ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2010.

En Guadalajara, siendo las 12'30 horas del día 22 de septiembre de 2010, 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. Pilar López Montalvo (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social en Guadalajara).

D. Daniel Pérez Arnaud (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura en Guadalajara).

D. Julio García Moreno (en representación de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara)

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

D. Daniel Jiménez Díaz (Concejal del Ayuntamiento de Guadalajara, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha).

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

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

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

Ponentes:

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

Dña. Esther Santamaría Santamaría. (Jefa 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:

Dña. Antonina Arcas Alarcón (Arquitecta. Servicio Planeamiento)

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

No asisten:

D. Luis Rodrigo Sánchez que excusa su asistencia por motivos profesionales adquiridos con anterioridad a la recepción de la convocatoria de la Comisión Provincial.

D. Antonio Miguel Trallero Sanz que excusa 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 Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

D. Luis Fuentes Cubillo, representante de la Federación de Municipios y Provincias.

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 28 de julio de 2010.
- 2º.- POM **Valdarachas**. (artículos 37 del TRLOTAU y 136 RP)
- 3º.- Modificación Puntual de las NNSS de **Galápagos** (Artículo 37 del TRLOTAU y 136 RP).
- 4º.- Modificación puntual nº 7 de las NNSS de **Molina de Aragón** (Artículo 37 del TRLOTAU y 136 RP).
- 5º.- Toma de conocimiento de la Declaración de Impacto Ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental del proyecto "Programa de Actuación Urbanizadora de los polígonos 3 y 5 de **Auñón**".
- 6º.- Proyecto de Instalación de una casa de aperos, situada en el Camino de Castilnuevo nº 50 en el término municipal de **Molina de Aragón**, tramitado por D. Teófilo Pérez Berlanga y Dña. Sonia Mateo Vega.
- 7º.- Calificación urbanística en suelo rústico del proyecto de creación del Parque de las Energías "Esparkia" parcelas 77, 78, 79, 80, 106, 107, 108, 109, 138, 174, 182, 206 y 207 del polígono 5 de **Albalate de Zorita**, promovido por el propio Ayuntamiento.
- 8º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para circuito de motocross en la parcela 10 del polígono 1 en **Albalate de Zorita** promovido por Club Deportivo Elemental MX Albalate.
- 9º.- Calificación urbanística en suelo rustico de reserva para aprovechamiento de áridos a realizar en la cantera denominada "Ampliación de gravera Maluque", en las parcelas 671, 672, 673, 674, 707, 708, 709 y 10673, del polígono 9 de **Mohernando**, promovido por Áridos Maluque, S.L.
- 10º.- Ruegos y preguntas.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados, el Presidente de la Comisión D. Jose Antonio Carrillo Morente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 28 de julio de 2010.-

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 28 de julio de 2010 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún miembro interviene, aprobándose el acta sin observaciones y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

2º.- POM Valdarachas. (artículos 37 del TRLOTAU y 136 RP).-

Siendo las 12:40 se expone por el Jefe de Servicio de Planeamiento el siguiente punto del orden del día, de conformidad con el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística de esta Delegación Provincial, atendiendo a la resolución o no de las distintas observaciones efectuadas por la CPOT y U en el informe de concertación interadministrativa con esta Consejería sin perjuicio de la propuesta final sobre el conjunto del documento examinado:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 16 de octubre de 2009, en relación con el punto 2 del orden del día, Plan de Ordenación Municipal de **Valdarachas** (Guadalajara), adoptó el siguiente acuerdo:

OBSERVACIONES Y CONDICIONES

Referido al modelo propuesto:

1. Campo de golf:

1.1. *Las únicas citas que contiene el Plan de Ordenación Municipal presentado, a su intención de realizar un campo de golf, son:*

- *En la Memoria justificativa cap. 9 apdo 9.1 sobre objetivos y criterios del Plan se recoge: "Adecuar el planeamiento a las expectativas de crecimiento que se han generado recientemente al haberse ofrecido al Ayuntamiento el desarrollo de una zona residencial de alto nivel, con actividades de ocio incorporadas como un campo de golf."*
- *En la ficha correspondiente al Sector 4 de suelo urbanizable previsto se recoge en un último párrafo: "Posibilidad de realizar un campo de golf."*
- *En la leyenda del plano de ordenación el sector 4 se rotula como "residencial golf."*

Hay que deducir, con estos elementos, que se pretende desarrollar un campo de golf en este sector, y sin embargo su tratamiento en el Plan es casi nulo e inadvertido. La incidencia que supone esta actividad debe tener un desarrollo adecuado en el Plan ya que:

- 1.2. *Se debe prever y ordenar el área del sector que va a ser destinada a campo de golf.*
- 1.3. *La superficie que se necesita incide en el cálculo de la densidad, ya que se concentrarán las viviendas en la zona que no ocupe el campo de golf. Se considera que la densidad del sector debe darse por tanto sin incluir su superficie.*
- 1.4. *No se aportan datos del consumo de agua del campo de golf, y por tanto del suministro necesario para su mantenimiento. Se deberán aportar informes de Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre las posibilidades de suministro*
- 1.5. *La Evaluación Ambiental del Plan debe recoger la incidencia del campo del golf para determinar la viabilidad del sector 4.*
- 1.6. *Se deberá establecer un porcentaje mínimo de población empadronada, previo a la ejecución y explotación del campo de golf, cuyo consumo de agua garantice el riego del mismo con aguas recicladas. Para ello será preciso que se determine el consumo diario de agua de esta instalación deportiva.*

Se considera corregido.

Se ha suprimido toda referencia en el POM a la creación de un campo de golf.

2. Sector 4:

Las 3.139 viviendas previstas de este Sector nº 4 representa el 91,17% del total de viviendas de suelo urbanizable del POM.

- 2.1. *El sector 4 no es continuo dado que está dividido en dos partes por la carretera CM-235. Este aspecto deberá corregirse en cumplimiento del art 28 del RP por el cual los sectores deben ser continuos.*

Se considera corregido.

En la nueva propuesta presentada el sector 4 se divide en dos sectores independientes, (S-4 y S-5.)

- 2.2. *En la reserva de la futura variante CM-235: no tienen sentido las dos franjas de terreno que quedan a ambos lados y que están clasificadas como SUB.*

Se corrige la clasificación de suelo de las franjas referidas, pasando gran parte a SRR, sin embargo, queda por corregir otra parte, que se clasifica como sistema general de espacios libres, SGV-11 y SGV-12, adscritos al AR-4.

- 2.3. *No tiene sentido el entrante del sector 4 en su extremo NE.*

No ha sido corregido. Se debe dar cumplimiento al artículo 24.1.c párrafo 2º del TRLOTAU.

- 2.4. *En la delimitación del sector se incluye un apéndice de terreno por debajo de la CM-235 que es impracticable.*

Se considera corregido

En la nueva propuesta presentada queda corregido.

- 2.5. *La Delegación de Medio Ambiente con fecha 30 septiembre 2009 indica que persisten deficiencias que incumplen lo determinado por la Evaluación Ambiental Preliminar. En concreto la afección D- 4 sobre el abastecimiento de agua, y*

la medida vinculante segunda sobre clasificación de suelo rústico de protección en la zona ZOU 3 que corresponde al Sector 4 Residencial-golf.

No ha sido corregido. Falta informe de Medio Ambiente aclaratorio del cumplimiento de la medida vinculante segunda.

2.6. No se aporta valoración económica del Sistema General SGI-RV del sector que corresponde a la variante de la carretera CM-235. Debe recoger quién la ejecuta y con qué presupuesto.

Se aportan los datos solicitados valorando en 3.000.000 € la variante y derivando la ejecución a un convenio entre la administración competente y el Ayuntamiento de Valdarachas con cargo a los desarrollos previstos en POM (apartado 10.4 de las Normas Urbanísticas del POM).

No se aporta conformidad del órgano titular de la carretera a la propuesta presentada y a su valoración.

El informe emitido por la Dirección General de Carreteras en fecha 4-09-09 en su punto 2 indica: “Una vez examinada la documentación presentada se emite **informe de viabilidad positivo** del presente plan, dado que se cumple con todas las prescripciones dadas por la Dirección General de Carreteras.”

En el punto 1 del mismo informe se manifiesta:

Carreteras en Proyecto:

No existen carreteras en proyecto de titularidad autonómica en este momento que afecten al Plan”.

Por lo tanto si se ejecutase la variante en el término municipal de Valdarachas, tal como está propuesta la carretera quedaría cortada y sin continuidad.

2.7. Las reservas de suelo para zonas verdes deben ser accesibles y tener centralidad (mirar SGV-8 y SGV-9). (artículo 24 del RP).

No queda corregido.

Se justifica la disposición de la ZV que discurre por el margen derecho de la carretera GU-205 y que da continuidad al Casco Urbano actual con los nuevos sectores S-4 y S-5; pero no así el SGV que se localiza al otro lado de la carretera.

Por otro lado la reserva de sistemas generales de espacios libres quedaría con una proporción según el POM de 3.133 m²/200 hab, mientras que en el TRLTAU la reserva mínima establecida es de 1000 m²/200 hab. De lo que se desprende un sobredimensionamiento, con el incremento del gasto por mantenimiento futuro de los espacios verdes. Esta situación sería contraria a los criterios de sostenibilidad económica del POM

2.8. **Por otra parte:**

No se ha dado respuesta al Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 19 de Diciembre de 2005 que planteaba la falta de coherencia en el aumento del número de viviendas que preveía el POM:

b) Todo el suelo urbanizable que contempla el Proyecto se destina a uso residencial con tipología unifamiliar de baja densidad, representando esta tipología un gran consumo de suelo (213,28 Ha) en relación al número total de viviendas que asciende a 3.870, lo que hace pensar en la coherencia de la propuesta y en los criterios de sostenibilidad que puedan haberse tenido en cuenta.

c) Teniendo en cuenta que el Municipio se encuentra dentro del ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio del Corredor del Henares, en fase de redacción, el Plan de Ordenación Municipal deberá plantear la coherencia con la propuesta del POT.

En el escrito del Ayuntamiento de 31 de Marzo de 2010, se recoge:

“...la superficie de los sectores 4 y 5 ha disminuido, lo que ha posibilitado manteniendo el número de viviendas cumplir las directrices del POT para la zona 4 del Corredor del Henares, tal y como se recoge en el apartado 10.4.2. de la Memoria”.

El Apartado 10.4.2. de la Memoria se recoge:

“En el Plan de Ordenación del Territorio del Corredor del Henares y zona colindante con la Comunidad de Madrid.(POT), el término municipal de Valdarachas está incluido en la denominada Zona 4, donde se propone que el 40% del suelo urbanizable debe tener densidades superiores a 35 viv/Ha”.

Cabe añadir que por esta Delegación se solicita informe a la Dirección General de Planificación Territorial que también deberá ser tenido en cuenta por ese Ayuntamiento.

Respecto a la coherencia del Plan (2.8.b)) se estima debe hacerse por referencia a la programación. A estos efectos en la página 57 de la Memoria informativa del Plan se recoge que:

“15. CAPITULO XV.- ACTUACIONES PROGRAMADAS. PROGRAMACIÓN SECUENCIAL

La secuencia lógica de desarrollo de los sectores se establece en función de su proximidad al suelo urbano, y en consecuencia de sus posibilidades de desarrollo independientemente de la necesidad previa de desarrollo de otros sectores, al objeto de garantizar tanto su conexión viaria como la conexión del resto de las infraestructuras.

Con estos criterios, y dado que los Sectores 1, 2 y 3 lindan con suelo urbano y los Sectores 4 y 5 pueden desarrollarse independientemente, no se establece ningún orden predeterminado para estos sectores, pero en el desarrollo de cada sector se resolverán las infraestructuras exteriores necesarias.

El Sector 4 tiene como viario estructurante el viario de 24 metros que se apoya en la GU-205.

Asimismo como Sistemas Generales de Infraestructuras en la zona Sur del Sector se encuentran la depuradora y el depósito previstos en el POM para los nuevos desarrollos. Por tanto, queda garantizada la independencia de su desarrollo.

También se reserva espacio para una subestación eléctrica.

Hay que destacar que al tratarse de áreas de reparto independientes su desarrollo, tampoco está condicionado a compensaciones de aprovechamientos. Cada Sector contribuirá con los Sistemas Generales que el POM le asigna y no se considera necesario programar su desarrollo.”

Debería haber quedado garantizado lo dispuesto en el art. 24 1.c del TRLOTAU que determina:

“c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.”

Por otra parte en la página 127 de las Normas del Plan en su apdo. 10.3.4 se recoge que:

“10.3.4 Programación del desarrollo de los sectores

El desarrollo de los sectores se realizará mediante Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta, estableciéndose un plazo máximo de cinco años para la presentación de los mismos. El incumplimiento de este plazo facultará la Ayuntamiento para proceder a su gestión directa o a modificar el planeamiento desclasificando a los sectores que incumplan.”

Respecto a esta programación, debería haberse justificado por el Ayuntamiento la capacidad de ejecución a través de la Gestión Directa, teniendo presente el presupuesto municipal con el que cuenta en la actualidad (32.405,34 euros para el año 2010 BOP de Guadalajara nº 19 de abril de 2010 ref. 1836), y las características de Entidad Local Menor de su organización administrativa.

Debe de quedar garantizado lo dispuesto en el art. 24 1.a del TRLOTAU que determina:

“a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes...”

Debería haberse justificado la gestión programación del Plan, la disponibilidad de los servicios e infraestructuras para los desarrollos previstos, en los distintos horizontes de ejecución del planeamiento.

Respecto a la sostenibilidad (2.8.b)) deberá quedar garantizada la sostenibilidad económica municipal en aplicación del art. 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, Ley estatal de Suelo

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Concordancia del artículo 15.4 del TRLS con la normativa urbanística de la JCCM: Artículo 20.1 g), 31.1 b) y 37.3.e) del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística

Art.20.1 g) – en relación a las determinaciones de los Proyectos de Singular interés- No se transcribe por no ser objeto de este informe.

31.1 b) – en relación a los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia en los Planes: *En suelo urbanizable, la edificabilidad y densidad poblacional máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima de 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea fijada en la letra anterior para el suelo urbano.*

37.3 – En relación a la tramitación para la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal y Planes de Delimitación del Suelo, determinados Planes Especiales y los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos: *La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:*

- a. *Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.*
- b. *Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.*
- c. *Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en la letra c del número 1 del artículo 24, dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras de características adecuadas.*
- d. *Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.*
- e. *Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.*

ASUNCIÓN DEL NUEVO APARTADO 15.4 DEL TRLS EN EL TRLOTAU: Artículo 30. La documentación de los planes. REDACCIÓN SEGÚN LA LEY 2/2009, DE 14 DE MARZO (ya refundida en el Decreto legislativo 1/2010 de 18 de mayo, TRLOTAU)

Sin perjuicio de lo que dispongan las Normas Técnicas del Planeamiento, la documentación de los diferentes planes, deberá respetar las siguientes reglas mínimas:

1. Incluirán una Memoria, que informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el Título I y de la adecuación de la ordenación prevista a las distintas normativas sectoriales aplicables, y justificará, con eficacia normativa, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos o escritos, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficos, sociológicos y ambientales que las determinaciones puedan conllevar.

Asimismo diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

2. Cuando sea legalmente exigible el procedimiento de evaluación ambiental, incluirán el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental correspondientes, así como el resto de documentación exigida por la legislación ambiental.
3. **Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.**
4. Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.
5. Los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
6. Los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.

Si bien esa memoria o informe de sostenibilidad económica no difiere mucho en el contenido exigido por el legislador autonómico de la anterior determinación económica: artículo 30. 5ª existente desde el origen de la norma citada

5ª Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una *evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial* establecida para su ejecución y puesta en servicio.

El informe o la memoria de sostenibilidad económica Es una exigencia cuya finalidad es, primariamente, la de favorecer el acierto en la toma de decisiones de carácter territorial y urbanística. En este documento debe ponderarse, en particular, el impacto de la actuación en:

- Las Haciendas Públicas afectadas por la implantación.
- El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a uso productivo.

Respecto al Presupuesto General para 2010 de Valdarachas, según publicación realizada en el BOP de Guadalajara de 19 de abril de 2010 encontramos las siguientes cantidades:

PRESUPUESTO DE GASTOS:		
Cap.	Concepto	Euros
1	Gastos de personal	9.853,20
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	15.720,00
4	Transferencias corrientes	4.000
6	Inversiones reales	2.832,14
TOTAL		32.405,34
PRESUPUESTO DE INGRESOS		
Cap.	Concepto	Euros

1	Impuestos directos	8.988,57
2	Impuestos indirectos	3.592,45
3	Tasas y otros ingresos	8.846,64
4	Transferencias corrientes	19.787,68
5	Ingresos patrimoniales	190
7	Transferencias de capital	0
TOTAL		32.405,34

Como se puede apreciar hay balance “cero”, equilibrio total entre los ingresos y gastos con la situación actual.

En la misma publicación se alude como única plaza de la plantilla de personal del ayuntamiento la cubierta mediante la forma de provisión *en acumulación* relativa a Secretaría-Intervención.

Tal escasez de personal es importante a la hora de poder aplicar las NNUU en relación a la asunción de competencias referidas a los Servicios Técnicos municipales, cuya necesidad y previsión tampoco se contempla en la Evaluación económica

En otro orden de cosas, en la memoria informativa del documento, capítulo XVI el municipio presenta la Evaluación económica del Plan relacionando las actuaciones programadas para el desarrollo del Plan así como la fuente de financiación indicando *“la evaluación económica que se realiza en el POM es estimativa, estando obligados los diferentes desarrollos a contribuir, en su parte proporcional, a los costes reales que resulten de la ejecución de las actuaciones programadas”*

Haciendas públicas afectadas por el Plan

A los efectos de la evaluación económica reseñamos los equipamientos a sufragar por el Ayuntamiento junto a otras administraciones: así resulta la necesidad de aportación del Ayuntamiento de 2.250.000 Euros sin que resulte estudio de los ingresos proyectados que compruebe la realidad de tal aportación. No existe tampoco un análisis de los presupuestos municipales (evolución, elementos financieros, porcentaje del total que correspondería a cada partida de ingresos y gastos, para prever el impacto del incremento/detrimento en cada partida etc)

En el caso de las otras administraciones implica una cantidad de 8.250.000 euros, suma de distintos equipamientos entre los que destaca los afectados a la Consejería de Educación y Ciencia, actual Educación y Cultura, por la previsión de necesidad de dos centros de enseñanza primaria, un instituto, polideportivo cubierto y piscinas, cuando en concertación interadministrativa ni se había consultado con esta Administración sectorial sobre la necesidad del dotacional educativo y donde a pesar de la solicitud de informe no existe a fecha de hoy, constancia de pronunciamiento de tal administración.

Tampoco existe conformidad con el presupuesto barajado para la variante CM-236 por el órgano titular de la carretera, supervisor en todo caso de la obra a ejecutar y responsable de su continuidad.

Mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes: resulta una serie de obstáculos severos para la viabilidad de la gestión económica

- Sobredimensionamiento de las zonas verdes, lo cual en cuestión de conservación implica un desembolso incrementado para las arcas municipales
- Imprevisión sobre cómo sufragar la conservación y la asunción de servicios establecidos en los artículos 25 y 26 de la LBRL en la evaluación económica del Plan
- Imprevisión de secuencia temporal de ejecución de los sectores: impide conocer el desarrollo y modo de financiación de los sistemas generales y por tanto de la puesta en marcha de los servicios a pesar de la rúbrica del Anexo I “directrices para el Desarrollo de los Sistemas generales de infraestructuras” que contiene el cálculo de necesidades y la asignación económica por Sectores pero sin conocer precisamente el desarrollo de la ejecución
- Posibilidad de desclasificación de sectores 4 y 5 tras el transcurso de 5 años: la relevancia de esta decisión por su incidencia en los sistemas generales de saneamiento (colector D, colector E y depuradora, aquí indicar errata en la asignación económica por sectores de la página 15 respecto al sector 3-), abastecimiento (aducción mancomunidad de Tajuña) zonas verdes, suponiendo la adscripción a estos sectores de 167.525 m² del total de la superficie de zonas verdes (176.885 m²) previstos para todo el Plan, es decir el 94,70% o bien de la opción de gestión directa por el municipio de estos Sectores con los recursos previstos implica un grave desconcierto sobre los datos de la evaluación económica del Plan y la posibilidad y necesidad de determinados equipamientos y SSGG.

La suficiencia y adecuación del suelo a uso productivo:

Los cinco Sectores previstos son de **uso residencial** suponiendo una superficie de 158 ha. y 3.441 viviendas. Los sectores 4 y 5 suponen la suma de 141,57 ha y 3.139 viviendas, esto es el 76,52% de superficie a desarrollar y el 91,22% de las viviendas previstas. La referencia a una superficie mínima de 18% de otro uso no concretado para los sectores 4 y 5 tampoco detalla su carácter productivo.

Referido a las NORMAS URBANÍSTICAS. Observaciones a subsanar:

En relación **al ámbito de aplicación y régimen jurídico** se advierte que hasta que el municipio no publique el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 187 el planeamiento no alcanzará eficacia alguna.

En relación a la **revisión del plan** deberá ampliar los presupuestos a los previstos en los artículos 40 y 41 del TRLOTAU.

El apartado 1.3 contiene un **índice erróneo** al suprimir el capítulo relativo a las ZOUs

No es comprensiva la rúbrica de condiciones generales de desarrollo del plan al remitirse al artículo 42 del TRLOTAU relativo a los efectos de la aprobación.

El apartado 1.12 contiene incoherencias respecto a los presupuestos para determinación de **fuera de ordenación** de construcciones erigidas con anterioridad ya que en todo caso deben señalarse en el POM a aprobar no siendo este señalamiento una circunstancia más para así considerar a una construcción. Asimismo, en observancia del artículo 24.2 d) y 42 del TRLOTAU deberá distinguirse entre las parcialmente incompatibles y las totalmente incompatibles con remisión expresa a la documentación gráfica.

El apartado 1.13 deberá justificar la legalidad que lo sustenta.

La referencia en materia de inspección y de colaboración por **Entidades Colaboradoras** no implica en ningún caso la obligatoriedad de constitución de las mismas y los efectos de esta obligatoriedad ya que no se preceptúa así en las NNUU máxime si se establece que el ayuntamiento conservará las obras de urbanización tras la recepción definitiva de las mismas en el apartado 10.3.8 de las NNUU

Las NNUU **deben distinguir concretamente las determinaciones relativas a OE y OD**, así los artículos que incluyan referencias de la OE deberán definirse así (apartado 7.2.11, p.e.), no pudiendo referirse con carácter genérico como sucede en el apartado 1.10 a la distinción transcribiendo el artículo 24 del TRLOTAU

El POM debe definir los ámbitos y los supuestos previstos para la formulación de **Estudios de Detalle** que son instrumentos de apoyo al planificador no extralimitándose de las restricciones especificadas en el artículo 28 del TRLOTAU, debiendo revisarse en consecuencia el apdo.3.3 de las NNUU

En relación a la consideración para el POM de **obras menores** (4.5.3) deberán corresponderse con aquello que tenga sencillez técnica sin cálculos estructurales no pudiendo considerar como obra menor el derribo, las obras nuevas, los aumentos de volumen etc. y se exigirá la documentación señalada para cada actuación por la LOE y el código técnico.

Respecto de **los usos para el SUB** deberá determinarse los usos **pormenorizados**, según artículo 24.2 c) y deberá observarse en el apartado 5.1.5 el número 14 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU debiendo variarse la definición de uso mayoritario caracterizado por su predominancia en términos de superficie con los efectos consecuentes para los demás usos señalados extra legem.

(SUB)

De conformidad con el artículo 47 e) del RP las NNUU deberán establecer las condiciones y los requerimientos objetivos que legitimen la incorporación de cada sector al proceso de urbanización, así como el orden de prioridades establecido para su desarrollo

En el sector S-4 y S-5 mínimo el 18% de la superficie no tendrá uso residencial siendo preferiblemente los (usos) denominados compatibles en las Ordenanzas 0.2 y 0.3 del suelo urbano. El uso compatible deberá tener una superficie máxima que posibilite el cumplimiento de uso mayoritario en superficie.

Usos: En el listado de usos deberá corregirse el relativo a residencial plurifamiliar
La terminología de usos pormenorizados en el suelo rústico deberá ajustarse a la utilizada por el RSR y la ITP

En relación al 7.2.9 **deberán computar las plantas de bajo cubierta por tener aprovechamiento dentro de una vivienda** y deberá justificarse las referencias hechas a los **semisótanos** ya que en sí mismo constituyen planta no comprendiéndose la redacción realizada.

Deberán ajustarse la **definición de edificabilidad y la relativa a densidad** a la legislación vigente.

El apartado 8.5 recoge minuciosamente la legislación de Patrimonio histórico aconsejándose la síntesis o indicación a la misma

En relación al capítulo 12 relativo al suelo rústico:

La descripción de núcleo de población deberá ajustarse a la modificación del reglamento del suelo rústico realizada por el Decreto 177/2010 en concreto sobre los elementos que deben darse para su concurrencia; los señalados son más permisivos que la norma y parecen contradecir las superficies mínimas de la ITP cuando se habla de densidad de vivienda por ha.

En el apartado 12.4.1 en relación a las normas genéricas de Protección se deberá revisar la normativa citada de conformidad con los textos vigentes (p.e. ley de evaluación ambiental ley 4/2007).

El no uso de la anterior vía en caso de variación de trazado viario requerirá previamente a cualquier acto el pronunciamiento y actos administrativos oportunos del órgano titular de la vía y demás administraciones pertinentes (desafectación, p.e)

Atinente a los actos permitidos del apartado 12.5.1. la referencia como obras menores a los almacenes de aperos agrícolas implican una contradicción con la ley de ordenación de la edificación y el código técnico al requerir proyecto y ser jurisprudencialmente considerada obra mayor toda aquella edificación o acto constructivo que requiera de cálculos estructurales .

En las normas particulares de SRNUEP deberán circunscribirse exactamente el elenco de usos permitidos a fin de cumplir con la prescripción del artículo 12.1 del RSR.

Toda la especificación de la legislación de carreteras autonómica podría implicar la posibilidad de vacío en caso de modificación de la norma legal sectorial, aconsejándose una síntesis o referencia más sucinta a la misma o incluso la supresión por superflua.

La reproducción de los requisitos a concurrir para la declaración de calificación implícita es incompleta respecto al precepto de aplicación (artículo 37.4 del RSR).

La calificación urbanística no es renovable, su duración es coincidente con la vigencia de la licencia a la que sirve de contenido mínimo (artículo 40 del RSR). Deberá suprimirse esa redacción que aparece *in fine* en el apartado relativo al canon de participación.

Referido a la documentación presentada en comparación con las deficiencias sobre la misma que se habían apuntado:

1. *Mantener inalteradas en todo el documento las superficies de los sistemas generales (ej: SGIC-1).*

Se considera corregido

2. *Mantener inalteradas en todo el documento las superficies de las áreas de reparto (ej: AR-1).*

Se considera corregido

3. *Aportar un plano con la delimitación corregida y completa del sector 4.*

Se considera corregido

En antiguo sector 4 se refería al 91,17 % de viviendas del POM (3139 viviendas). Ahora ha sido dividido en dos sectores, y el porcentaje de viviendas se reparte como sigue:

Sector4: 1245 viviendas = 36,18%

Sector: 1894 viviendas = 55,04%

El total de viviendas que suman los dos sectores no ha sido cambiado

4. *Será imprescindible clasificar los sistemas generales en "incluidos" o "adscritos" a los sectores, de manera que el cálculo de los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22.2 del RP se pueda realizar.*

Se considera corregido

5. *Los cuadros justificativos del cumplimiento de los estándares de calidad urbana del artículo 22 del RP, deberán rehacerse con los datos correctos. Se deberán realizar comparando los resultados de la aplicación del RP con el contenido en el POM.*

Se debe incluir la información de los estándares mínimos de calidad urbana en cada una de las fichas de los sectores, S-4 y S-5 inclusive.

6. *Falta, en aplicación del RP, una plaza de aparcamiento público en el S2, deberían ser 198. Por otro lado, las plazas deberán aparecer dibujadas en el plano, numeradas y señaladas las que son accesibles.*

Se considera corregido

7. *Justificar la ordenación de la manzana del casco situada en el extremo NO.*

Se considera corregido

8. *Ficha de SUB del S-3 (pág 129 de las Normas), en la cifra del aprovechamiento real parece que ha bailado un número.*

Se considera corregido

9. *Las ZOU-2 y ZOU-3 parecen intercambiadas en el plano. También parecen intercambiadas las cifras de viviendas asignadas a cada una (pág 133)*

Se considera corregido

10. *Faltan por marcar como SRNUEP-Infraestructuras, los bordes de la carretera entre la rotonda SGI-7 y el SGV-9 y SGV-10.*

Se considera corregido

11. *No coincide la clasificación de SRNUEP y SR entre los planos de ordenación 1 y 3.*

Se considera corregido

12. *Asignar entera la glorieta SGI-2 al AR-2.*

Se considera corregido

13. *Se deberán aportar secciones transversales de las nuevas calles y distribución en planta del aparcamiento y del mobiliario, así como determinar la pendiente aproximada de las mismas (según el artículo 41. 2. b) y los artículos 20.3 y 63. b) del RP).*

Se considera corregido

14. *Se deberán marcar sobre el plano las edificaciones que quedan fuera de ordenación o, en su defecto, decirlo expresamente.*

Se considera corregido

15. *Se deberá aportar el Catálogo de Suelo Residencial Público según el artículo 48 del RP y se deberá aportar un plano en el que estén localizados.*

Se considera corregido

16. *Las reservas de suelo para zonas verdes de la ordenación detallada del sector 2 deben ser accesibles y tener centralidad (artículo 24 del RP).*

Se considera corregido

Referido al expediente administrativo:

Faltaban los informes sectoriales siguientes

1. *Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre abastecimiento de agua.*

Según escrito con fecha de entrada 6 de abril de 2010, del Ayuntamiento de Valdarachas, la Confederación Hidrográfica del Tajo se pronunció con fecha 3 de noviembre de 2005 no oponiéndose al planeamiento presentado.

Este escrito no figura en la documentación existente en el expediente.

Se alega también por el ayuntamiento en base al artículo 10.7 del TRLOTAU la presunción de conformidad por la CHT al no haberse pronunciado la misma en el trámite de consultas.

Según la Ley 11/2005 por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, en su artículo 25.4:

“Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto”

Con fecha 4 de Mayo de 2010 , remitido por el Arquitecto municipal honorífico del Ayuntamiento tiene entrada en la Delegación el informe de la CHT de 24 de Octubre de 2005 que faltaba en el expediente, en dicho informe se recoge que:

“Asimismo no se ha justificado, para los nuevos ámbitos de actuación, la garantía de la satisfacción de la demanda de agua para el abastecimiento a población y otros usos, no obstante haberse manifestado que en la actualidad el suministro se realiza a través de la Mancomunidad de aguas del río Tajuña-Almoguera-Mondéjar, cuya concesión de aguas se está tramitando en este Organismo, según consta en el expediente: 34.500/05”.

2. Informe de la Dirección General del Agua: En lo que se refiere al informe sobre saneamiento y depuración se informa de que faltan hojas del mismo.

Se considera corregido.

Recuerda el informe a estos efectos que según el art. 115 de la TRLOTAU los gastos de obras de saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.

3. Informe de la Delegación de Educación respecto a las reservas de suelo dotacional educativo.

No ha sido corregido

Sigue sin aportarse, si bien se aporta copia del escrito de su solicitud a la Delegación Provincial de Educación.

El representante de Educación, en la misma sesión de la CPOyU que se aquí se detalla, expone informe sobre el dotacional educativo pasando a formar parte del expediente del POM de Valdarachas en el que señala que “en la documentación presentada **no se establece** Reserva de Dotaciones para Equipamiento Educativo” y cuyas CONCLUSIONES Y PROPUESTAS se transcriben aquí:

En la redacción definitiva del POM deberá incluirse una justificación del cumplimiento de Reserva de Dotaciones para Equipamiento de acuerdo con el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

En función de la población existente y prevista, el número mínimo de plazas de infantil y primaria que deberán tenerse en cuenta PARA LA Reserva de Suelo Dotacional Educativo es de 100.

La superficie mínim para un centro de infantil y primaria de 3+6 unidades es de 4.700 m.²

En relación a estos terrenos de Reserva de Suelo para uso Dotacional Educativo se indica lo siguiente:

- *Deberán contar con unas condiciones adecuadas de centralidad y accesibilidad peatonal cumpliendo con los parámetros que se establecen en la normativa de accesibilidad.*
- *Deberán tener una topografía que permita el aprovechamiento accesible de toda la parcela (6% de pendiente máxima)*

4. Informe de la Diputación Provincial en relación al cumplimiento de lo estipulado para la carretera GU-205.

Se considera corregido.

Se aporta escrito de la Diputación Provincial referido al plano de ordenación nº 8 informando favorablemente la propuesta de alineaciones.

Este informe completa el emitido el 15 de julio de 2005 por la Diputación Provincial en el que se decía: “se informa favorablemente la propuesta urbanística presentada con respecto a su afección a la carretera GU-205, de titularidad provincial”.

5. Debe aportarse informe del órgano administrativo competente, confirmando las manifestaciones expuestas sobre el análisis del tráfico según el artículo 41.2 del RP.

Se aporta valoración económica del Sistema General SGI-RV del sector que corresponde a la variante de la carretera CM-235

Se aportan los datos solicitados valorando en 3.000.000 € la variante y **derivando la ejecución a un convenio entre la administración competente y el Ayuntamiento** de Valdarachas con cargo a los desarrollos previstos en POM (apartado 10.4 de las Normas Urbanísticas del POM).

No se aporta conformidad del órgano titular de la carretera a la propuesta presentada y a su valoración.

El informe emitido por la Dirección General de Carreteras en fecha 4-09-09 en su punto 2 indica: *“Una vez examinada la documentación presentada se emite **informe de viabilidad positivo** del presente plan, dado que se cumple con todas las prescripciones dadas por la Dirección General de Carreteras.”*

En el punto 1 del mismo informe se manifiesta:

“Carreteras en Proyecto:

No existen carreteras en proyecto de titularidad autonómica en este momento que afecten al Plan”.

Por lo tanto si se ejecutase la variante en el término municipal de Valdarachas, tal como está propuesta la carretera quedaría cortada y sin continuidad.

6. Informe favorable de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre el cumplimiento de las medidas vinculantes de la Evaluación Ambiental Preliminar, y sobre la viabilidad de la instalación de campo de golf en el Sector 4.

No ha sido corregido, salvo lo referido a la eliminación del campo de golf.

Falta el informe de Medio Ambiente aclaratorio del cumplimiento de la medida vinculante segunda.

Rectificación presentada en función de la conclusión de la CPOT y U en sesión de 16 de octubre de 2009.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 16 de octubre de 2009, en relación con el punto 2 del orden del día, Plan de Ordenación Municipal de Valdarachas (Guadalajara), en su conclusión final adoptó el siguiente acuerdo:

- 1) **Suspender la aprobación del Sector nº 4 Residencial Golf, motivada en la inviabilidad de la propuesta presentada tal y como se desprende de las observaciones realizadas.**
- 2) **Suspender la aprobación definitiva del resto del documento para corregir y aportar lo señalado en las observaciones y condiciones recogidas en los apartados anteriores que le afectan.”**

Respecto al primer punto

La Documentación presentada del POM corregido suprime toda referencia al Campo de Golf, al haberse anulado.

Respecto al segundo punto, las siguientes observaciones y condiciones continúan pendientes de ser corregidas:

Punto 2.- Sector 4
2.2/ 2.3/ 2.5/ 2.6/ 2.7/ 2.8

Referido a la documentación presentada:
5/

Referido al expediente administrativo:

1/ Falta informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

3/ Falta informe de Educación

5/ Falta conformidad de Carreteras de la JCCM sobre de la ejecución de la variante de la carretera CM-235 por Convenio con el Ayuntamiento.

6/ Falta Informe de Medio Ambiente y Desarrollo Rural aclaratorio sobre el cumplimiento de la medida vinculante segunda de la Evaluación Ambiental Preliminar,

SOBRE LA SOSTENIBILIDAD

Se hace hincapié en lo manifestado por la el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 19 de Diciembre de 2005 que planteaba la falta de coherencia en el aumento del número de viviendas que preveía el POM:

b) Todo el suelo urbanizable que contempla el Proyecto se destina a uso residencial con tipología unifamiliar de baja densidad, representando esta tipología un gran consumo de suelo (213,28 Ha) en relación al número total de viviendas que asciende a 3.870, lo que hace pensar en la coherencia de la propuesta y en los criterios de sostenibilidad que puedan haberse tenido en cuenta.

c) Teniendo en cuenta que el Municipio se encuentra dentro del ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio del Corredor del Henares, en fase de redacción, el Plan de Ordenación Municipal deberá plantear la coherencia con la propuesta del POT.

PROPUESTA

Teniendo en cuenta el artículo 37.3 apartados a), c) y e) del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística,

“a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.”

“c) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del número 1 del artículo 24, dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras de características adecuadas.”

“e) Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.”

Se propone el siguiente acuerdo de Comisión:

Suspensión y en su caso denegación de los sectores 4 y 5 del POM en tanto no se justifique la sostenibilidad del consumo de suelo (158 Ha) y del número de viviendas (3139) propuestos.

Aprobación condicionada del resto del POM, al cumplimiento de las observaciones y condiciones del informe todavía pendientes de corrección-.

Finalizada la intervención del ponente, los miembros de la CPOT y U debaten sobre la imposibilidad de subsanación de la capacidad económica del municipio para abordar el POM propuesto, la no comunicación ni consenso con las administraciones supramunicipales sobre el gasto previsto, la no determinación del desarrollo de la ejecución máxime presentando posibilidades contrapuestas como las desclasificación de los sectores no ejecutados en cinco años, acordando en virtud de las causas establecidas en el artículo 37 apartados a), c) y e) del TRLOTAU, 136 del RP, artículo 9.1 d) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación del territorio y urbanística de la JCCM

- **Denegar los Sectores 4 y 5 del POM planteado**
- **Suspender la aprobación definitiva del resto del planeamiento general toda vez que la denegación de los Sectores más amplios implica consecuentemente la reestructuración de todos los SSGG y su reparto económico.**

Lo inmediatamente anterior sin perjuicio de la necesidad de subsanación de las consideraciones realizadas minuciosamente por la Ponencia.

3º.- Modificación Puntual de las NNSS de Galápagos (Artículo 36 del TRLOTAU y 135 RP).

Se ausenta el Ilmo. Sr Director General de Urbanismo de la JCCM
Se ausenta D. Manuel Martín Pantoja

Siendo las 13:48 se expone por el Jefe de Servicio de Planeamiento el siguiente punto del orden del día, de conformidad con el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística de esta Delegación Provincial:

OBJETO.

El objeto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias pretendida por el Ayuntamiento de Galápagos afecta al Capítulo IX: “Normas Particulares de Suelo Urbano” y en concreto al apartado 9.4 “Zonas de Ordenanza” de las Normas Subsidiarias de Galápagos, respecto del punto 7º “Condiciones particulares de ensanche con tolerancia agropecuaria” añadiendo condiciones especiales a la misma.

TRAMITACIÓN.

El expediente se remite por el Ayuntamiento de Galápagos para su estudio y aprobación definitiva según acuerdo de sesión 19 de Junio de 2008 de Pleno de tramitación de "Modificación Puntual de Normas Subsidiarias relativa al ámbito de ordenanza de ensanche de tolerancia agropecuaria" de fecha 25 de Julio de 2008.

En referencia a la solicitud planteada, con fecha de salida 5 de Agosto de 2008, por parte de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda se informa sobre el procedimiento de tramitación de las innovaciones del planeamiento urbanístico a seguir, según al art 152 del Reglamento de Planeamiento. Concluyendo que, en el caso de que proceda, en la necesidad de remisión a esta Delegación del Proyecto y expediente completo.

Con fecha de entrada 5 de Noviembre de 2008, se remite Certificado sobre el acuerdo de aprobación inicial en sesión de 20 de Octubre de 2008, en base al art 16 de la Ley 2/1998, de 4 de Junio LOTAU y art 150 RD 248/2004, de 14 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. No obstante en la documentación presentada se hace referencia en el apartado 7 de la Memoria sobre la tramitación según lo establecido en los art 36 y 37 de TRLOTAU correspondiente a la tramitación de los planes de Ordenación Municipal.

Con fecha de salida 25 de noviembre de 2008, por la Delegación de Ordenación del Territorio y vivienda se acompañe cuadro comparativo de ambas ordenanzas para justificación de no producirse un aumento de edificabilidad.

Con fecha de entrada de 1 de Octubre de 2009 se remite un cuadro comparativo de las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza de ensanche con tolerancia agropecuaria.

Con fecha de salida 5 de noviembre de 2009 se requiere justificar la necesidad de modificación, dado que la zona de referencia se ha desarrollado sin innovar el planeamiento vigente a la vez que se justifique gráficamente que no se incrementa edificabilidad.

Con fecha 21 de Mayo de 2010 se presenta documento en el que se incluye el estudio de aplicación de la nueva ordenanza en su nuevo apartado 9.4.7.7."Condiciones especiales", para realización de viviendas Mancomunadas sobre una parcela concreta.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El apartado 5 de la memoria descriptiva y justificativa justifica la modificación puntual en:

"la necesidad de establecer y concretar como capacidad permitida en el Suelo Urbano con Ordenanza de Ensanche con tolerancia Agropecuaria, la de realizar viviendas mancomunadas en régimen de conjunto inmobiliario.

Se trata de una condición permitida en todas las ordenanzas de ensanche reguladas en las Normas Subsidiarias de Galápagos excepto en esta de tolerancia agropecuaria, es por ello que se tramita su Modificación Puntual permitiendo y regulando las condiciones del establecimiento de vivienda en hilera en propiedad mancomunada.

Se justifica su necesidad en la realidad física de las parcelas, donde se comprueba que los entornos del núcleo urbano de Galápagos calificados con Ordenanzas de ensanche, se componen de grandes solares en parcelas que llegan a alcanzar entre los dos y tres mil metros cuadrados. Ello hace imposible materializar la edificabilidad asignada por la ordenanza debiendo de acudir a sistemas de propiedad mancomunada.

La conveniencia de llevar a efecto esta Modificación Puntual ha sido apreciada por el Ayuntamiento, según el apartado 1.3 de la Memoria, como regulación de un defecto sobre la existencia de unas zonas de ordenanza de ensanche en los grados 1º, 2º y 3º en los que establece la propiedad mancomunada y la inexistencia de esta propiedad mancomunada en la zona de ordenanza de ensanche de tolerancia agropecuaria. Aduciendo que esta se engloba en las ordenanzas de "ensanche" por reunir semejantes características.

La regulación propuesta se adapta a las condiciones generales de la ordenanza de ensanche con tolerancia agropecuaria, pero añadiendo otras condiciones especiales para los proyectos mancomunados.

DOCUMENTACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

Documentación. La Modificación contiene la siguiente documentación:

Memoria justificativa y descriptiva. Con los siguientes apartados:

- 1 Introducción.
 - 2 Planeamiento que se modifica.
 - 3 Carácter de la modificación.
 - 4 Contenido y alcance de la modificación.
 - 5 Justificación de la modificación.
 - 6 Texto refundido.
 - 7 Tramitación de la modificación.
- Anexo.- Acuerdo plenario de Consultoría y Asistencia de Redacción del POM.

Procedimiento.

El procedimiento seguido por el Ayuntamiento para la aprobación de la modificación puntual es el resumido en el apartado sobre TRAMITACIÓN de este mismo informe.

En materia de procedimiento, el art. 39.1 TRLOTAU establece que *cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones*. A nivel reglamentario esta regla general la recoge el art. 152 RP, sin que resulte exceptuada con arreglo a los apartados 2 y 3 del mismo.

Puesto que el TRLOTAU no regula las NNSS, tratándose de planeamiento general el procedimiento adecuado para la modificación de las mismas es el previsto, por remisión del artículo 152 RP, en los artículos 135 y 136 RP.

El art. 152.4 dispone que no será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística 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 tratarse de una modificación puntual que no afecta a elementos del modelo territorial, en el expediente no se ha dado curso al trámite de concertación interadministrativa.

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

Planeamiento que se modifica.

El presente documento modifica el Capítulo IX: "Normas Particulares de Suelo Urbano" y en concreto al apartado 9.4 "Zonas de Ordenanza" en su punto 9.4.7 "Condiciones particulares de ensanche con tolerancia agropecuaria"

Carácter de la modificación.

La presente Modificación tiene el carácter de Puntual, afecta a las parcelas de suelo urbano consolidado pertenecientes a la delimitación de la ordenanza de Ensanche con tolerancia Agropecuaria, sin que modifique la estructura urbana general del término municipal.

Contenido y alcance de la modificación.

La ordenanza actual quedará completada con el siguiente texto añadido en el punto 9.4.7.7. rubricado como CONDICIONES ESPECIALES:

Se podrán realizar viviendas adosadas en hilera siendo necesaria para ello la ordenación de volúmenes mediante la realización de un Estudio de Detalle.

Se podrán mancomunar con las siguientes condiciones:

A.- Solución de Proyecto Unitario.

B.- La superficie privativa de parcela vinculada a la vivienda será como mínimo de 125 m cuadrados, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- La ocupación máxima de la edificación será de 65 % de la parcela privativa.

- El frente mínimo al espacio mancomunado que sirva de acceso a la parcela privativa será de 4.5 m.

- La separación de la línea de edificación al lindero con el espacio mancomunado será mayor o igual a 3 m.

- La separación de la línea de edificación al lindero con otras parcelas no mancomunadas o a viario público, será mayor o igual a 3 m.

- Deberá garantizarse al menos una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privativa.

C.- El espacio mancomunado tendrá una superficie mínima equivalente a 75,00 metros cuadrados por vivienda, y una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de 15,00 metros de diámetro. Podrá destinarse tanto a viales como a espacios libres con instalaciones deportivas.

D.- El espacio mancomunado dedicado a viales deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Diseñarse de acuerdo a las condiciones de trazado de las calles locales establecidas en el capítulo VI de las presentes Normas, no siendo necesaria la segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y el tráfico motorizado.

- Garantizar, las plazas de aparcamiento mínimas que establece la LOTAU en función de la edificabilidad y que no se ubiquen en el interior de las parcelas privativas.

Situación y clasificación: La zona objeto de esta modificación se encuentra situada en suelo urbano consolidado de Galápagos.

Uso y tipología: El uso es residencial unifamiliar rodeada de espacios libres de carácter privado a las que podrán estar anejas edificaciones e instalaciones de carácter agrícola.

	NNSS	Modificación NNSS	
		Parcelas independientes	Parcelas mancomunadas
Parcela mínima	150 m ²	150 m ²	200 m ²
Edificabilidad máxima	0,80 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²
Ocupación máxima	50 %	50 %	65 %(*)
Altura máxima	2 pl/ 7 m	2 pl/ 7 m	2 pl/ 7 m
Parcela privativa			125 m ²
Espacio mancomunado			75 m ² /viv
Densidad máxima	66,66 viv/ha	66,66 viv/ha	50 viv/ha

(*) sobre parcela privativa.

Ordenación estructural: Realizado requerimiento para justificar la inexistencia de aumento de edificabilidad, mediante cuadro comparativo entre la ordenanza actual y la modificada, se aporta cuadro indicando sobre la no variación del parámetro de edificabilidad neta establecida en la ordenanza. Requerida su justificación gráfica de no incremento de edificabilidad, se aporta estudio sobre una parcela concreta de la aplicación de la Ordenanza modificada con viviendas mancomunadas.

Aprovechamientos: Las parcelas objeto de la ampliación son suelo urbano consolidado materializando el aprovechamiento en función de la edificabilidad neta, el porcentaje de ocupación de la parcela y el máximo de alturas permitido. En la modificación no se modifica el coeficiente de edificabilidad, establecido en 0,80 m²/m². Modifica la parcela mínima y el porcentaje de ocupación para las parcelas mancomunadas.

OBSERVACIONES.-

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

No se trata de una Ordenanza en cuanto a la definición del art 16 del TRLOTAU, puesto que no se limita a los aspectos morfológicos no definitorios de la edificabilidad, si no que modifica los parámetros relativos a superficie de parcela mínima y ocupación, incidiendo por tanto en conceptos de edificabilidad y densidad edificatoria. Es por esto que no es de aplicación el trámite establecido en el art 150 RP.

Puesto que el TRLOTAU no regula las NNSS, tratándose de planeamiento general el procedimiento adecuado para la modificación de las mismas es el previsto, por remisión del artículo 152 RP, en los artículos 135 y 136 RP.

En cuanto a la ordenación:

La zona de referencia se ha desarrollado con una tipología uniforme y característica sin implementar la tipología especial de parcelas mancomunadas, en clara diferenciación del resto de Ordenanzas de Ensanche en Suelo Urbano. Con anterioridad (modificación nº 3 de CPU 12 Mayo 1995) se ha optado por la modificación del viario, permaneciendo invariable la ordenanza, permitiendo así la edificación en parcelas más pequeñas y proporcionadas por segregación de la original. En concreto la Justificación de la mencionada Modificación expresaba lo siguiente:

“Como quiera que la estructura de las propiedades sobre las que discurre el viario que se pretende modificar, tiene unas características dimensionales que no permiten ajustarse a la parcelación autorizada, supondría a propuesta de la propiedad, la creación de viarios secundarios que no se integrarían en la trama urbana y algún caso la aparición de fondos de saco, que aún de dimensiones mínimas, es una solución que el ayuntamiento pretende evitar, siempre y cuando existan posibilidades alternativas.

Dicha solución alternativa, al entender de la Corporación Municipal, existe y es la que se plantea en este documento como Modificación Puntual nº 3 al Planeamiento vigente.

Los planos de Estructura orgánica del territorio y Alineaciones, son los documentos de ordenación en donde se grafía el trazado de viario, duplicando el existente, como consecuencia de la presente propuesta de modificación de planeamiento”

No está justificado, por tanto, el cambio de las condiciones de edificación de la ordenanza de una zona de ordenación para su aplicación sobre unos solares concretos sobre los que se quiere agotar la edificabilidad, dando así cabida a una tipología diferente a la que se define, para esta Zona de Ensanche con tolerancia agrícola, en el apartado 9.4.7.1 de las Normas Urbanística como: “La tipología de calificación y uso de esta zona es la de edificaciones unifamiliares rodeadas de espacios libres de carácter privado a las que podrán anexas edificaciones e instalaciones de carácter agrícola”. Además se crearían viarios secundarios o se formarían viales en fondo de saco que no se integrarían en la trama urbana interrumpiendo la consonancia con la forma de desarrollo que esta zona ha venido teniendo.

El artículo 29 del TRLOTAU referido a los Planes Especiales señala en su segundo apartado que “Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación”. A estos efectos se deberán calcular los estándares de calidad necesarios de tal renovación urbana de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

CONCLUSIÓN. Se PROPONE INFORME DESFAVORABLE al expediente remitido por el Ayuntamiento de Galápagos haciendo las observaciones citadas proponiendo la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior como instrumento más idóneo para la renovación de esta parte del suelo urbano con los efectos que este instrumento comporta.

La Comisión, a la vista del informe técnico-jurídico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA INFORMAR DESFAVORABLEMENTE de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 TRLOTAU, 135 RP y 9.1.a) del Decreto 35/2008, de 11/03/2008 en su antigua redacción que le es de aplicación a este expediente, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, la Modificación Puntual de las NNSS. De Galápagos, en los términos de la ponencia.

4º.- Modificación puntual nº 7 de las NNSS de Molina de Aragón (Artículo 37 del TRLOTAU y 136 RP).

Regresa a la sesión el Ilmo. Sr Director General de Urbanismo y D. Manuel Martín Pantoja

Siendo las 13:55 se expone por el Jefe de Servicio de Planeamiento el siguiente punto del orden del día, de conformidad con el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística de esta Delegación Provincial:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 26 de mayo de 2010, en relación con el punto 3º del orden del día, Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón, adoptó el siguiente acuerdo:

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

3º.- Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón. (Art. 36 del TRLOTAU y 135 del R.P.).-

A la vista de lo expuesto estos Servicios consideran que:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

El artículo 36.3 del TRLOTAU establece que concluidos los trámites anteriores (información pública y concertación interadministrativa), el ayuntamiento Pleno resolverá sobre su aprobación inicial, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consejería competente en materia de Ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

En el mismo sentido se pronuncia el apartado tercero del artículo 135 del reglamento de Planeamiento.

Este orden procedimental en relación con el expediente de referencia conlleva las siguientes consideraciones:

Se presenta aprobación inicial con anterioridad al informe de esta Consejería relativo a concertación interadministrativa.

La aprobación inicial, en el marco normativo expuesto no se adecúa al procedimiento legalmente establecido pudiendo adolecer de anulabilidad (artículo 63 Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

Para el caso de no existir reparos o rectificaciones en el informe preceptivo a realizar por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se podría predicar su convalidación.

En el caso de que el informe mantenga observaciones respecto a la modificación del planeamiento general estudiada, como es el caso, se induce que tales observaciones deberían solventarse a fin de obtener la aprobación definitiva, siendo en lógica necesaria una nueva aprobación inicial del Ayuntamiento Pleno que se circunscriba a la modificación rectificada en los términos o perspectiva propiamente urbanística.

En cuanto a la ordenación:

Sobre las Modificaciones 7.1, 7.3, 7.4, 7.6 y la aportación de la Carta Arqueológica.

No se realizan observaciones.

- Sobre la Modificación 7.2:

Que pretende preconizar la construcción de aparcamientos, evitando el problema del nivel freático. Para ello, la modificación pretende que no se compute edificabilidad en la planta baja, si en ella se disponen los aparcamientos.

No está justificado el cambio de una norma urbanística general para la totalidad del suelo urbano en base a una característica de algunos terrenos con afectación del nivel freático.

Sobre la Modificación 7.5:

- Según lo establecido en el art 31 TRLOTAU se deberá justificar que no se ha superado en suelo urbano la edificabilidad de 10.000 m² por Hectárea.
- El cambio de Ordenanza de la modificación 7.5 supone un incremento de aprovechamiento lo que según art 45.3.A)b) TRLOTAU determina el cambio de categorización de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado y por tanto deberá estar al régimen urbanístico establecido en el art 69.1.2.b). Este aumento de edificabilidad comporta la generación de una carga (reserva de suelo para dotaciones) y de un deber (participación pública en las plusvalías) que debe ser cumplido previamente a la patrimonialización del aprovechamiento y calculado según lo establecido en el art. 71.3 del TRLOTAU
- En la tabla de la página 8 de la Memoria está indicado el incremento de aprovechamiento por parcela. En el mismo apartado se calculan superficies correspondientes a las dotaciones y porcentaje de cesión correspondiente a la Administración del total del ámbito. Deberá quedar reflejado en el documento de la Modificación el aprovechamiento privativo de cada parcela edificable según lo establecido en el art 71.3 TRLOTAU.
- El documento deberá recoger la forma de gestión.
- Se ha detectado un error en la documentación (pág. 9 de la Memoria) sobre el cálculo del 10% de aprovechamiento, ya que la superficie correspondiente al 10% de aprovechamiento ha resultado ser el 100%, entendiéndose que la superficie que debe figurar es 175,50 m² y no 1.755,00 m², por lo que deberá corregir esa cifra. Por otra parte debe redactar con mas precisión el apartado 3 de esta modificación 7.5 ya que se habla de la monetarización del aprovechamiento tipo, y no del 10% del mismo.
- El punto 3 del apartado 5 de la Memoria se deberá referir a titularidad registral en lugar de a titularidad catastral.
- Asimismo y en base a justificar expresa y concretamente la nueva ordenación según lo establecido en el artículo 39.7.c) TRLOTAU, se han establecido una zona dotacional sobre el viario público, y zonas verdes en parcelas residenciales. En cuanto a la parcela dotacional no es viable la calificación como uso dotacional en un suelo dominio público como es el viario, debiendo completar ese estándar en parcela diferente al dominio público corrigiendo el Plano 3.1 E4
- Se deberá aportar informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre la suficiente capacidad de las redes y los servicios afectados por el incremento de edificabilidad.

Por la ponencia, en consecuencia a lo anteriormente expuesto, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

1.- Toma de conocimiento sobre las modificaciones de ordenanza nº 7.1, 7.3, 7.4 y 7.6, así como a la inclusión de la Carta Arqueológica en el Catálogo de Bienes Protegidos, no siendo necesario emisión de informe referido al art 135.2.b RP respecto a tales puntos.

2 - Informe desfavorable de la modificación 7.2 y 7.5 siendo necesario justificar o subsanar deficiencias indicadas en las observaciones, según lo establecido en el art 135.2.b RP.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes INFORMA, según lo dispuesto en el artículo 36.1 B TRLOTAU, 135.1 b RP y 9.1.a) 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 la Modificación Puntual nº 7 del P.O.M. de Molina de Aragón, apartados 7.2 y 7.5 en el sentido expuesto en el informe de ponencia siendo necesaria la resolución de las observaciones contenidas en el mismo.”

Con fecha 13 de Agosto de 2010 tiene entrada en esta Delegación la remisión de la documentación de la modificación nº 7 para su tramitación y aprobación definitiva. Esta documentación incluye lo siguiente:

- Certificado del Secretario-interventor sobre aprobación inicial de la modificación nº 7 en fecha de Pleno 12 de Agosto de 2010, y remisión del expediente.
- Anexo de Adecuación del documento de Modificación según acuerdo de CPOT Y U de 26 de Mayo de 2010, junto con el documento informado para la mencionada Comisión Provincial de 26 de Mayo.
- Informe de los Servicios Técnicos sobre suficiente capacidad de las redes en la C/ San Juan.

OBSERVACIONES.

Una vez examinada la documentación aportada al expediente de Modificación Puntual, se ha comprobado la resolución de las observaciones planteadas en el Acuerdo de la Comisión Provincial. **No obstante se especifica lo siguiente:**

Sobre Modificación 7.2: (art 9.8.2 de la Normativa Urbanística de las NNSS)

- Debe incorporar el texto refundido con la última modificación propuesta en la página 218 del Doc III.- Normativa urbanística de las NNSS.
- En el apartado 2 de la Memoria del documento de Modificación se deberá corregir el texto del apartado B ya que se ha confundido el texto de origen con el que “se modifica” y viceversa.

Sobre la Modificación 7.5:

- Deberá incorporarse en el apartado 5 del Texto Refundido de la Modificación todo lo referenciado en la “Adecuación del documento” y en concreto, el cumplimiento del art 31 TRLOTAU de justificación de no superar la edificabilidad de 10.000 m2 por Ha y la forma de gestión.
- Deberá eliminarse del Texto Refundido de la Modificación las referencias a las Zona 1 (Equipamiento carácter comunitario) garantizando la consonancia entre el texto y el plano corregido. Todo ello debido a considerar toda la superficie de cesión (667 m2) como zona verde por la imposibilidad de situar la zona de equipamiento en suelo de dominio público.
- Deberá redactarse Texto Refundido de la Ordenanza 02 de Ensanche Grado 2º, un apartado específico que haga mención sobre la Modificación de la normativa urbanística sobre la Calle Santa Catalina, incorporando el cuadro de cálculo de aprovechamiento y condiciones de cada parcela.

CONCLUSIÓN: Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerde **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerar que se ajusta a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable.

La Comisión, a la vista del informe técnico-jurídico y de la propuesta formulada por el 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 nº 7 de las NNSS. de Molina de Aragón, en los términos de la ponencia.

No obstante, se **suspenderá la publicación del acuerdo Aprobatorio**, hasta que se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado Observaciones del Informe.

Se faculta al Delegado Provincial de Guadalajara de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, la comprobación de que la corrección se efectúe según lo indicado y una vez verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y art 157 del RP.

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

5º.- Toma de conocimiento de la Declaración de Impacto Ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental del proyecto “Programa de Actuación Urbanizadora de los polígonos 3 y 5 de Auñón”.-

Siendo las 14:00 horas por la ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el expediente obrante en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda sobre los polígonos en cuestión en concordancia con la DIA publicada en el D.O.C.M. núm.154 de 11 de agosto de 2010, Resolución de 29 de junio de 2010 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado: Programa de Actuación Urbanizadora de los polígonos 3 y 5 de Auñón (Guadalajara), cuyo promotor es Sociedad Inmobiliaria San Median, S.L. (Expte. GU-5314/08).

El instrumento de ordenación urbanística regulador del municipio de Auñón son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha de 16 de octubre de 1978.

Por el Ayuntamiento de Auñón, con fecha 16 de octubre de 2006, se remitió a esta Delegación el Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 3 y 5, a fin de que, de conformidad con lo establecido en el art. 122 del TRLOTAU se emitiese el informe por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Por parte de esta Delegación, con fecha 19 de octubre se dirigió escrito al Ayuntamiento de Auñón, suspendiendo la emisión del informe, a fin de que se aportasen una serie de informes, que a juicio de esta Delegación eran determinantes para la resolución del expediente.

En relación con el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, esta Delegación le manifestaba al Ayuntamiento de Auñón lo siguiente:

“Al tratarse de un Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla suelo apto para urbanizar de Normas Subsidiarias anteriores a la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza y a la Ley 5/99 de Impacto Ambiental, precisa que la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural se pronuncie sobre el procedimiento de evaluación ambiental al que ha de someterse,

según se le notificó por la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, de fecha 11 de abril de 2006 (Pág. 350 y 511 del expediente administrativo). No consta informe de la Consejería.

Con fecha 15 de febrero de 2008 se recibe, en esta Delegación Provincial, escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en el que se solicita que se hagan sugerencias en cuanto a los contenidos que deban ser tenidos en cuenta para la redacción del Estudio de Impacto Ambiental, así como respecto de otras posibles alternativas de actuación, o cualquier indicación que considere beneficiosa para una mejor protección y defensa del Medio Ambiente.

Con fecha de 20 de febrero de 2008 esta Delegación Provincial emite informe en relación a la consulta formulada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, con fecha de 15 de febrero de 2008.

Con fecha de 31 de agosto de 2010 y número de registro interno 244136, se registra de entrada en esta Delegación Provincial escrito de la Dirección General de Urbanismo por el que se remite copia de la Resolución de 29/06/2010, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado: Programa de Actuación Urbanizadora de los polígonos 3 y 5 de Auñón (Guadalajara) cuyo promotor es la Sociedad Inmobiliaria San Medina, S.L.(Expte. GU – 5314/08) publicada en el D. O. C. M. Nº 154, de 11 de agosto de 2010. En la citada Resolución se hace constar:

“(…)

Examinado el expediente completo, esta Dirección General de Evaluación Ambiental considera ambientalmente inviable la actuación proyectada por los motivos que a continuación se exponen:

Primero. Descripción del proyecto definido por el promotor en la documentación presentada.

En el ámbito de actuación del proyecto se localiza en el término municipal de Auñón (Guadalajara) , a unos 8 km al sur del casco urbano, junto al río Tajo, en las orillas del embalse de Bolarque y muy cerca de la Sierra de Altamira, incluyendo los parajes denominados “Cerro Joso” y “Santa Ana”.

Los terrenos afectados por la actuación urbanizadora se corresponden con los polígonos 3 y 5 del Suelo Urbanizable Programado de Auñón, de acuerdo con las Normas Subsidiarias aprobadas el 16 de octubre de 1978 por la Comisión Provincial de Urbanismo. Tal y como cita el Estudio de Impacto Ambiental, en el momento de aprobación de las citadas Normas, “la tendencia en la zona era a desarrollos de núcleos urbanizados para segunda residencia en el entorno de los embalses y en previsión de que esa misma tendencia llegaría a este municipio es por lo que se realiza la clasificación de determinadas zonas, siempre a orillas del Tajo, para asentamiento de estas previsibles colonias o urbanizaciones”.

Los polígonos 3 y 5 ocupan una superficie total de 136 hectáreas, que representan el 2,6% de la superficie municipal. Se pretende su urbanización para la implantación del uso global residencial mediante la construcción de un máximo de 675 viviendas así como de un campo de golf.

El Estudio de Impacto Ambiental contempla 4 alternativas de distribución y uso del espacio del proyecto, aunque todas ellas dentro de los polígonos 3 y 5, y considera la más viable la nº 2.

Esta alternativa traslada todo el uso residencial y recreativo al polígono 3, dejando sin urbanizar el polígono 5 por ser la zona de mayor valor paisajístico y natural del ámbito de actuación, salvo una pequeña parcela de 0,87 has perteneciente a este último polígono que se destinaría a uso terciario deportivo.

La superficie total ocupada por esta alternativa sería de 68,14 hectáreas: 35,54 para superficie edificable, 32,00 para un campo de golf y 3,6 para uso terciario, incluido el uso hotelero.

La urbanización del polígono 3 se caracteriza fundamentalmente por la construcción de 675 viviendas con tres tipologías diferentes: vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar agrupada y en hilera.

El campo de golf tiene una distribución en forma de estrella de tres puntas y está compuesto por nueve hoyos, con una longitud total de 2.960 metros.

El acceso al sector se realizaría a través de la carretera CM- 2009 que atraviesa el ámbito del proyecto de norte a sur, separando los polígonos 3 y 5, y sería necesaria la construcción de una glorieta y una pequeña variante que permitiese la incorporación a la urbanización.

En la Declaración de Impacto ambiental se ha concluido la inviabilidad ambiental del proyecto con la consideración de que cambien la clasificación del suelo de estos polígonos a suelo rústico de especial protección. Se transcriben aquí el pronunciamiento de las diversos órganos :

Segundo.- Fundamentos de la inviabilidad ambiental del proyecto.

2.1.- *Afección a Zonas Sensibles.*

El proyecto se ubica junto al embalse de Bolarque, el cual forma parte del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Sierra de Altamira" (Códigos ES4240018 y ES0000163 respectivamente). Estas zonas forman parte de la Red Natura 2000, definida por la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, y consideradas Zonas Sensibles de acuerdo a la Ley 9/1999 de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.

Asimismo, el Embalse de Bolarque fue declarado Refugio de Fauna mediante Acuerdo de 4 de septiembre de 2001, por tratarse de un lugar idóneo de cría, invernado, paso y parada de un elevado número de especies cinegéticas, predominantemente aves migratorias acuáticas, por lo que también constituye una Zona Sensible a los efectos dispuestos en la Ley 9/1999. La finalidad de esta declaración es la de preservar del ejercicio de la caza a las especies cinegéticas y otras, dotándolas así de un mayor nivel de protección que permita asegurar su tranquilidad y el normal desarrollo de su ciclo biológico, con el fin de conseguir poblaciones en expansión que por dispersión ocupen otros territorios. En el informe de la Dirección General de Política Forestal se considera que el proyecto urbanizador propuesto dificultaría la consecución de los objetivos propuestos en la declaración del Refugio de Fauna, puesto que supondría la transformación total de los terrenos colindantes y el aumento de la presión antrópica.

Ésta es una zona de gran belleza paisajística, donde el contraste existente entre el agua del embalse y las formaciones vegetales y geomorfológicas de la Sierra de Altamira enmarca el cerro sobre el que se asienta el polígono 5 del término municipal de Muñón, el cual, al ser urbanizado, sufriría un cambio radical de su fisionomía.

*De acuerdo a lo anteriormente expuesto, el Informe del **Organismo Autónomo de Espacios Protegidos** de Castilla-La Mancha considera que la **afección sobre el medio natural es severa.***

Por su parte, el Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Guadalajara también señala la presencia en la zona de los recursos naturales protegidos anteriormente citados y en base a ello indica expresamente:

"considerando que la Directiva 79/409/CEE establece para las ZEPAs que "los Estados Miembros tomarán las medidas adecuadas para evitar.... la contaminación o deterioro de los hábitat así como las perturbaciones que molesten a las aves, en la medida que tengan un efecto significativo respecto a los objetivos del presente artículo..." y que la Ley 9/1999 de la Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha prohíbe destruir el hábitat de las especies amenazadas, se propone calificar el proyecto como ambientalmente no viable."

*Respecto a la **afección al patrimonio cultural**, el Estudio arqueológico (incluido en el Estudio de Impacto Ambiental) realizado por el promotor, de acuerdo con el Permiso de Intervención Arqueológica de la Consejería de Cultura de 12/07/2005, **indica que en el ámbito de actuación se han localizado 3 sitios histórico-arqueológicos y etnográficos de importan valor: la torre del Cuadrón o Torre de Santa Ana, el yacimiento de la Coronilla y el enclave de Santa Ana.** También se han localizado los restos de dos chozos de carácter etnográfico, regularmente conservados y en la actualidad en desuso.*

2.3.- *Afección a la geomorfología y al suelo.*

El ámbito de actuación del proyecto presenta un relieve con morfología alomada, más escarpada en el polígono 5 y con relieves más suavizados en el polígono 3. La construcción de la urbanización y del Campo de golf implicaría necesariamente la adecuación morfológica del terreno.

*De acuerdo con el Informe de la **Dirección General de Política Forestal** (06/10/2009) "los grandes movimientos de tierra que habrían de llevarse a cabo y la eliminación de la cubierta vegetal existente implicarían la aceleración de notables procesos erosivos".*

Además, dicho Informe indica que para “el cambio de uso en las zonas con condición de monte, se deberá además tener en cuenta lo señalado en el artículo 46 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal sostenible de Castilla-La Mancha, en donde se indica que el cambio de uso forestal de un monte, cuando no venga motivado por razones de interés general, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11, y de la normativa ambiental aplicable, tendría carácter excepcional y requerirá informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, y en su caso, consentimiento del titular del monte”.

Finalmente señala que **el proyecto propuesto no resulta compatible con la sostenibilidad del monte, por lo que se considera más adecuado que el desarrollo urbanístico que se plantea se realice en terrenos con mayor capacidad de acogida y colindantes con el núcleo urbano actual.**

2.4. Criterios ambientales en el ámbito del urbanismo.

Esta Dirección General considera que el crecimiento propuesto en el municipio de Auñón debería ser compacto, en todo caso. Este criterio de ordenación del territorio debería estar siempre presente en el proceso planificador, como así se establece en la Estrategia Europea de Desarrollo Sostenible y sus sucesivos informe de seguimiento, la Estrategia Europea del Medio Ambiente Urbano, la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (documento aprobado por el Consejo de Ministros el 23 de noviembre de 2007), Estrategia de Desarrollo Sostenible de Castilla-La Mancha (actualmente en redacción), Libro Verde del Medio Ambiente Urbano (Ministerio de Medio Ambiente), y en las Guías de Planeamiento urbanístico sostenible y Proyectos de urbanización sostenible de la Red de Ciudades y Pueblos Sostenibles de Castilla.

Se resumen sus principios orientadores en una serie de puntos, que se exponen a continuación:

- a. La planificación urbana debe buscar un modelo de ciudad compacta y compleja, eficiente y estable socialmente, con el fin de producir ciudad y no urbanización.
- b. La gestión y rehabilitación de lo ya construido es una prioridad, en lugar de la tendencia hacia una masiva construcción de obra nueva.
- c. Los impactos del proceso urbanizador en las zonas nuevas, debe ser reducido, ya que esto produce efectos negativos derivados de la ocupación de terrenos, produciendo por ende afección a suelos, flora, fauna, paisaje, etc., como consecuencia de la actuación.
- d. La ciudad del medio urbano debe aumentar mediante un buen diseño, especialmente de la red de espacios y equipamientos públicos en la estructura urbana.

En este mismo sentido el Informe de 9 de abril de 2008 de la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Sostenibilidad indica:

“el objetivo del Plan debería ser crear ciudad y no urbanización, bajo la perspectiva de un modelo de urbanismo compacto, que crezca con contigüidad; complejo, que implique un tejido urbano organizado sin destrucción del paisaje, eficiente, evitando un despilfarro de recursos y el impacto contaminante y estable socialmente. [...] Este desarrollo urbanístico consume más espacio que el propio asentamiento histórico del que depende por lo que es necesario tener en cuenta los impactos culturales, patrimoniales e históricos en la creación de los nuevos asentamientos.

El modelo de ciudad difusa propuesto implica la necesidad de un transporte de personas, materia y energía que da como resultado el uso masivo de los medios de locomoción, lo que aumenta la movilidad mediante vehículo privado, la emisión de gases a la atmósfera, la superficie expuesta a niveles de ruido, etc.

El modelo propuesto no se ajusta a los criterios urbanísticos de sostenibilidad, ya que se pretende crear una urbanización en vez de ciudad, que no se ajustan a lo propuesto como sostenible. Implica un desarrollo urbanístico disperso, situando la urbanización a una distancia bastante considerable del núcleo urbano del que depende, con los consiguientes problemas de movilidad, consumo de recursos en la construcción de los nuevos viales, red de abastecimiento y saneamiento, etc.

El modelo propuesto implica una falta de estructura interna en el municipio al proponer un desarrollo aislado morfológicamente y funcionalmente del centro urbano. [...]

Este modelo de urbanismo propuesto no favorece la cohesión social, con una débil identidad cultural y gran carencia de servicios, equipamientos y espacios para la socialización. [...]”.

Este informe también indica: “el proyecto de campo de golf no asegura una gestión sostenible de agua. No se garantiza el riego del campo de golf con agua reciclada y no se proponen medidas encaminadas al ahorro en el consumo del agua”.

Por otro lado, el artículo 106.2 del Reglamento del Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (Decreto 248/2004 de 14 de septiembre) establece que “la clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable con carácter general deberá acreditarse razonadamente en función tanto de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como de la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el Plan de Ordenación Municipal”. Dicha disposición, así como el artículo 2 (Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, hacen considerar inapropiado el desarrollo de viviendas propuesto respecto a las dimensiones actuales de la población de Auñón.

2.5 Utilización de la clasificación que actualmente posee el suelo como argumento a favor de la viabilidad del proyecto.

El hecho de que los polígonos 3 y 5 de Auñón se correspondan con Suelo Urbanizable Programado según las vigentes Normas Subsidiarias del municipio, ha sido utilizado por el promotor para justificar y llevar a cabo el proyecto de actuación urbanística en dicho sector.

El apartado 2 del artículo 50 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, establece que los derechos que forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico. Por este motivo, no se puede presumir la viabilidad ambiental del Programa de Actuación Urbanizadora porque esta zona esté clasificada como Suelo Urbanizable Programado en las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas en 1978 por la CPU.

Se considera conveniente la redacción del Plan de Ordenación Municipal de Auñón, otorgando a este sector la calificación de “Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural”, tal y como dispone el artículo 5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Tercero.- Conclusiones.

Por los motivos expuestos en las condiciones anteriores, y teniendo en cuenta los recursos naturales presentes en el sector, así como por su afección sobre la Red Natura 2000, se considera que la ejecución del proyecto objeto de la presente evaluación es incompatible con la conservación de los valores naturales propuestos en la Ley 9/1999 de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, y con la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad, y por lo tanto se resuelve inviable.”

Vistos los fundamentos de la inviabilidad ambiental del proyecto en relación a los criterios ambientales en el ámbito del urbanismo y la utilización de la clasificación que actualmente posee el suelo como argumento a favor de la viabilidad del proyecto que la Resolución de 29/06/2010, de la Dirección General de Evaluación Ambiental establece, este Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística pone en conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que el proyecto referenciado es ambientalmente inviable, así como las consideraciones y/u observaciones anteriormente expuestas.

A los efectos del expediente urbanístico, al ser preceptiva la resolución de la DIA, supone la finalización del mismo, desestimándolo por su imposibilidad de ejecución debido a los motivos antes señalados devolviéndolo a la administración municipal.

6º.- Proyecto de Instalación de una casa de aperos, situada en el Camino de Castilnuevo nº 50 en el término municipal de Molina de Aragón, tramitado por D. Teófilo Pérez Berlanga y Dña. Sonia Mateo Vega.-

Siendo las 14:07 horas por la ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística.

El objeto del Proyecto Básico, según consta en la memoria del mismo, es la construcción de una casa de aperos con un sistema constructivo de paneles desmontables, para facilitar su desmontaje, en el caso de que se ejecutara el planeamiento urbanístico, en la parcela sita en Camino Castilnuevo, nº 50, del municipio de Molina de Aragón, propiedad de Teófilo Pérez Berlanga y Sonia Mateo Vega.

Normativa

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

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

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

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

A este respecto, el legislador ha previsto en el artículo 166 TRLOTAU las reglas específicas para el procedimiento de otorgamiento de licencia de obras. En la fase municipal consta en el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón con fecha de 30/07/10:

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón dirigido a esta Delegación Provincial de fecha de 19/ 07/10 por el que se solicita la emisión de informe previo de conformidad con los artículos 67 y 172 del TRLOTAU y por el que se remite expediente.
- Diligencia del Secretario- Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón de fecha de 19/07/10, por la que se hace constar que las fotocopias que acompañan al escrito de la Alcaldía de fecha de 19/07/10, relativas a solicitud de licencia de instalación de caseta de aperos en Camino de Castilnuevo 50, se corresponden íntegramente con el original.
- Solicitud de licencia urbanística presentada por Dña. Sonia Mateo Vega ante el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón de fecha de 15/07/10.
- Declaración de Dña. Sonia Mateo Vega de asunción de la obligación de demolición, sin derecho a indemnización, cuando así lo ordene el Ayuntamiento, por motivos urbanísticos, así como la inscripción de esta Carga en Registro de la Propiedad de fecha de 15/07/10.
- Informe de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón de fecha de 10/03/2010.
- Escrito del Autor del Proyecto Básico de Casa de Aperos de fecha de 15 de julio de 2010, por el se hace constar que el proyecto básico de casa de aperos desmontable cumple con los requisitos de las NNSS.
- Proyecto Básico de Casa de Aperos en Molina de Aragón (Guadalajara).
- Requerimiento efectuado por esta Delegación Provincial al Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón, con fecha de 19 de agosto de 2010 y número de registro de salida 792582.
- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón dirigido a esta Delegación Provincial de fecha de 31 de agosto de 2010, por el que se adjunta:

- Informe de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón, de fecha de 25 de agosto de 2010.
- Informe de Secretaría de fecha de 25 de agosto de 2010.

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 TRLOTAU: *“En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.”*

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

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

Las obras provisionales son obras fácilmente desmontables, lo que, como señala la STS de 1 de diciembre de 1999, no ocurre cuando para la instalación pretendida se exigen excavaciones considerables en el suelo que, por si fuera poco, tienen que ser repetidas cuando aquélla deba ser retirada.

En el Certificado del Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón de fecha de 25 de agosto de 2010 se hace constar:

“1º.- La instalación de una caseta de aperos de 46,24 metros cuadrados de superficie útil, basada en la unión de paneles desmontables; la cual estará adscrita al sector primario, con uso habitual de almacén para guardar los aperos de la huerta contigua, y con máximo uso en época estival, donde podría llegar a utilizarse como merendero, constituye un uso y una obra provisional, atendiendo a la facilidad de su desmontaje, a su previsión de uso futuro como no esencial, a la asunción expresa de la solicitante de asumir la obligación de su desmontaje sin derecho a indemnización, cuando así lo ordene el Ayuntamiento de Molina de Aragón, así como a inscribir esta carga en el Registro de la Propiedad de Molina; ello siempre y cuando no se convierta la construcción de casetas de aperos en práctica habitual en la zona, cubriéndola, ya que la autorización de usos y obras provisionales debe ser excepcional.

2º.- Existe una declaración escrita de Doña Sonia Mateo Vega, asumiendo expresamente la obligación de desmontar o demoler, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo ordene el Ayuntamiento de Molina de Aragón la caseta de aperos, así como a inscribir la carga en el Registro de la propiedad de Molina de Aragón, lo cual es uno de los requisitos esenciales para poder conceder una licencia provisional.

3º.- Respecto a la dificultad futura en la ejecución de los instrumentos urbanísticos, informo, que a fecha actual no existe en el Ayuntamiento de Molina tramitación alguna para la ejecución, ni para la elaboración de ningún instrumento urbanístico que desarrolle la zona del SAU 2.”

Asimismo, el informe de los Servicios Técnicos de fecha de 25 de agosto de 2010 establece:

“ (...)”

Por lo tanto, las condiciones edificatorias del proyecto presentado cumplen con el artículo 5.9 de las NNSS de Molina de Aragón. Asimismo se tendría que tener en cuenta el Artículo 5.6.2.2 en su punto 5º.”

El proyecto básico aportado justifica el carácter desmontable de la obra pretendida con un sistema constructivo de paneles desmontables, para facilitar su desmontaje, en el caso de que se ejecutara el planeamiento urbanístico, se trata de una edificación de planta cuadrada, de 7 m de longitud y 7 m de anchura. Tiene una sola planta y una única dependencia. La superficie construida son 49 m² y la superficie útil 46,24 m². La cimentación se ejecutará a base de una solera de hormigón armado. La estructura se ejecutará mediante paneles desmontables que faciliten su desmontaje en el caso de que se ejecutara el planeamiento urbanístico. La cubierta será a dos aguas. Las fachadas serán enfoscadas con pintura pétreo en color ocre. La carpintería exterior será de madera de pino teñido de color oscuro y barnizado. Los solados sean de baldosa de gres rústico. La instalación eléctrica se ejecutara la acometida a la red general, se instalará cuadro de distribución con interruptor diferencial y dos magnetotérmicos, uno por cada circuito de la instalación; se dotará a la instalación de toma de tierra.

CONCLUSIÓN

Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de requisitos requeridos sobre el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como suelo urbanizable, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el carácter desmontable de la instalación y el derecho a no indemnizabilidad, se propone que se INFORME FAVORABLEMENTE por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU el proyecto básico de caseta de aperos en el Camino de Castilnuevo, 50 solicitada por D^a Sonia Mateo Vega, todo ello sin perjuicio de informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional.

La Comisión a la vista de los antecedentes, del expediente remitido, del informe de la 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 la autorización provisional correspondiente, a que se refiere el proyecto en el expediente de referencia sin perjuicio de informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional.

7º.- Calificación urbanística en suelo rústico del proyecto de creación del Parque de las Energías “Esparkia” parcelas 77, 78, 79, 80, 106, 107, 108, 109, 138, 174, 182, 206 y 207 del polígono 5 de Albalate de Zorita, promovido por el propio Ayuntamiento.-

Siendo las 14:10 horas por la ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

Proyecto: Parque de las Energías “Esparkia”. Parque temático.

Situación: Parcelas 77, 78, 79, 80, 106, 107, 108, 109, 138, 174, 182, 184, 206 y 207 del polígono 5

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva y parte de Zona de especial protección de las Aves, ZEPA, “Sierra de Altomira”.

Planeamiento: Normas Subsidiarias 19/10/1988, refundido 13/03/1995 y modificación 23/07/2002.

Promotor: Ayuntamiento de Albalate de Zorita.

Recepción de Expte.: 17 de Junio de 2010. Nº Registro de entrada: 1436638; y 23 de Julio de 2010 con nº Registro de entrada 1642886 para el Servicio de Carreteras, y nº registro 1642899. 6 de septiembre de 2010 (copia compulsada de la solicitud de vertido y copia digital del proyecto del Parque de la Energía. Informe favorable del órgano titular de la carretera de 7 de septiembre de 2010.

El objeto del presente proyecto es establecer y justificar todos los datos constructivos que permitan la ejecución de un espacio para la divulgación de las energía renovables mediante creación de diferentes áreas relacionadas con las fuentes de energía. Sol, plantas, agua y viento.

El parque se dividirá en las siguientes áreas temáticas:

Zona 1. Zona de servicios:

Alberga la mayor parte de los usos constructivos previstos en el proyecto. Constará de un parking y estacionamiento de vehículos, un centro de recepción de visitantes, un auditorio, un museo, dónde quedarán rerepresentadas las energías no renovables, una tienda, un restaurante y varias aulas de formación en cada una de las zonas que representarán las energías renovables.

Zona 2. Esparkia viento y Esparkia tierra.

En esta zona se construirá el pabellón de la energía eólica, así como los pabellones de la energía geotérmica y biomasa. Además albergará algunas instalaciones de recreo y plantaciones de cañamo.

Zona 3. Esparkia Sol y Esparkia agua.

Constituirá el pabellón de la energía solar y de la energía hidráulica. Además albergará algunas instalaciones de recreo.

Zona 4. Campamento y otras instalaciones.

Esta zona albergará un área de acampada en la que ubicarán algunos bungalows.

El proyecto ha estudiado tres alternativas para la implantación, eligiéndose finalmente la alternativa 3, por ser la que menos afecta a la Zona de Especial Protección para las Aves, ZEPA "Sierra de Altomira", considerada como uno de los principales condicionantes ambientales del proyecto.

Superficie 40 Ha.

Por tanto, la actividad se configura como un uso Dotacional de Equipamiento Educativo o Cultural (DEDU o D-CU) adscrito al suelo rústico.

La conexión de los servicios se realizará de la siguiente manera:

Red de abastecimiento de agua: mediante conexión a la red de servicio de la "Urbanización Nueva Sierra de Madrid.

Red de Saneamiento: será una red unitaria con canalización por la margen izquierda de la carretera CM-200, hasta la conexión con la red municipal

Red eléctrica: el suministro de energía eléctrica se realizará en Media Tensión a 15 kv. Tendrá como punto de entronque el penúltimo apoyo de la línea de M.T. que alimenta a un grupo de bombeo de agua junto a la entrada principal de la urbanización Nueva Sierra de Madrid, con una longitud aproximada de 550 metros.

Red de telecomunicaciones: la red se diseña subterránea, definida por un prisma de hormigón (HM-20) y 4 tubos de PVC diámetro 110 mm. Entroncando con la red aérea de telefonía

SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Las actuaciones en suelo rústico requerirán de calificación urbanística otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, según lo dispuesto en el art 42 del RSR.

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

El Art. 54.1.3º a) del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

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

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.

COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO y EXPEDIENTE.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 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 Albalate de Zorita:

- Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto presentado. 18/05/2010
- Informe favorable de Patrimonio sobre afección al patrimonio arqueológico, dando por finalizado el expediente. 1/06/2010
- Informe de los Servicios Técnicos Municipales favorable. 15/03/2010
- Informe-propuesta de Secretaría en relación con el art 43.7 RSR. 30/04/2010
- Providencia de Alcaldía para información pública. 16/03/2010
- Publicación de anuncio en Nueva Alcarria 17/03/2010 y D.O.C.M 30/03/2010.
- Certificado de no se han presentado alegaciones. 30/04/2010
- Comunicación de la empresa UNIÓN FENOSA sobre provisión del servicio de energía eléctrica. 18/05/2010

Faltaba:

- Certificación municipal sobre suficiencia de capacidad de las redes municipales de abastecimiento y saneamiento.
- Certificación municipal sobre la disponibilidad de los terrenos en la margen izquierda de la carretera CM-200 por la que se plantea canalizar la red de saneamiento hasta la conexión con la red municipal.
- Delimitación superficial y gráfica de la ZEPA para poder conocer las determinaciones exigibles a la misma por ser de aplicación las determinaciones del SRNUEP.
- Documentación necesaria para que pudiese emitir informe el servicio de Carreteras de la Delegación Provincial toda vez que ya se había expuesto la imposibilidad de hacerlo sin el diseño de acceso y sin estudio del tráfico necesario para el cambio de uso del acceso.
- Red de saneamiento:
 - a) El 23 de Julio tiene entrada en esta Delegación Certificado de que el Ayuntamiento de Albalate de Zorita tiene "disponibilidad de los terrenos en la carretera CM-200 por la que se pretende canalizar el sistema de depuración".
En este punto se tuvo que reseñar :
 - 1.- En referencia al "sistema de depuración", este Servicio entiende que se refiere a la red de saneamiento.
 - 2.- Con la misma fecha (23 de Julio 2010) tiene entrada en esta Delegación la solicitud de instalación de red de saneamiento en el margen izquierdo de la CM-200 en concreto en la zona de afección pública y a lo largo de 759,29 m, lo cual supone una contradicción con el punto a).

3.- Respecto a la disponibilidad de los terrenos cabe señalar que, salvo la zona de dominio público, el resto de zonas son afecciones de la carretera, no pertenecen al titular de la misma de lo que la referencia a “zona de afección” que requerirá informe y autorización de carreteras, implica la invasión de parcelas particulares.

- b) El 23 de Julio tiene entrada en esta Delegación Certificado de que el Ayuntamiento de Albalate de Zorita sobre que será el Ayuntamiento el responsable de los vertidos generados por Esparkia y que la EDAR es capaz de depurar el caudal generado por Esparkia, autorizando el vertido de la misma.

En este punto se observó:

1.- La justificación de la capacidad de la Edar no es suficiente puesto que deberá ser igualmente suficiente la de la red existente con los trazados y diámetros actuales ya que los diámetros de entronque son de 500 mm desde Esparkia y la red municipal cuenta con un máximo de 125 sin especificar unida métrica..

2.- Respecto de la evacuación de aguas pluviales, no se aprecia su zona de desagüe, por lo que se deberá obtener preceptiva autorización del organismo de cuenca correspondiente.

- Red de Abastecimiento:

- a) El 23 de Julio tiene entrada en esta Delegación Certificado de que el Ayuntamiento de Albalate de Zorita proporcionará el suministro de agua potable a Esparkia siendo capaz de satisfacer la demanda de agua generada por ésta sin menoscabo del resto de suministros comprometidos.

En este punto se apuntó:

1.- No obstante se debe hacer mención sobre el suministro, pues en términos numéricos, deducidos de la Declaración Ambiental, supondría la necesidad de suministro al Parque de 98.500 L/día o lo que es lo mismo, garantizar el consumo a 492 habitantes más de los existentes en la urbanización “Nueva Sierra” a razón de 200l/hab/día que se determina en las NNSS.

2. - Según el plano A-1 “Esquema de redes de Infraestructuras” del Estudio de Impacto Ambiental del Parque de las Energías desde el punto de acometida de la red general hasta la entrada al Parque, la red discurre por terrenos particulares que no pertenecen al ámbito del Parque objeto de calificación urbanística. Deberá certificar la no afección o la disponibilidad de los terrenos por los que discurre.

- Red Eléctrica:

Comunicación de la empresa UNIÓN FENOSA sobre provisión del servicio de energía eléctrica. 18/05/2010:

Sobre este punto se indicó:

Según el plano A-1 “Esquema de redes de Infraestructuras” del Estudio de Impacto Ambiental del Parque de las Energías, tanto la red eléctrica (aérea) como la red de Telecomunicaciones (enterrada), desde el punto de acometida de la red general y/o compañía suministradora hasta la entrada al Parque, discurre por terrenos particulares que no pertenecen al ámbito del Parque objeto de calificación urbanística de las parcelas que lo forman. Deberá certificar la no afección o la disponibilidad de los terrenos por los que discurre.

En consecuencia se requirió los extremos expuestos a fecha de 19 de julio de 2010 (NRS 711724) siendo contestado por la administración municipal el 23 de julio de 2010 (NRE 1642899 y) aportando el siguiente elenco:

- 1.- Certificado de disponibilidad de terrenos de la CM.-200 por la que se pretende canalizar el sistema de depuración(...).
- 2.- Certificado de que el ayuntamiento de Albalate *será responsable del saneamiento de los vertidos generados por Sparkia y que la EDAR es capaz de depurar el caudal generado por Sparkia autorizado el vertido de la misma.*
- 3.- Certificado que el Ayuntamiento de Zorita *proporcionará el suministro de agua potable a sparkia siendo capaz de satisfacer la demanda de agua generada por ésta sin menoscabo del resto de suministro comprometidos por dicha entidad*

Con la misma fecha (NRE1642886) tienen entrada en la Delegación provincial, siendo su destinatario específico el Servicio de Carreteras con la siguiente documentación:

- Solicitud de acceso en la CM-20
- Proyecto suscrito por técnico competente sobre la tipología de acceso
- Solicitud de instalación de red de saneamiento en el margen izquierdo de la CM—200

- Memoria valorada descriptiva de la actuación

La documentación con la que se contaba para realizar el informe en julio de 2010 era la aportada para la consulta medioambiental realizada por el órgano autonómico competente en esta materia así como la documentación completada por el promotor de la actividad en trámite de Evaluación de Impacto Ambiental en formato digital, que en base a la asistencia entre Administraciones se ha solicitado por esta Delegación Provincial a la de Agricultura y Medio Ambiente. Dada la naturaleza de las competencias ejercidas por aquella Delegación Provincial la documentación a nuestros efectos era insuficiente ya que, con carácter preliminar diremos, no se conoce el detalle de la resolución de los servicios y sus conexiones exteriores como obliga el **artículo 15.2 RSR: “Todas la construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales.(...)”**

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

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

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

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

En el expediente constaban:

- Resolución sobre el informe favorable y dar por finalizado el expediente de la Delegación de Cultura, Turismo y Artesanía de fecha 1 de Junio de 2010.
- Resolución de 18/05/2010 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “Parque temático de las energías ESPARKIA”.
- Nota interior del Servicio de Carreteras sobre imposibilidad de emitir informe sobre actuaciones cercanas a la carretera, por ser incompleta la documentación presentada y expresando la necesidad de un estudio de impacto sobre el tráfico de acuerdo al art 29 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha, debido al cambio de uso del acceso a la misma.

En el expediente faltaba:

- Informe favorable sobre la afección de la carretera CM-200 (Acceso, cambio de uso en el acceso, autorización de cruce del sistema de saneamiento así como autorización de instalación de este último en la zona de afección izquierda de la vía).
- Solicitud/resolución del organismo de cuenca sobre autorización de vertido

A la vista de cuanto queda expuesto la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 28 de julio de 2010 **ACUERDÓ SUSPENDER la RESOLUCIÓN sobre el otorgamiento o denegación de la calificación urbanística para las parcelas citadas en el encabezamiento del término municipal de Albalate de Zorita, DEVOLVIENDO EL EXPEDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, a los efectos de que subsane todas las deficiencias observadas, en especial la resolución de las conexiones de los servicios del Parque con las redes generales y sin perjuicio de todos los permisos y autorizaciones del Servicio de carreteras de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de la JCCM y la necesaria solicitud de vertido al Organismo de Cuenca**

SUBSANACIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LO INQUIRIDO POR LA COPyU en la sesión de 28 de julio de 2010

- El 28 de julio de 2010 la Administración municipal presenta proyecto de obras generales de urbanización en formato digital y con posterioridad el dossier Sparkia.
- Consta en el expediente certificado de la Secretaría- Interventora de 5 de agosto de 2010 sobre la disponibilidad e la parcela 173 del polígono 5 del catastro de rústica por la que transcurren las acometidas de agua, luz y teléfono; copia de la carta dirigida a EUC Nueva Sierra de Altamira para determinar el enganche del agua, una vez autorizado éste según el mismo escrito
- El 6 de septiembre de 2010 el ayuntamiento de Albalate de Zorita adjunta copia compulsada de la solicitud de vertido y realización de obras a la CHT así como copia digital del proyecto de depuración del Parque de la energía, previendo depuradora en el propio Parque con una capacidad de 500 habitantes equivalentes, entendiéndose en lógica un cambio del promotor de la actividad en la ubicación del saneamiento previsto inicialmente en el proyecto de urbanización.
- El 7 de septiembre de 2010 se emite informe favorable sobre el proyecto de acceso al centro recreativo Esparkia en el p.k. 77+850 de la carretera CM-200 en el término municipal de Albalate de Zorita con una serie de prescripciones técnicas a observar.

Requisitos Sustantivos.

Según la Disposición Transitoria Segunda “ Regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento” del RSR, el régimen del suelo rústico, hasta sea adaptado el plan vigente a las determinaciones del Reglamento de Suelo rústico, los terrenos sujetos a específica protección por la legislación sectorial (caso de los terrenos ZEPA) por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se les aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en RSR.

En las NNSS de Albalate de Zorita no está adaptado el régimen del suelo rústico a las determinaciones del RSR. La zona ZEPA no está definida en la clasificación de suelo de las NNSS en vigor por estar definida con posterioridad a la aprobación de las NNSS.

La regulación urbanística genérica sobre los usos permitidos en suelo rústico de especial protección según Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística es la siguiente:

El artículo 12 del RSR relativo a los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, establece que:

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesario 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 otras.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.

A esto hay que añadir que el Decreto 177/2010, de 1 de julio, por el que se modifica el reglamento del suelo rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio establece en su preámbulo, entre otros extremos: “*Se han procurado innovaciones en el reglamento para mejorar su regulación en cuestiones fundamentales que en su aplicación práctica denotaban la necesidad de ser modificadas, tales como, entre otros, las relativas a los usos permitidos en el suelo rústico de especial protección(...) innovaciones todas ellas que vienen a recoger y tender demandas de mejora en la regulación de estas figuras formuladas por los distintos agentes intervinientes en la actividad urbanística desarrollada en el suelo rústico de nuestra Región, y muy especialmente, y como protagonistas principales entre ellos, sus Municipios.*”

En aplicación de lo inmediatamente expuesto se ha estructurado el artículo 12 del RSR en tres apartados siendo la incorporación novedosa el tercer número que indica: *“No obstante, cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial de que se trate.”* Si bien esta modificación no es de aplicación al caso concreto por tener una vigencia posterior al inicio e información pública del expediente de referencia cabe destacarlo por dos aspectos, en primer lugar, en interpretación teleológica, la finalidad de la variación implica la posibilidad de concertar legislaciones que dado el uso de terminologías diferentes no impedian en sí el uso o actividad pretendida pero que con la literalidad anterior impedían el otorgamiento de la calificación urbanística en tal categoría de suelo rústico por no coincidir exactamente y en segundo lugar traemos esta reflexión porque en el caso concreto que nos ocupa, adelantamos aquí que existe tal informe del órgano competente en la materia sectorial debido a la necesidad de tal pronunciamiento según, ya no la normativa urbanística, sino la normativa medioambiental específica de aplicación.

En síntesis estamos ante una figuración de protección ambiental (ZEPA) que enmarca la actividad pretendida en suelo rústico al régimen propio de este en su categoría de especial protección, exigiendo la expresa autorización en el planeamiento territorial y urbanístico así como en la legislación sectorial de aplicación para poder desarrollarse en tal ubicación:

- **Respecto al planeamiento territorial y urbanístico:** no existe POT vigente de aplicación para el municipio y su planeamiento general es anterior a la distinción y régimen establecido por el reglamento para suelo rústico de lo cual se deduce la imposibilidad de que las Normas Subsidiarias realizaran esa determinación de usos expresos, que a mayor abundamiento recaerían según su clasificación en suelo rústico de reserva ya que la delimitación de la ZEPA es posterior a la aprobación del planeamiento general del municipio.
- **Respecto a la permisión expresa de la actividad por la legislación sectorial** ha de señalarse que en la Resolución de 18 de mayo de 2010, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la Declaración de Impacto ambiental del proyecto “parque temático de las energías ESPARKIA, (PRO-GU-09-0053) en el término municipal de Albalate de Zorita (Guadalajara) y cuyo promotor es el Excmo. Ayuntamiento de Albalate de Zorita (Guadalajara) se expone en su inicio *“La actividad objeto de estudio se encuentra comprendida en el Anexo 1, grupo 6, proyectos de infraestructuras, apartado I.6.G. parques temático cuando se desarrollen en zonas protegidas de la Ley 4/2007, por lo que debe someterse al procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental previamente a su autorización por el órgano sustantivo que corresponda.”* La Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha recoge así la posibilidad de que existan parques temáticos en zonas protegidas, ya que literalmente señala que estarán sometidos a evaluación de impacto ambiental g) los parques temáticos, **cuando se desarrollen en áreas protegidas en aplicación de la Ley 9/1999, de Conservación de la naturaleza.**
- **La Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza** tiene por objeto el establecimiento de normas para la protección, conservación, restauración, gestión y mejora de los recursos naturales y los procesos ecológicos esenciales en Castilla-La Mancha, y en particular de los espacios naturales, las especies de fauna y flora silvestres, sus hábitats, los elementos geomorfológicos y el paisaje. Esta Ley fue modificada por la **Ley 8/2007, de 15 de marzo** a los siguientes fines, según su exposición de motivos: *La presente Ley viene a actualizar los contenidos de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, que desarrolla en la Comunidad Autónoma la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en una serie de aspectos puntuales.*

Esta modificación tiene como fin la adecuada transposición de las Directivas 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, introduciéndose reformas en materia de evaluación ambiental de actividades, vigilancia de las especies y hábitat, prohibiciones que afectan a las especies de fauna, prohibiciones relacionadas con la flora, y mejorar la protección de las zonas de especial protección para las aves.

- La categoría de ZEPA como zona sensible en la normativa señalada y la tramitación necesaria para efectuar que a los efectos examinados se reproducen:

Artículo 54. Zonas sensibles. Definición.

Las zonas sensibles engloban:

- a. **Las zonas de especial protección para las aves designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, y demás Directivas que la modifiquen o sustituyan.**
- b. Los lugares de importancia comunitaria y las zonas especiales de conservación, designadas en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y la flora y fauna silvestres, y demás Directivas que la modifiquen o sustituyan.
- c. Las áreas críticas derivadas de la aplicación de los planes de conservación de especies amenazadas, y las que declare el Consejo de Gobierno por contener manifestaciones importantes de hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial.(...)

Artículo 55. Zonas sensibles designadas para la aplicación de Directivas comunitarias.

1. La designación de las zonas señaladas en los apartados a y b del artículo anterior se realizará mediante Decreto del Consejo de Gobierno, una vez sometida a información pública y cumplimentados los trámites que, en su caso, exija la normativa básica.

2. El régimen de evaluación previsto en el artículo 56 será de aplicación a estas zonas, preventivamente, desde la publicación del acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se proponga su designación a la Comisión Europea

3. En estas zonas se aplicarán las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los recursos naturales que en cada caso motivaran su designación.

4. En las Zonas de Especial Protección para las Aves deberán establecerse medidas de conservación adecuadas para evitar el deterioro de sus hábitats, así como las perturbaciones que puedan afectar significativamente a las aves. Esta obligación no exime en ningún caso a los órganos competentes del deber de adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats exteriores a las Zonas de Especial Protección para las Aves.

5. La Consejería se encargará de la vigilancia del estado de conservación de las especies y de los hábitats de interés comunitario, teniendo especialmente en cuenta los tipos de hábitats naturales prioritarios y las especies prioritarias.

Artículo 56. Régimen de evaluación de actividades en zonas sensibles.

1. Con carácter previo a la autorización de las actividades que se relacionan en el anejo 2º de esta Ley que pretendan realizarse en las Zonas Sensibles, así como de cualquier otro plan, programa o proyecto que sin tener relación directa con la gestión de la Zona Sensible o sin ser necesario para la misma pueda afectarla de forma apreciable, se requerirá la previa evaluación de sus efectos sobre los recursos naturales que, en cada caso, hayan motivado su designación o declaración.

2. En estos casos, el órgano sustantivo solicitará al organismo autonómico competente, la emisión de un informe sobre las repercusiones de la acción sobre los recursos naturales objeto de protección en la Zona Sensible.

3. En función de los efectos negativos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona Sensible, el informe del Organismo Autónomo se emitirá en alguno de los sentidos siguientes:

- a. **Si apreciara que la acción pretendida no puede tener repercusión negativa sobre los valores naturales o estimara que los efectos negativos de la acción pueden evitarse mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión en la resolución.**
- b. **Si considerara que los efectos negativos de la acción pueden ser significativos requerirá la previa evaluación del impacto ambiental de la actividad, de acuerdo con lo regulado por la legislación específica de esta materia.**
- c. **Si estimara que la realización de la acción pretendida es incompatible con los fines de la Zona Sensible, informará motivada mente de tal circunstancia al órgano sustantivo para la denegación de la autorización, licencia o concesión de que se trate.**

4. El plazo para emitir el informe a que se refiere este artículo será de un mes, y en todo caso, se hará público.

5. Este informe suplirá a los requeridos por los artículos 10 y 11 cuando las actividades que los motiven afecten exclusivamente a una Zona Sensible.

6. Las autorizaciones, licencias o concesiones otorgadas por cualquier administración prescindiendo o desviándose del procedimiento señalado en este Capítulo se considerarán actos nulos de pleno derecho.

7. Si para alguna actividad de entre las señaladas en el apartado 1 de este artículo no estuviera previsto por la normativa sectorial aplicable su previo sometimiento a autorización administrativa, el régimen de evaluación de actividades se concretará en una autorización ambiental de la Consejería competente en medio ambiente. El plazo para emitir la citada autorización será de dos meses, y la falta de resolución en plazo tendrá efectos desestimatorios.

Artículo 59. Excepciones al régimen de evaluación.

El régimen de evaluación establecido por el artículo 56 no será de aplicación cuando:

- d. **La actividad esté sujeta al régimen de evaluación de impacto ambiental. En tal caso, el órgano autonómico competente para la gestión de la Zona Sensible será consultado, con carácter previo y preceptivo, por el órgano ambiental encargado de la evaluación, en lo que se refiere a las repercusiones del proyecto sobre los recursos naturales de la Zona Sensible teniendo en cuenta sus objetivos de conservación, así como, en su caso, las medidas preventivas o correctoras necesarias para evitar repercusiones negativas apreciables.**

Quando se incurra en el supuesto regulado por el artículo 57.3 de esta Ley, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los habitats y de la fauna y flora silvestres, el órgano autonómico competente para la gestión de la Red de Áreas Protegidas será el encargado de establecer las medidas compensatorias necesarias para garantizar la coherencia regional de la Red Natura 2000, previa comprobación de la inexistencia de alternativas y del tipo de interés público de la actuación, según dispone la citada norma.

Quando sea imposible llevar a cabo la compensación en el territorio de Castilla-La Mancha, lo pondrá en conocimiento del Ministerio competente en materia de medio ambiente para que éste determine las medidas compensatorias precisas para garantizar la coherencia global de NATURA 2000.

ANEJO 2*.

Actividades sometidas a previa evaluación de sus repercusiones sobre zonas sensibles. (Se reproducen los que interesan a la calificación pretendida)

1. Instalaciones de almacenamiento, transformación, reciclado o eliminación de todo tipo de vertidos o residuos. Instalaciones potabilizadoras y depuradoras. **Construcción de colectores.** Instalaciones para producción, almacenamiento, transformación o eliminación de sustancias tóxicas o peligrosas.

2. Obras de canalización, dragado, drenaje, desecación, encauzamiento y **saneamiento**, presas, azudes y demás tipos de instalaciones para extracción de caudales. Construcción de pozos para extracción de aguas subterráneas. Acueductos. **Vertidos.**

5. Planes de ordenación del territorio y urbanísticos, incluidas sus revisiones y modificaciones, **así como la concesión de licencias de construcción sobre suelo no ordenado o suelo rústico.** Construcción de complejos hoteleros y urbanizaciones en el medio natural.

8. Instalaciones y edificaciones para actividades de carácter deportivo, recreativo o turístico. Campings.

9. Instalaciones para la producción, transformación, transporte o almacenamiento de energía en sus diversas formas, así como extracción, transporte, transformación o almacenamiento de productos energéticos.

10. Instalaciones para la telecomunicación.

- Derivado de lo anterior no hay prohibición de la actividad pretendida y sí hay mención expresa de que sus elementos, como principal el señalado en el ordinal 8 del anejo 2 y los usos que están permitidos tras evaluación

preliminar o informe en el trámite de Evaluación Ambiental siempre que las conclusiones del análisis de la actividad y su repercusión no sea desfavorable en los términos del artículo 56 de la ley 9/1999.

- En la DIA emitida mediante Resolución de 18 de mayo de 2010 por la Dirección General de Evaluación Ambiental se indica que con fecha 16 de diciembre de 2009 se inicia el trámite de consultas previas, en relación con el impacto medioambiental del proyecto, a los organismos e instituciones implicadas y entre otros al Organismo de Espacios Naturales de Guadalajara para posteriormente indicar en la cláusula segunda 2.3 Medidas de protección de áreas protegidas "(...) Según informe aportado por el Organismo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha se estima moderada la afección prevista sobre los lugares incluidos en la Red ecológica Europea Natura 2000, así como de los demás recurso amparados por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, existentes en el ámbito de la actuación, siempre y cuando se dé cumplimiento a la totalidad de las medidas destacadas en el Estudio de Impacto ambiental aportado, así como a las incluidas a continuación(...)".

En conclusión se entiende expresamente autorizado el uso a los efectos del artículo 12 del RSR ya que la legislación sectorial de aplicación señala expresamente los elementos que configuran la actividad para la cual se solicita calificación y los admite siempre que tras la evaluación se considere posible, pronunciamiento que aquí concurre, si bien condicionado al cumplimiento estricto de multitud de medidas compensatorias y preventivas en prescripción de la DIA emitida así como del Informe del Organismo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha, órgano creado por la ley 11/2007, de 29 de marzo cuya finalidad era la planificación, conservación, gestión, tutela, promoción y seguimiento de áreas protegidas y recursos naturales que la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza atribuye a la Consejería competente en materia de medio ambiente, así como la gestión de los Parques Naturales (art. 2.1) que en la actualidad queda integrado como Dirección General en la nueva estructura de la Consejería, según Decreto 97/2010.

En relación con la superficie mínima y la ocupación máxima del parque temático los datos aproximados con la documentación del expediente son:

El Parque se enclava en una serie de parcelas que adicionan 40 ha. como superficie total existiendo distintas construcciones como los pabellones, oficinas, almacenes o la recepción diseminados por la misma que según el plano "concept design" se aproxima a los 6000 m² edificadas, lejos por tanto de las determinaciones de la ITP, en concreto de su artículo 10 que exige al menos 1,5 ha. Limitando la ocupación de la edificación hasta el 5% del total de la finca

Determinaciones subsidiarias:

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

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

CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.2º del RSR se deberá fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales, en este sentido se deberán observar todas las prescripciones realizadas en la Resolución de 18 de mayo de 2010 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la DIA del Proyecto "parque temático de las energías ESPARKIA.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar un plan de restauración por técnico competente para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta al término de la actividad y que deberán corroborarse por la Administración municipal.

La superficie mínima quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras,

construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **ACUERDE OTORGAR la calificación urbanística para las parcelas citadas en el encabezamiento del término municipal de Albalate de Zorita, en los términos del presente informe y siempre condicionada a la resolución favorable de la Confederación hidrográfica del tajo y prescripciones vinculantes de esta Delegación provincial y las señaladas en los demás informes sectoriales.**

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 por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.a) y b) en relación con el artículo 37 del 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 en Castilla La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento con el condicionado señalado en el párrafo anterior.

La superficie mínima quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

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.

8º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para circuito de motocross en la parcela 10 del polígono 1 en Albalate de Zorita promovido por Club Deportivo Elemental MX Albalate.-

Siendo las 14:17 horas por la ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

Según consta en la memoria del Proyecto, se solicita autorización para la realización de un circuito cerrado de entrenamiento para motos específicas de motocross. Más concretamente una pista de supercross (motocross de reducidas dimensiones) enfocada a entrenamiento y aprendizaje de deportistas. La parcela pertenece al Ayuntamiento. El acceso a la misma se realiza por un vial existente desde la carretera CM-200 antes de su entrada en el casco urbano.

Dicha finca estará vallada con malla ganadera con una altura de 1,5 m.

Dentro de la parcela se pretende construir una pista que consiste en dos caminos de tierra de las siguientes características:

Pista principal: Anchura 6 m y una longitud de 620 m.

Pista infantil: Anchura de 3 m y una longitud de 345 m.

La pista mantendrá una separación de 10 m de las fincas colindantes. Será en su totalidad de tierra así como los desniveles y montones para adaptar el camino a las exigencias de la práctica deportiva.

No se proyecta ninguna edificación en altura.

SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

El art. 37.1.b) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal los actos y construcciones relacionados con los usos terciarios recreativos (art. 28 RSR), siendo aquella un requisito administrativo de inexcusable cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17, letra b) del RSR.

Competencia.- 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, 42.1 b) del RSR y respecto a la específica 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.

Procedimiento.- En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del art. 64.5 del TRLOTAU y del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico.

En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Albalate de Zorita, la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento remitiendo el expediente para calificación. Fecha de entrada 23/04/2010 (NRE 936913). Art 64.4 TRLOTAU y Art 42 RSR (expte. Incompleto: subsanación de 22 de junio de 2010.)
- Solicitud de C.D.E.M.X. Albalate para solicitud de licencia de actividad para un circuito de motocross en la parcela 10 del polígono 1 del Término de Albalate de Zorita. Incorporan una Memoria para la creación del circuito e Informe sobre la actividad a desarrollar firmado por Ingeniero Industrial, Antonio Montero Pacios, colegiado nº 11.128
- Informe urbanístico favorable de 25 de enero de 2010, suscrito por el Técnico Municipal sobre obtención de calificación urbanística de la finca.
- Información pública de tal solicitud de calificación mediante anuncio en el DOCM núm. 53 de 17 de marzo de 2010 y en periódico provincial Nueva Alcarria el 1 de febrero de 2010, así como mediante edicto municipal durante 20 días, de fecha 28 de enero de 2010.
- Certificado del Secretario-Interventor de Albalate de Zorita de 14 de abril de 2010, sobre el resultado de la información pública señalando que no se han presentado alegaciones.
- Certificado de Secretario-Interventor sobre la no existencia de afecciones al dominio público. 25/05/2010.
- Informe-propuesta de resolución de Secretaría favorable para la calificación urbanística de la parcela sobre la que se realizará la instalación de circuito de motocross. 16/04/2010.
- Decreto de la Alcaldía
- Contestación del Ayuntamiento al escrito de requerimiento de fecha 29/04/2010, aportando documentación complementaria. Fecha de entrada 22/06/2010.

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

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

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

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

En el expediente consta la incorporación de los siguientes informes o solicitudes:

- Informe favorable de de la Dirección General de Patrimonio y Museos sobre afecciones al patrimonio histórico-arqueológico relativo al Proyecto de circuito de supercross. 4/06/2008.
- Solicitud por parte del Ayuntamiento a la Comisión de Saneamiento de la Consejería de Sanidad. Fecha 17/12/2009.
- Resolución de 28/02/2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara sobre la evaluación de impacto ambiental del Proyecto, presentando las medidas necesarias y vinculantes a adoptar. Entre ellas la presentación al Ayuntamiento de un Estudio Acústico.
- Estudio Acústico sobre el circuito cerrado de entrenamiento de motocross firmado por Antonio Montero, Ingeniero Industrial colegiado nº 11.128 del Colegio de Madrid. Según medida vinculante de la evaluación de impacto ambiental del proyecto.

Como consecuencia de la Resolución sobre evaluación de impacto ambiental se establecen las medidas vinculantes, entre otras, aquí se reiteran las siguientes previas a la obtención de la Licencia de Actividad, respecto a las cuales el Ayuntamiento deberá certificar de su cumplimiento:

- o Presentación de un Estudio acústico para comprobar que no supera los límites establecidos en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Se realizará una medición representativa de ruido al inicio de la actividad, con objeto de comprobar si las medidas instaladas son suficientes. En caso contrario se deberán adoptar medidas suplementarias como son las pantallas acústicas.
- o El nº de vehículos máximo en pista será aquel que no supere niveles de ruido mayores a los permitidos por la normativa. Este nº será determinado e incluido en el estudio acústico que se presente.
- o Se instalará una pantalla vegetal en todo el perímetro de la instalación situada por encima del nivel del suelo, la cual estará constituida con especies arbóreas cuyo porte sea de al menos, un metro y medio de altura.

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

- Comprobar la inscripción registral de la **afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).**
- Exigir del interesado la prestación del **3%** a modo de **garantía del coste total de la obras**, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).

- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de **licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).**

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

El primer apartado del precepto señalado exige que la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y que **no exista riesgo de formación de núcleo de población**, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico. A estos efectos el informe urbanístico municipal de 9 de junio de 2009 expone el cumplimiento de estos requisitos añadiendo la conveniencia de de esta actividad a los intereses del municipio.

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

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

Tal y como se recoge en el informe del arquitecto municipal el proyecto alcanza actualmente la superficie mínima de la finca, 1,55 Ha y no cuenta con ninguna edificación ni instalación de servicios, salvo unos depósitos de agua.

CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.2º del RSR se deberá fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales, en este sentido se deberán observar todas las prescripciones realizadas en la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar un plan de restauración por técnico competente para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta al término de la actividad y que deberán ser objeto de comprobación municipal. De conformidad con la Resolución de 28 de febrero de 2008 de la Delegación Provincial de Medio ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara sobre evaluación ambiental del proyecto examinado al fin de la actividad se desmantelarán todas las instalaciones y se procederá al escarificado del terreno.

- De acuerdo con el art. 28.6 la superficie mínima quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

Si bien al Ayuntamiento de Albalate de Zorita no ha expuesto que la parcela donde se pretende enclavar es de su titularidad, la Resolución de 28 de febrero de 2008 de la Delegación Provincial de Medio ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara sobre evaluación ambiental así lo indica derivado de la declaración en tal sentido por el promotor del proyecto, ello unido a que esta Delegación Provincial ha podido comprobar que en el BOP de 17 de octubre de 2008 se publicaba el Acuerdo del Pleno Municipal de fecha de 22 de septiembre de 2008, por el cual se aprobaba incoar el procedimiento para la alteración de la calificación jurídica (desafectación) del bien inmueble parcela 10 del polígono 1 del catastro de rústica de aquella localidad, desafectación aprobada por acuerdo unánime del Pleno de la Corporación en la sesión ordinaria de 13 de mayo de 2009, se infiere la titularidad pública del terreno por lo que además de la legislación hipotecaria se deberá cumplir para tal afectación y posibilidad de arrendamiento la legislación patrimonial de las Administraciones públicas y de régimen local aplicable debiendo en consecuencia condicionar la calificación a esta necesidad.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe y siempre condicionada a la resolución favorable de la Comisión de Saneamiento y prescripciones vinculantes de esta Delegación provincial y demás informes sectoriales.

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 por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) en relación con el artículo 37.1 b) del 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 en Castilla La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento condicionada a la resolución favorable de la Comisión de Saneamiento y prescripciones vinculantes de esta Delegación provincial y las señaladas en los demás informes sectoriales.

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

De acuerdo con el art. 28.6 RSR la superficie mínima quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

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.

9º.- Calificación urbanística en suelo rustico de reserva para aprovechamiento de áridos a realizar en la cantera denominada "Ampliación de gravera Maluque", en las parcelas 671, 672, 673, 674, 707, 708, 709 y 10673, del polígono 9 de Mohernando, promovido por Áridos Maluque, S.L.-

Siendo las 14:21 horas por la ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es el incremento de la superficie de explotación del Proyecto de extracción de gravas y arenas de la sección A) de la "Gravera Maluque", para su posterior proceso en la planta de tratamiento.

SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

El Art. 37 del RSR establece que "en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal: b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada."

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 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 Mohernando con fecha 31 de agosto de 2010 en última subsanación:

- Resolución de 07 de Julio de 2008 de la Dirección General de Evaluación ambiental sobre la Declaración de Impacto Ambiental. DOCM nº 164.
- Resolución de la Delegación de Cultura, Turismo y Artesanía de Guadalajara sobre Visado autorizable con condiciones de fecha 24 de Marzo de 2009.
- Resolución de autorización de aprovechamiento de los recursos de la sección A) con condiciones de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 12 de Junio de 2009.
- Informe de Técnico municipal, de fecha 13 de Noviembre de 2009, sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, compatibilidad con el planeamiento y conveniencia de calificación para los intereses generales del municipio
- Certificado del Sr. Secretario Interventora del Ayuntamiento de Mohernando de fecha 11 de abril de 2010 sobre transcripción literal del informe de Técnico Municipal siendo el uso compatible con el planeamiento.
- Publicación en el DOCM nº 247 de fecha 21 de diciembre de 2009 sometiendo el proyecto a información pública.
- Publicación en el periódico Nueva Alcarria de fecha 16 de diciembre de 2009 sometiendo el proyecto a información pública.
- Certificado de la Sra. Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Mohernando de fecha 19 de enero de 2010 sobre la falta de presentación de alegaciones.
- Solicitud dirigida a la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 26 de agosto de 2010 sobre deslinde de la zona de protección.
- Solicitud dirigida a la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara de fecha 27 de agosto de 2010 sobre afección sobre la Colada del Camino del Cura.

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

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

En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la

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

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

En el expediente constan:

- Resolución de 07 de Julio de 2008 de la Dirección General de Evaluación ambiental sobre la Declaración de Impacto Ambiental. DOCM nº 164.
- Resolución de la Delegación de Cultura, Turismo y Artesanía de Guadalajara sobre Visado autorizable con condiciones de fecha 24 de Marzo de 2009.
- Resolución de autorización de aprovechamiento de los recursos de la sección A) con condiciones de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 12 de Junio de 2009.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Mohernando 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. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el art. 22.2 RSR las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico no urbanizable de especial protección cuando se den las condiciones establecidas en el art. 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

Las fincas deberían contar con la superficie mínima que se establezca en las ITP o, en defecto, las que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento. Así la ITP establece que la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales de acuerdo con la legislación de minas.

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

Determinaciones subsidiarias:

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

- a) Tener carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a 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.

CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto y para las parcelas del **término municipal solicitado** (art. 38.1.1º) RSR). Dado que la autorización de aprovechamiento **se ha concedido para 6 años desde el inicio de la actividad salvo caducidad prevista por la legislación minera, la calificación y licencia deberán ser coincidentes en su duración y vigencia con la de la aludida autorización, y en su caso, con sus posibles prórrogas.**

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la resolución de 07 de Julio de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (DOCM de 08 de agosto de 2008), así como las contenidas en la resolución de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 12 de Junio de 2009.

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

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística condicionada a la conclusión de los informes sectoriales solicitados a la Confederación Hidrográfica del Tajo y a la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.

Se indica a los asistentes que la Consejería de Educación y Cultura, a través de su representante, presenta en la sesión informe del Servicio de Patrimonio en referencia a la afección al patrimonio arqueológico del proyecto analizado y corrección del mismo en los siguientes términos en aras a la importancia del condicionante del visado otorgado por aquella, atinente en lo que aquí interesa a los terrenos ubicados en el término municipal de Mohernando: esta Delegación resuelve condicionar la realización de la obra civil del proyecto citado a las siguientes actuaciones: (...) 2º) **Control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos de carácter cuaternario (extracción o aporte) generados por la obra civil en un área de 200 metros de radio desde el perímetro del yacimiento arqueológico detectado.**

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 por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) en relación con el artículo 37.1 b) del 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 en Castilla La Mancha, ACUERDA OTORGAR calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento, con el contenido definido en el informe y condicionada a las resoluciones y prescripciones de los órganos señalados en los dos párrafos precedentes.

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

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

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

10°.- Ruegos y preguntas.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 14:30 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE