

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 30 DE JULIO DE 2009.

En Guadalajara, siendo las 12'30 horas del día 30 de julio 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 y Vivienda.

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:

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

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

D. Sergio Cabellos de Francisco (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural en Guadalajara acompañado de Dña. Blanca Esther Hernández Arista).

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

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

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

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

Ponente:

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

Secretario:

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).

Asiste:

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

No asisten:

D. Luis Rodrigo Sánchez y D. Emilio Díaz Bravo que excusan su asistencia por motivos profesionales adquiridos con anterioridad a la recepción de la convocatoria de la Comisión Provincial.

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

El representante de la Administración General del Estado se incorpora en el punto quinto del orden del día.

La representante de la Federación de Municipios y Provincias se incorpora en el punto octavo del orden del día.

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 1 de julio de 2009.
- 2º.- Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de **Albalate de Zorita**. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.).
- 3º.- Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de **Cubillo de Uceda**. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.)
- 4º.- Modificación Puntual nº 13 de las Normas Subsidiarias de **Torrejón del Rey**. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.)
- 5º.- Modificación del Plan Parcial "Los Charquillos" de **Pioz**. (Según art. 139 del R.P.).
- 6º.- Modificación del Plan Parcial del Sector-IV antiguas NN.SS. hoy Sector VI del POM de **Quer**. (Según art. 139 del R.P.).
- 7º.- Modificación del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 9/AR-9 del POM de **Tórtola de Henares**. (Según art. 139 del R.P.).
- 8º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de suelo urbanizable industrial I-8 de del POM de **Alovera**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).
- 9º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II del POM de **Pozo de Guadalajara**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).
- 10º.- Solicitud de licencia de Obra Provisional para la instalación de una planta de Gas natural Licuado, situado en la parcela 5042, del polígono 502, en el término municipal de **Torrejón del Rey**, solicitado por Endesa Gas Distribución S.A.U.

- 11º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico especialmente protegido para la construcción de una planta de fabricación de hormigón en Cantera “La Campiña”, situada en la parcela 396 del polígono 3, del término municipal de **Yunquera de Henares**, y solicitada por Mariano Bravo e Hijos S.L.
- 12º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta fotovoltaica de 100 Kw en la parcela 40 del polígono 4 del término municipal de **Yebra** promovida por MARLUNVA, SURL.
- 13º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta de tratamiento y extracción de áridos en las parcelas 21, 22 y 24 del Polígono 1 y 608, 840 y 716 del Polígono 16 del término municipal de **Peñalver**, solicitada por Canteras y Áridos de la Alcarria, S.L.
- 14º.-** 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.

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 1 de julio de 2009.

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 01 de julio de 2009 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. Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Albalate de Zorita. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.).

A las 12:46 horas por el ponente se expone el punto segundo del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística.

La modificación puntual que se tramita con el nº 7 tiene por objeto la innovación de ordenación estructural que afecta a la clasificación como suelo rústico de la parcela 13 del polígono 3 con una superficie de 1005 m² de titularidad municipal como suelo urbano consolidado y con destino dotacional de equipamiento público para la próxima construcción del velatorio municipal, ampliando de esta forma el equipamiento del núcleo urbano. A la parcela una vez reclasificada en suelo urbano consolidado y con la calificación señalada se le aplicaría la Ordenanza de Equipamiento aprobada en la modificación puntual nº 6 de 23 de julio de 2002.

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 los artículos 37.3 TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento y 9.1.d) 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, APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación puntual nº 7 de las NNSS de Albalate de Zorita y proceder a su publicación conforme al art. 42.2 TRLOTAU.

3. Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Cubillo de Uceda. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.)

A las 12:49 horas por el ponente se expone el punto tercero del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

La modificación puntual nº 4 de las NNSS de El Cubillo de Uceda fueron informadas con fecha 28 de mayo de 2009 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que acordó: *“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 36.2B TRLOTAU y 135.2b RP y 9.1.a) del Decreto 35/2008, de 11-03, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la modificación puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de El Cubillo de Uceda, con arreglo a la propuesta del ponente.”*

Con fecha 15 de julio de 2009 el Ayuntamiento presenta escrito del arquitecto redactor y dos documentos diligenciados de las Modificaciones 3 y 4 (Texto Final). En la documentación gráfica de la ordenación resultante del Ensanche, se modifica la ordenación que fue objeto de exposición pública y del Acuerdo de la Comisión Provincial, alegando que hubo error en su confección.

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia ACUERDA requerir al Excmo. Ayuntamiento de El Cubillo de Uceda para que, con carácter previo a su remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para aprobación definitiva conforme a los art. 37 TRLOTAU y 136 RP, reitere el trámite de información pública y someta el documento a nueva concertación interadministrativa.

4. Modificación Puntual nº 13 de las Normas Subsidiarias de Torrejón del Rey. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.)

A las 12:53 horas por el ponente se expone el punto cuarto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística.

El objeto de la modificación puntual nº 13 de las NNSS de Torrejón del Rey es la reclasificación de una parcela (parcela 0063, pol. 501) con una superficie bruta inicial de 50.902,88 m² con clasificación de suelo rústico de reserva según la DT Primera 1.1.1.a) TRLOTAU a suelo urbanizable de uso industrial para la legalización de la instalación de una empresa dedicada al almacenaje, montaje, reparación y alquiler de material de construcción auxiliar para edificación y obra civil mediante la creación del sector I-8.

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 los artículos 37.3 TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento y 9.1.d) 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, APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación puntual nº 13 de las NNSS de Torrejón del Rey, suspendiendo su publicación conforme al art. 42.2 TRLOTAU y delegando la remisión de la misma al DOCM en el Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda previo informe de los Servicios de Planeamiento y Ejecución y Disciplina Urbanística hasta que por el promotor se aporte la justificación de que el texto definitivo cumple con las medidas vinculantes y necesarias apuntadas en el Evaluación Ambiental Preliminar.

El Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el Sector deberá realizar los ajustes correspondientes en la delimitación del mismo y determinaciones que se vean afectadas como consecuencia de la delimitación del dominio público hidráulico del arroyo Torote.

5. Modificación del Plan Parcial “Los Charquillos” de Pioz. (Según art. 139 del R.P.).

A las 12:58 horas por el ponente se expone el punto quinto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento. A las 13:00 horas se incorpora D. Manuel Martín Pantoja, representante de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara.

La modificación puntual del Plan Parcial Los Charquillos de Pioz se justifica en los siguientes términos expuestos en el documento remitido: *“En el momento en el que se redacta y aprueba el PP de “Los Charquillos”, ya existen unas ocho parcelas que quedan fuera de lo establecido en dicho plan, aunque este si hace mención a que existen unas construcciones ya consolidadas. Posteriormente, en septiembre de 1985, se constituye la Junta de Compensación. En el transcurso de las obras de urbanización se tienen que hacer adaptaciones a la orografía del terreno, así mismo, se realizan segregaciones sin hacer ningún tipo de tramitación, ni dejar constancia con la documentación gráfica ante el Ayuntamiento de Pioz. Al escriturar algunas parcelas y efectuar mediciones, no coincide la superficie real de la parcela con la reflejada en el proyecto de reparcelación. En el año 1996 la Junta de Compensación encarga la redacción de una modificación puntual del PP, para regularizar las modificaciones producidas, pero dicha modificación puntual, que fue entregada al Ayuntamiento, no llegó a tramitarse por este. En el año 2006, la Junta de Compensación pretende legalizar la situación, redactándose y presentándose en el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación y la Modificación Puntual del PP”.*

La Comisión, a la vista del expediente y por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA dejar la modificación puntual del Plan Parcial Los Charquillos de Pioz sobre la mesa para su informe en la próxima Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a fin de que por el Ayuntamiento se aclaren los siguientes aspectos:

- En los planos que integran el documento de modificación puntual del Plan Parcial se observa la inclusión en el ámbito de una parcela clasificada como suelo rústico en el documento que se modifica y el trazado de un vial nuevo a través del que la misma obtiene su acceso no contemplado tampoco en la documentación originaria, por lo que, de confirmarse, se estaría innovando esta determinación de ordenación estructural que obligaría a adaptarse al resto de determinaciones y contenido del TRLOTAU, incluido el régimen de cesiones, debiéndose justificar su cumplimiento.
- El Ayuntamiento deberá justificar si la diferencia entre las superficies recogidas en el documento original y la modificación que se propone se debe a un error de medición.

6. Modificación del Plan Parcial del Sector-IV antiguas NN.SS. hoy Sector VI del POM de Quer. (Según art. 139 del R.P.).

A las 13:10 horas por el ponente se expone el punto sexto del orden del día según el informe del Servicio de Planeamiento.

El PAU de origen, que se pretende modificar, fue aprobado el 29 de Abril de 2004, denominándose Sector IV. El POM de Quer fue aprobado el 23 de diciembre de 2005 y en él se incluía el Sector IV de las NNSS cómo Sector VI.

La modificación del plan parcial del PAU aprobado del Sector IV de las NNSS y ahora Sector VI del POM de Quer tiene por objeto la incorporación de ordenanzas edificatorias del suelo urbanizable en desarrollo del POM, que no se reflejaban en el plan parcial original y que son necesarias para redacción de los proyectos de edificación y el ajuste del aprovechamiento tipo al que figura en el POM.

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 los artículos 38.3 TRLOTAU, 139 del Reglamento de Planeamiento y 9.1.e) 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, INFORMAR favorablemente la modificación puntual del Plan Parcial del Programa de Actuación de Urbanizadora Sector IV de las NNSS y ahora Sector VI del POM de Quer.

7. Modificación del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 9/AR-9 del POM de Tórtola de Henares. (Según art. 139 del R.P.).

A las 13:13 horas por el ponente se expone el punto séptimo del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística.

Tal y como se recoge en el apartado de ANTECEDENTES de la documentación técnica remitida para informe, con fecha 22 de enero de 2007 se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento el PAU del Sector 9/AR9, suscribiéndose con posterioridad el pertinente convenio urbanístico con el adjudicatario de la actuación, la mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDAS SA.

Como consecuencia de las incidencias que surgen entre los propietarios del Sector durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación y para su solución, se presenta junto con el mismo un propuesta de modificación del PP dirigida fundamentalmente a suprimir la indivisibilidad de las parcelas destinadas a equipamientos privados con el fin de permitir su división cada una de ellas en dos parcelas distintas.

Una vez remitida la documentación a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda se detectan una serie de incidencias que a su vez se tratan de solucionar con la documentación técnica remitida y que versaban sobre: justificación de la divisibilidad de las parcelas de equipamiento privado, la existencia de la vía pecuaria denominada Cañada Real, la existencia de terrenos incluidos en el sector que habían sido previamente reparcelados en la Ua2 colindante y sobre la aportación de la ordenación derivada de la modificación.

La Modificación del Plan Parcial 9/AR9, afecta parcialmente a las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en el sentido de permitir la división de las parcelas destinadas a Equipamientos Privados. Esta modificación parcial propone que las parcelas destinadas a Equipamiento Privado Cultural, Social, Asistencial y Comercial (EPC), la destinada a Equipamiento Privado Deportivo y Recreativo (EPD) y la destinada a Equipamiento Privado para la Accesibilidad (EPA), que según las ordenanzas que les son de aplicación son indivisibles, se permita su divisibilidad en dos parcelas, si bien seguirán estando vinculadas a las parcelas RPM (Residencial Plurifamiliar para Mayores). La razón es que ello facilita su gestión de forma que a cada uno de los propietarios de las dos parcelas RPM tenga su correspondiente parcela EPC, EPD y EPA, ya que su forma y tamaño también permite esta división.

La Modificación del Plan Parcial afecta a las Condiciones de Parcelación de las Ordenanzas 2.3 (EPC), 2.4 (EPD); 2.5 (EPA) del Plan Parcial.

No obstante, a la vista de la documentación presentada, también modifica la superficie de Sistemas Generales, incorpora terrenos de equipamiento de la UA-2 colindante y se concreta la superficie del Sector, aumentándose como consecuencia de levantamiento topográfico y de la consideración de 2.620,41 m² correspondientes a la carretera CM-1003.

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 los artículos 38.3 TRLOTAU, 139 del Reglamento de Planeamiento y 9.1.e) 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, INFORMAR la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Programa de Actuación de Urbanizadora del Sector 9/AR9 de Tórtola de Henares, haciendo las siguientes observaciones.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- El documento de ordenación aportado viene visado pero no diligenciado por el Ayuntamiento.
- Conforme al art. 139 RP se precisa aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento ya que se innovan determinaciones de ordenación estructural.
- La superficie de la Cañada Real que atraviesa el Sector se clasificará como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental conforme al art. 47 TRLOTAU, 5.1.a) RSR y 18.5 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha, debiéndose aportar al expediente la resolución de aprobación del deslinde la vía pecuaria correspondiente al tramo que transcurre por el Sector y, en su caso, informe sobre la innecesariedad de modificación de su trazado por compatibilidad con la nueva ordenación.
- La modificación en la clasificación del suelo correspondiente a la vía pecuaria, clasificado como suelo urbanizable y calificado actualmente como SGZV, a Suelo rústico de Especial Protección Ambiental; la apertura del nuevo viario que da acceso a las parcelas EPD-1 y EPD-2 y el no cumplimiento de los criterios previstos en el art. 24.2.a) RP del SLZV4, comportan una diferente calificación y uso de esas zonas verdes y, en cumplimiento del art. 39.3 TRLOTAU, 120.5 RP y 54.9.e) de la Ley 11/2003 de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

En cuanto a la Alternativa técnica:

- El acceso al Sector a través de la rotonda dibujada en los planos y que se ejecutará con cargo al sector sobre la carretera CM-1003 deberá tener su proyecto aprobado por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Una vez concretado su trazado los terrenos de dominio público y su zona de servidumbre se deberán clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras conforme al art. 47 TRLOTAU, 4 c) y DA Segunda del RSR, por lo que tanto en la documentación literal (cuadro comparativo de superficies) como en la información gráfica (plano O4) deberán figurar con tal clasificación los 2.640,41 m², los 277,90 m² y 695,74 m² calificados en la documentación presentada los primeros como sistema general viario y los restantes como sistemas locales viarios 2 y 3, debiéndose corregir tanto a la clasificación como la calificación de los mismos. Por otra parte se debe plantear un acceso a través de la rotonda a la UA2.

- Se debe aportar informe técnico jurídico municipal que justifique que la incorporación de 609,91 m² calificados como de equipamientos de la UA-2 colindante al sector no produce déficit del sistema local de equipamientos propio de la misma, sin que, en caso de producirse, se pueda compensar el déficit que se produciría en la UA-2 y al servicio de la misma complementando en el sector los mismos metros.
- El SG ZV se puede considerar como una única zona verde al estimar que la cañada que la atraviesa no desvirtúa la tipología de jardín que establece el art 24.1.b) RP.
- No computará, a efectos de cumplimiento del estándar SLZV, aunque deberá dársele ese tratamiento, la zona calificada como SLZV-4 con una superficie de 2.245,98 m², ya que se considera que incumple los criterios de reserva de zonas verdes previstos en el art. 24.2.a) RP.
- Se deberá complementar la documentación de la modificación conforme a lo dispuesto en el art. 121 RP y aportarse un texto refundido del PP del Sector 9/AR9 que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

8. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de suelo urbanizable industrial I-8 de del POM de Alovera. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).

A las 13:20 horas por el ponente se expone el punto octavo del orden del día según el informe de los Servicios de Planeamiento y Ejecución y Disciplina Urbanística. A las 13:24 horas se incorpora D^a Marina Alba Pardo, Concejala del Ayuntamiento de Guadalajara y en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

El Programa de Actuación Urbanizadora está integrado por una Alternativa Técnica que a su vez viene conformada por un Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico Propietarios del Sector SI-2A de Alovera. El Sector se sitúa entre la N-II y la vía férrea Madrid – Barcelona.

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes acuerda devolver el expediente y requerir al Excmo. Ayuntamiento de Alovera para que previas las subsanaciones relacionadas en el informe de la ponencia y que se relacionan más abajo otorgue conforme al art. 38.4 TRLOTAU aprobación inicial antes de someter el Programa de Actuación Urbanizadora a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo previsto en los art. 122.1 y 38.3 TRLOTAU.

En cuanto al expediente administrativo e informes:

- Conforme al art. 26 del RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Sector Ferroviario, se deberá obtener autorización para la realización de obras e implantación de usos en la zona de protección del administrador de infraestructuras ferroviarias. En el PP se ven afectadas por la zona de protección la parcela de sistema verde local y de equipamientos que no se podrían ejecutar ni materializar hasta la obtención de la autorización referida.
- Conforme al informe sobre Saneamiento y Depuración de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha de 26 de mayo de 2008 se debe aportar informe de la entidad explotadora de la depuradora y del Ayuntamiento sobre la capacidad y admisibilidad del vertido.
- De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el PP deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y

recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura (N-II y vía ferroviaria Madrid Barcelona).

- Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *“En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1995, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra.”*
- En caso de monetarizar el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento como se recoge en el apartado 5.2 de la propuesta de convenio se deberá anexar al mismo la valoración practicada por los Servicios Técnicos Municipales conforme al art. 11.4 TRLOTAU

En cuanto a la alternativa técnica:

- Se deberá incluir en la documentación gráfica del PP la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación conforme al art. 13 del RD 1367/2007.
- Los terrenos correspondientes tanto a la zona de dominio público de carreteras como la zona de servidumbre deberán clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras según el art. 47 TRLOTAU, 4c) RSR y la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.
- Se deberá corregir la denominación de edificabilidad bruta sobre la superficie total del sector por el término de Aprovechamiento tipo.

9. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II del POM de Pozo de Guadalajara. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).

A las 13:27 horas por el ponente se expone el punto noveno del orden del día conforme al informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución y Disciplina Urbanística.

El Programa de Actuación Urbanizadora tiene por objeto organizar la actividad de ejecución del Sector II de suelo urbanizable del POM y viene integrado por una Alternativa Técnica que a su vez está formada por un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización.

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes acuerda devolver el expediente y requerir al Excmo. Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara para que, previas las subsanaciones relacionadas en el informe de la ponencia y que se relacionan más abajo, otorgue conforme al

art. 38.4 TRLOTAU aprobación inicial antes de someter el Programa de Actuación Urbanizadora a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo previsto en los art. 122.1 y 38.3 TRLOTAU.

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. El PP modifica determinaciones de ordenación estructural como la densidad (art. 24.1.d) TRLOTAU y 19.4 RP) incrementándola de 20 viv/Ha. señaladas en el POM hasta la 22 viv/Ha. calculadas de conformidad con el art. 19.4 RP descontando la superficie de sistemas generales, por lo que se deberá obtener el informe previsto en el art. 25.4 TRLA y complementar la superficie destinada a SSGG de Espacios Libres y Zonas Verdes conforme al art. 19.5 RP. No obstante, este incremento puede deberse a un error en el cálculo de esta determinación, por lo que para su subsanación habría que reducir el número de viviendas y dividir entre la superficie del sector descontados los SSGG.
2. El PP califica como SSGG Viario los terrenos correspondientes al dominio público de la carretera CM-2004 y zona de servidumbre (art. 23 y 25 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos) que ha de excluirse del Sector y que ocupan una superficie de 713 y 389 m² que han de clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras con arreglo al art. 47 TRLOTAU, 4c) RP y la DA Segunda del RSR. Se recuerda que cualquier uso en la zona de servidumbre necesitará de autorización de la Administración titular de la vía (art. 25 Ley 9/1990).
3. Deberá justificar que la modificación del trazado del S. G. viario incluido en el Sector garantiza su continuidad con el trazado del mismo en el sector RES IV colindante.
4. La superficie destinada a dotaciones, aún cumpliendo con el estándar establecido en el art. 31 TRLOTAU, deberá cumplir con lo establecido en el POM que considera una mayor superficie. Hay un déficit de dotacional local respecto del exigido en el POM de 162 m².
5. El PP califica la parcela T83 con una superficie de 1718 m² para uso terciario ampliándose en la Ordenanza T (apartado 4.3.3.2) del PP la relación de usos terciarios y a todas las categorías de los mismos previstos en el POM respecto de los usos permitidos contemplados en la normativa urbanística del POM (apartado 42.1.4) por lo que con el fin de verificar que no se ve afectado el aprovechamiento tipo del sector el promotor deberá justificar mediante el correspondiente estudio de mercado realizado por sociedad de tasación independiente que la rentabilidad del uso terciario, residencial libre y protegido es la misma. En caso contrario se deberá recalcular el aprovechamiento tipo con los coeficientes de homogeneización que correspondan y la participación del 10% en las plusvalías correspondientes al Ayuntamiento.
6. Se deberá corregir la delimitación del sector para ajustarla al trazado del camino que lo separa del suelo urbano con el fin de garantizar la continuidad con esta clase de suelo conforme al art. 28.2 RP e incluir la parte de vial que ahora se incluye en el sector RES IV con el fin de la obtención de este suelo y su ejecución conforme se contiene en el POM por el sector RES II.
7. Se deberá grafiar en planos las parcelas en que se concretará la cesión del 10% de aprovechamiento de cesión municipal.
8. El PP es el instrumento de ordenación de ámbitos de suelo urbanizable, por lo que, teniendo esta clasificación, se deberán corregir las referencias al suelo urbano no consolidado (pág 14 de la Memoria del PP).

9. Se deberá garantizar mediante ordenanza el cumplimiento del estándar previsto en el art. 22.5 RP sobre plazas de aparcamiento privadas como se dice en la página 17 de la Memoria.
10. Existe un error de cálculo de la edificabilidad neta para el uso lucrativo terciario siendo el resultado de aplicar $1,94 \times 1.718 \text{ m}^2 = 3.332 \text{ m}^2$ y no $3.301,80 \text{ m}^2$. Se deberá corregir.
11. Se deberá obtener autorización de la CHT para la realización de obras en la zona de policía del arroyo Matahombres que atraviesa el Sector (art. 9 RDPH) previa delimitación del dominio público hidráulico a fin de acreditar que la anchura de la banda de zona verde sea la que se resulte del estudio hidrológico y de riesgo de avenidas (DA Primera del RSR), que en ningún caso sea inferior a 10 m. Consta la realización del Estudio hidrológico sobre el cauce del arroyo, pero no se aporta informe definitivo sobre su aprobación por la CHT.
12. El PU deberá garantizar la urbanización completa de las zonas verdes por lo que se deberá completar con el alumbrado público y mobiliario correspondiente.
13. En el Proyecto de Urbanización falta Estudio de Seguridad y Salud.

EN CUANTO A L EXPEDIENTE, TRAMITACIÓN Y PROPUESTA DE CONVENIO.

1. Se advierte que con carácter previo a la inscripción del Programa en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora es necesario que la documentación del convenio urbanístico que integra el Programa se complete con el aval correspondiente a la garantía de promoción. Art. 122.9 del TRLOTAU.
2. Al suponer el PP la innovación de determinaciones de ordenación estructural antes del informe previsto en los art. 122.1 y 38.3 TRLOTAU, se precisa que el Ayuntamiento otorgue aprobación inicial (38.4 TRLOTAU) por el Pleno del Ayuntamiento.
3. Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional o técnica. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *“En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra.”*
4. Se deberá suprimir del apartado doce rubricado ABONO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN el incremento de dos puntos sobre el interés legal del dinero a favor de los urbanizadores en caso de demora en el pago de las cuotas de urbanización.
5. En caso de monetarizar el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento como se recoge en el apartado catorce de la propuesta de convenio se deberá anexas al

mismo la valoración practicada por los Servicios Técnicos Municipales conforme al art. 11.4 TRLOTAU, quedando las parcelas adscritas a la construcción de viviendas sujetas a protección pública de promoción privada conforme al art. 79 TRLOTAU y que tal condición se ha de inscribir en el Registro de la Propiedad. Al mismo tiempo quedan sujetas al derecho de tanteo y retracto del art. 83 TRLOTAU.

6. Se deberá aportar el informe previsto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua al no constar informe sobre saneamiento y depuración.

10. Solicitud de licencia de Obra Provisional para la instalación de una planta de Gas natural Licuado, situado en la parcela 5042, del polígono 502, en el término municipal de Torrejón del Rey, solicitado por Endesa Gas Distribución S.A.U.

A las 13:33 horas por el ponente se expone el décimo punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Ejecución y Disciplina Urbanística y Planeamiento.

En la memoria descriptiva del proyecto sobre la planta de GNL para suministro de Gas Natural a Torrejón del Rey se recoge que *“En el futuro se prevé la llegada de gas natural desde el gasoducto, hasta que se dé esa situación, se proyecta la construcción de una planta satélite de GNL acorde para satisfacer la demanda prevista. Esa planta quedará en desuso cuando se efectúe la conexión para la entrada de gas natural desde el gasoducto.”*

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo expuesto en los art. 172 TRLOTAU y 9.1.h) de 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 INFORMAR favorablemente la instalación de la planta satélite de gas natural licuado en la parcela 5042 del polígono 502 de Torrejón del Rey solicitada por la mercantil **ENDESA GAS DISTRIBUCIÓN SA UNIPERSONAL**, sin perjuicio del resto de informes que el Ayuntamiento tenga que recabar para la acordar su autorización provisional.

11. Calificación Urbanística en suelo rústico especialmente protegido para la construcción de una planta de fabricación de hormigón en Cantera “La Campiña”, situada en la parcela 396 del polígono 3, del término municipal de Yunquera de Henares, y solicitada por Mariano Bravo e Hijos S.L.

A las 13:34 horas por el ponente se expone el punto undécimo del orden del día con arreglo al informe elaborado por los Servicios de Ejecución y Planeamiento.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Yunquera de Henares el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico protegido para la instalación de una planta de fabricación de hormigón en la parcela 396 del polígono 3 promovida por Mariano Bravo e Hijos SL.

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto en los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.a) RSR y 9.1.g) 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, ACUERDAN denegar la calificación urbanística interesada por incumplir lo dispuesto en el art. 23.2 RSR con base las siguientes observaciones:

El uso pretendido para la planta de fabricación de hormigón se encuadra en el art. 23 del RSR, apartado 2 al tener la parcela clasificación de suelo rústico no urbanizable especialmente protegido, que literalmente dice: *En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando se den las condiciones establecidas en el art. 12 y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.*

Si bien se aprobó definitivamente la modificación puntual con fecha 31/01/2008 que permitía expresamente el uso de fabricación de hormigón en un suelo protegido, el segundo de los requisitos objetivos que requiere el apartado transcrito –la falta de calificación de suelo para uso industrial- no ha sido certificada o informada por el Ayuntamiento, teniendo conocimiento desde este Servicio que existe suelo industrial calificado vacante procedente de las sucesivas modificaciones puntuales que se han ido aprobando a iniciativa del Ayuntamiento.

Por otra parte la Comisión ya ha denegado la instalación de plantas de fabricación de hormigón en supuestos similares en otros municipios acudiendo a la fundamentación de la sentencia del TSJ de la Comunidad de Madrid nº 1567/2006, de 26 de septiembre, se desestimó el recurso contencioso administrativo contra la denegación de la calificación con el siguiente argumento:

“ Y es precisamente la falta de justificación de existencia de suelo vacante para esta clase de instalaciones, en suelo urbano, con uso industrial, lo que justifica la denegación de la calificación urbanística pretendida, más aún cuando este Tribunal ha señalado que la inexistencia de suelo vacante no está referida única y exclusivamente al término municipal donde la instalación pretende instalarse sino a otros términos municipales próximos y este Tribunal conoce, por su labor jurisdiccional de la existencia al menos en la corona metropolitana de Madrid, de lugares adecuados para la instalación de estas industrias especiales, sin que se haya justificado la inexistencia de suelo vacante en dichos lugares. En consecuencia el recurso contencioso administrativo ha de ser desestimado al ser el acto administrativo ajustado a Derecho al entender no justificada la necesidad de recurrir a emplazamientos dispersos en el medio rural para la ubicación de esta actividad.”

También se tiene conocimiento de la existencia de suelo industrial en municipios colindantes.

Además de lo ya expuesto no se puede olvidar que las normas que excepcionan prohibiciones o limitaciones de construcción en suelo rústico han de ser interpretadas de forma restrictiva (sentencia nº 104 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de 02/04/2009) y más aún cuando se trata de un suelo protegido.

12. Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta fotovoltaica de 100 Kw en la parcela 40 del polígono 4 del término municipal de Yebra promovida por MARLUNVA, SURL.

Siendo las 13:36 horas por el ponente se expone el punto duodécimo del orden del día según el informe de los Servicios de Ejecución y Planeamiento.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Yebra el expediente para calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta fotovoltaica de 100 Kw en la parcela 40 del polígono 4, promovido por MARLUNVA SURL.

La Comisión, a la vista del expediente y de informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes acuerda de conformidad con lo dispuesto en los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 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 Castilla La Mancha, otorgar la calificación urbanística interesada quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en el escrito de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente y a verificar por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 16.2 RSR.

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

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito de 24/02/2009 de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de 24 de febrero de 2009, así como la época en que se puede llevar a cabo el proyecto.
- 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 actividad que se proyecta, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.
- De acuerdo con el art. 29.6 la totalidad de la finca quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Yebra 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 dispuesto en el art. 29.6 RSR la totalidad de la superficie de la fincas queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado citado.

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

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

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

13. Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta de tratamiento y extracción de áridos en las parcelas 21, 22 y 24 del Polígono 1 y 608, 840 y 716 del Polígono 16 del término municipal de Peñalver, solicitada por Canteras y Áridos de la Alcarria, S.L.

A las 13: 41 horas se expone por el ponente el decimotercero del orden de día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución Urbanística.

El proyecto a desarrollar comprende la definición y dimensionamiento de la maquinaria e instalaciones para el lavado y clasificación del árido, redes de abastecimiento de agua para el lavado, protección contra incendios, redes de instalación eléctrica, obra civil a realizar, instalaciones anexas y cuantos detalles constructivos sean necesarios para la total definición constructiva del mismo.

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes acuerda de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 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 otorgar la calificación interesada, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en la DIA, a la obtención de la autorización de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90 y de la CHT para derivaciones temporales de agua y a verificar por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 16.2 RSR.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 22 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución 12-04-2007 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado: Proyecto de autorización para apertura de recurso de la Sección A) "Las Vallosas" en Peñalver cuyo promotor es Áridos El Tomillar. Publicada en el D.O.C.M. Nº 102 de fecha de 16 de mayo de 2007.

- 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 actividad que se proyecta, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

- De acuerdo con el art. 22.5 la totalidad de la finca quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Peñalver 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 dispuesto en el art. 22.5 RSR la totalidad de la superficie de la fincas queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado citado.

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

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

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

14. Ruegos y preguntas.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13:45 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE