola.
Planeamiento: POM. Aprobación Definitiva: 18/05/05 y 06/11/07. Fecha Rev.:30-01-07 y 31/01/08
Promotor: Antonio Aldeanueva Viejo y Hermanas.
Recepción de Expte: 08/08/2008 (Incompleto). Nº Registro de entrada: 1544094.

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto, se presenta para la construcción de una nave almacén de productos agrícolas y maquinaria. Para el ejercicio de la actividad de almacenamiento, no serán necesarias instalaciones y maquinarias distintas a las empleadas para carga y descarga de los productos almacenados, no sufriendo estos ningún tipo de transformación.

Se proyecta un edificio de una planta, de forma rectangular, con cubierta a dos aguas con una superficie construida de 700 m².

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

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 42.1.a) RSR 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 Cabanillas del Campo la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de 06 de agosto de 2008 remitiendo el expediente para calificación.
- Informe del arquitecto municipal de 19 de mayo de 2008 sobre clasificación de la parcela como suelo rústico de protección estructural agrícola y remitiéndose a la normativa del POM del Municipio que permite en este tipo de suelo el uso interesado.
- Informe del arquitecto municipal de 9 de diciembre de 2008 sobre inexistencia de riesgo de población.
- Trámite de información pública, publicación en el DOCM de 13 de junio de 2008 y en el periódico Guadalajara Dos mil de 30 de mayo.
- Certificado municipal de no presentación de alegaciones en el trámite de información pública de 29 de julio de 2008.
- Informe del Oficial Mayor de 26 de mayo de 2008 sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.
- Certificado de la Junta de Gobierno Local informando favorablemente el expediente.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Guadalajara de 6 de octubre de 2008 manifestando la conformidad con la actividad.
- Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara de 18 de septiembre de 2008 sobre innecesariedad de someter el proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- Escrito dirigido a la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y artesanía solicitando informe acerca de la obligatoriedad de aportar un estudio arqueológico.
- Requerimiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 22 de agosto de 2008 suspendiendo la tramitación en tanto no se complete y/o subsane el expediente en varios aspectos y, en concreto, sobre la superación de la altura a cumbre..
- Aportación de documentación adicional por el promotor de fecha 05/11/2008.
- Aportación de documentación adicional por el Ayuntamiento de fecha 09/12/2008

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 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 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 la incorporación de solicitudes de informes sectoriales.

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

El Art. 19.2 establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección se podrán llevar a cabo los usos y actos adscritos al sector primario enumerados en Art. 11 c/ del RSR siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Art. 12., de manera que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas otros.

El artículo 19.3 de RSR determina 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 4 establece que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media en rústico no urbanizable de especial protección y la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos.

Se Justifica en el proyecto el cumplimiento tanto el requisito de la superficie mínima de la finca que tiene 9,863 Ha. como la superficie máxima ocupada que es de 0,8 % y en el informe del arquitecto municipal el cumplimiento del requisito exigido en el Art. 12 por remisión del Art. 19.2 al estar expresamente permitido en el planeamiento el uso interesado.

Determinaciones Subsidiarias. A falta de regulación expresa en el POM de Cabanillas del Campo, regirán las determinaciones subsidiarias establecidas en el TRLOTAU en su Art. 55.2 y en el RSR en su Art. 16.2.

Los Arts. mencionados en el párrafo anterior en su letra c/ establecen que entre las determinaciones subsidiarias que deben regir para la construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico son la de no tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas **en alguno de sus puntos**.

La solicitud incumple el requisito de la altura máxima puesto que tiene una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, con fecha 12 de febrero de 2009 se aporta documentación adicional justificando este requisito por razones de la actividad y las características de los perfiles metálicos y correas que componen la estructura de sujeción de la cubierta. Sin embargo no se considera justificación suficiente ya que supera dicha altura en todos sus puntos y no en alguno de ellos como recoge la letra c/ del art. 55.2 del TRLOTAU y 16.2 del RSR.

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 de las determinaciones subsidiarias, en concreto el requisito de la altura a que hace referencia la letra c/ del art. 55.2 del TRLOTAU y 16.2 del RSR al superar la nave la altura máxima permitida en todos sus puntos.

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.

17. Proyecto de ejecución de edificio agropecuario, situado en la parcela 229, polígono 3 del término municipal de Trillo, tramitado por D. Raimundo Batanero Sacristán.-

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

“CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA DE PROYECTO DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO AGROPECUARIO EN LA PARCELA 229 DEL POLÍGONO 3 EN EL T.M. DE TRILLO (GUADALAJARA).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Ejecución de edificio agropecuario.
Polígono 3, parcela nº229. Superficie de la parcela: 1.009 m².
Término Municipal de Trillo (Guadalajara).
Clasificación: Suelo Rústico de Protección Estructural Agrícola.
Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobadas 22/12/80.
Promotor: Raimundo Batanero Sacristán.
Autor del Proyecto: Laura Ruiz Vilar. Ingeniero Técnico Agrícola. Colegida nº 5110.
Recepción de Expte: 04/08/2008. Incompleto.

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es la construcción de un edificio agropecuario situado en el término municipal de Trillo de dimensiones 14,10 x 8,50 x 3,20 m, destinado a almacén de maquinaria.

Superficie útil de nave 100,32 m² y construida 119,85 m².

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 54.3 y 4 del TRLOTAU establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de especial protección podrán realizarse previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

A nivel reglamentario el sometimiento a previo calificación se recoge en los artículos 19.1 en relación con el 37.2 del RSR y 11.1.c/ RSR.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU Y 42.1.a) RSR 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 Trillo con fecha 12 de enero de 2009 en última subsanación:

- Publicación en el DOCM de fecha 23 de junio de 2008 sometiendo el proyecto a información pública.
- Publicación en el periódico Nueva Alcarria de fecha 14 de junio de 2008 sometiendo el proyecto a información pública.
- Certificado de la Sr. Secretario del Ayuntamiento de Trillo de fecha 28 de julio de 2008 sobre la presentación de alegación del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro.
- Informe Técnico Municipal de fecha 9 de julio de 2008 el cuál no se ajusta al art. 43.7 RSR sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, de hecho la parcela es colindante con el casco urbano.
- Resolución de 29 de diciembre de 2008 del Delegado Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la innecesariedad de someter el proyecto a evaluación ambiental.
- Escrito del Delegado Provincial de Agricultura de Guadalajara adjuntando informe favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca y el exceso en el porcentaje de ocupación por la edificación para el caso concreto (art 4 ITP).

De acuerdo con el 43.7 RSR el Ayuntamiento deberá acompañar la remisión del expediente con un informe motivado sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en una radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. En el expediente no consta dicho informe, únicamente se adjunta plano aportado por el promotor con el entorno de 2 Km, así como plano de situación.

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

En el expediente consta:

- Resolución de 29 de diciembre de 2008 del Delegado Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la innecesariedad de someter el proyecto a evaluación ambiental.
- Escrito del Delegado Provincial de Agricultura de Guadalajara adjuntando informe favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca y el exceso en el porcentaje de ocupación por la edificación para el caso concreto (art 4 ITP).

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

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

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el art. 12, esto es, que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

Consta en el expediente informe del arquitecto municipal sobre clasificación del suelo como rústico no urbanizable de especial protección. Según el informe del técnico municipal las NNSS contemplan como uso permitido en este tipo de suelo los aprovechamientos controlados, entendiéndolo subsumible en este epígrafe, teniendo en cuenta que en la redacción de las NNSS se empleó una técnica legislativa distinta de la empleada en la LOTAU.

Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las ITP o, en su defecto, las que de manera justificada y motivada se fijen en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Así, el art 4.2 ITP establece que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media y la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos.

No obstante lo establecido en el número 3 anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que la fijadas en la ITP, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando exista informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura para el caso concreto y siempre que sea aprobado expresamente la reducción de la superficie por el órgano competente para emitir la calificación, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

La superficie de la parcela que nos ocupa es de 1009 m² y el porcentaje de ocupación de 11,89 %, sin embargo consta en el expediente informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura de fecha 14 de abril de 2008, en el que considera conveniente la realización de la excepción al caso concreto.

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

Determinaciones subsidiarias:

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

- a) Tener carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Regulación que también viene plasmada en art. 16.2 del RSR.

En la memoria del proyecto, en el punto 5 al mencionar el entorno de la parcela, dice que esta se sitúa en terreno rústico pero colindante con el terreno urbano, por lo que se incumple lo previsto en la letra a/ del art. 55.2 del TRLOTAU y art. 16.2 del RSR al no tener carácter de aisladas.

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 de las determinaciones subsidiarias exigidas en los arts. 55.2 TRLOTAU y 16.2 del RSR, concretamente el requisito del carácter aislado que deben tener las construcciones que establece la letra a/ de los artículos mencionados.

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.

18. Declaración de Caducidad del Procedimiento de Calificación Urbanística del proyecto de rehabilitación de molino de agua para alojamiento turístico, situado en el término municipal de El Recuenco, promovido por Gestión y Desarrollo del Henares, S.A.-

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de El Recuenco el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva sobre rehabilitación de molino de agua para alojamiento turístico promovido por la mercantil GESTIÓN Y DESARROLLO DEL HENARES SA.

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.

19. Declaración de Caducidad del Proyecto para instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 1 Mw con conexión a la red eléctrica en la parcela 7 del polígono 504 de Torrejón del Rey, promovido por Benito Camarillo, S.L.-

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Torrejón del Rey expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en la parcela 7 del polígono 504 promovida por la mercantil BENITO CAMARILLO SL.

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.

20. Declaración de Caducidad del Proyecto para instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 2,2 Mw con conexión a la red eléctrica en la parcela 375 del polígono 501 de Torrejón del Rey, promovido por Benito Camarillo, S.L.-

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Torrejón del Rey expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en la parcela 375 del polígono 501 promovida por la mercantil BENITO CAMARILLO SL.

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.

21. Ruegos y preguntas.

Y no habiendo más asuntos que tratar se dio finalizada la reunión siendo las 13:43 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. ¶