

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 28 DE MAYO DE 2008.

En Guadalajara, siendo las 12:00 horas del día 28 de mayo de 2008, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la sala de juntas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio.

Asistentes:

Presidente:

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

Vicepresidenta:

Dña. Blanca Causapie Lopesino (Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Vocales:

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

Dña. Raquel Fortes Carazo (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Guadalajara).

D. Julián García García (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información en Guadalajara).

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

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

D. Julio García Moreno (Representante de la Diputación Provincial de Guadalajara).

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

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

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

D. Luis Rodrigo Sánchez (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

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

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

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

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

Ponente:

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

Secretario Accidental:

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

Asisten como invitados:

D. Rafael de Mora Fernández (Jefe de la Sección Técnica).

Dña. Carmen López Gracia (Técnico).

No asisten:

La representante de la Delegación de Sanidad.

El representante de la Delegación de Educación y Ciencia.

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

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

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 29 de abril de 2008.
2. Constitución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el Decreto 35/2008, de 11 de marzo. (D.O.C.M. 14/03/08).
3. Informe sobre el Modelo Territorial del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de **Casa de Uceda**. (Art. 134 del Reglamento de Planeamiento).
4. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 13 y 14 del P.O.M. de **Pioz**. (Según art. 122 TRLOTAU).

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

5. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 del P.O.M. de **Villanueva de la Torre**. (Según art. 122 TRLOTAU).

6. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-3 del P.O.M. de **Villanueva de la Torre**. (Según art. 122 TRLOTAU).

7. Informe del Estudio de Detalle que afecta al solar en C/ Camino de los Toros, nº 9 y 11, de **Sigüenza**. (Según art. 145 del Reglamento de Planeamiento).

8. Proyecto de Supermercado Provisional en la parcela 4.4 del Sector 1, del municipio de **Yebes**, tramitado por Super-Cash de Alimentación, S.L.

9. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en la parcela 5198 del Polígono 501 del municipio de **Atienza**, tramitado por Benito Camarillo, S.L.

10. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en la parcela 5152 del Polígono 510 del municipio de **Atienza**, tramitado por Benito Camarillo, S.L.

11. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en la parcela 370, finca "El Peñuelo" del municipio de **Bujalaro**, tramitado por Danesia, S.L. y Estalvi D'energía, S.L.

12. Proyecto de instalación de una Planta de Incubación en la parcela 152 del Polígono 6, del municipio de **Ciruelas**, tramitado por Avicu, S.A.

13. Proyecto de Instalación de Planta de Fotovoltaica en las parcelas 538, 552 y 558 del polígono 4 del municipio de **Fuentenovilla**, tramitado por Urbas Terfovol, S.A.

14. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en la parcela 1 del polígono 514 del municipio de **Millana**, tramitado por Pamersa Obras, S.L.

15. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en las parcelas 1169, 1171 y 1252 del polígono 3 del municipio de **Romanones**, tramitado por Urbas Terfovol, S.A.

16. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en las parcelas 11 y 12 del polígono 516 y parcela 5 del polígono 515, del municipio de **Torija**, tramitado por Urbas Terfovol, S.A.

17. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en las parcelas 10 y 11 del polígono 512, del municipio de **Torija**, tramitado por Urbas Terfovol, S.A.

18. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en las parcelas 3, 4 y 5 del polígono 512, del municipio de **Torija**, tramitado por Urbas Terfovol, S.A.

19. Proyecto de construcción de nave aserradero en la parcela 99 del polígono 1, del municipio de **Valdeaveruelo**, tramitado por Pallet Tama, S.L.

20. Proyecto de construcción de apartamentos turísticos en la parcela 5102 del polígono 503 del municipio de **Villanueva de Alcorón**, tramitado por Alcorón Rural, S.L.

Eliminado: Toma de conocimiento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación UA-551 en **Marchamalo**.¶

¶
<#>Toma de conocimiento de la aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector 18 de **Horch**.¶

¶
<#>Toma de conocimiento de la aprobación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector 26 y 27 de **Horch**.¶

¶
<#>Toma de conocimiento de la aprobación de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR R-6 de **Azuqueca de Henares**.¶

¶
<#>Toma de conocimiento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la UA-DD-7 del POM de **Azuqueca de Henares**.¶

¶
<#>Toma de conocimiento del Error Material del POM de **Cabanillas del Campo**.¶

¶
<#>Toma de conocimiento de modificación de Ordenanza de Edificación según art. 16.3 del TRLOTAU de **Torrejón del Rey**.¶

Eliminado: Toma de conocimiento de la aprobación por el Ayuntamiento de **Campillo de Ranas** de la Ordenanza Municipal de Edificación.¶

¶
Toma de conocimiento de la aprobación por el Ayuntamiento de **Valverde de los Arroyos** de la Ordenanza Municipal de Edificación.¶

¶
Obras de Carácter Provisional:¶

21. Ruegos y preguntas.

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

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, con anterioridad a la convocatoria de esta sesión, copia del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el día 29 de abril de 2008, los asistentes se dan por enterados de su contenido y por el Sr. Presidente se pregunta si algún miembro desea formular objeción a la misma.

Toma la palabra el representante del Ministerio de Fomento para solicitar la transcripción íntegra de su intervención a la que, con relación al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la reunión del pasado 29/04/2008 sobre el punto segundo del orden del día acerca del Estudio del Proyecto del POM de EL Casar, procede a dar lectura. Una vez terminada su intervención entrega copia a efectos de dejar constancia.

A continuación se transcribe la totalidad de la intervención del representante del Ministerio de Fomento:

"En relación con el ACUERDO adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, en la reunión del día 29 de abril de 2008, sobre el punto 2º del Orden del día "Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de El Casar (Según Art. 136 del Reglamento de Planeamiento), este representante de la Administración General del Estado, considera necesario hacer las siguientes manifestaciones para que sean tomadas en cuenta por la Comisión y, en todo caso, figuren expresamente en el acta correspondiente de la reunión de hoy 28 de mayo de 2008 con el punto 1º del Orden del día "lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 29 de abril de 2008":

- 1º.- Reiterar las observaciones hechas por nuestra parte, recogidas en el punto 2º del acta cuya aprobación se propone, y, en consecuencia, dejar en suspenso la aprobación del Plan de Ordenación Municipal de El Casar hasta que sea emitido el correspondiente informe del Ministerio de Fomento.*
- 2º.- No consta que el Ayuntamiento de El Casar haya solicitado formalmente el informe al que se refiere el artículo 10.2 de la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y haya remitido el "contenido del proyecto" del P.O.M., tal como indica dicho precepto.*
- 3º.- La documentación aportada por el Ayuntamiento de El Casar a la Unidad de Carreteras de Guadalajara el 22 de marzo de 2005 está integrada exclusivamente por unas escuetas normas urbanísticas de redes viarias y un par de planos de clasificación y calificación de suelo (fechados en Junio de 2004), no conformando en sí misma un formal Plan de Ordenación Municipal, cual fue exhibido por el Servicio de Urbanismo en la Comisión Provincial.*
- 4º.- La solicitud de informe que acompaña a la documentación aludida en el punto anterior, no indica expresamente la apertura de trámite de consulta para la concertación interadministrativa, prevista por el artículo 10 del T.R. de la LOTAU, de las soluciones de ordenación y el plazo previsto para la emisión de los correspondientes informes y dictámenes, que coincidirá, en cuanto a su extensión, con el plazo de información pública.*

5°.- *Dado que el desarrollo del proyecto del P.O.M. de El Casar incide de manera extraordinaria sobre la traza de la carretera N-320, lo que puede acarrear graves consecuencias tanto para la funcionalidad como para la seguridad de la propia vía, si no se establecen las convenientes medidas cautelares por la Administración de la carretera, es por lo que consideramos prematura la decisión de aprobación del citado P.O.M. y requerimos a esta Comisión para que, en aras de armonizar la necesaria coexistencia entre el desarrollo urbano y las infraestructuras básicas de transporte, reconsidere el ACUERDO tomado al respecto o lo condicione al cumplimiento de las prescripciones que imponga el Titular de la N-320.*

6°.- *Lo indicado en el punto anterior queda avalado por lo establecido en el art. 10.4 de la LOTAU, al contener el P.O.M. previsiones que afectan a otra Administración, sin que conste conformidad expresa por parte del Ministerio de Fomento sobre la potencial alternativa de una Variante de la CN-320 a su paso por el municipio de El Casar.”*

Por el Presidente se señala que se hará constar en acta y se adjuntará a la misma el texto entregado como anexo. A continuación el Presidente aclara que por los Servicios Jurídicos de la Delegación se emitirá informe jurídico a fin de establecer las pautas a seguir respecto del acuerdo de aprobación del POM del Casar.

No interviene ningún otro miembro de la Comisión quedando aprobada el acta de la reunión de fecha 29/04/2008.

2. Constitución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el Decreto 35/2008, de 11 de marzo. (D.O.C.M. 14/03/08).

Toma la palabra la Delegada Provincial de Ordenación del Territorio para informar a los asistentes que la Comisión ha adaptado su composición tal y como requiere la Disposición Transitoria Única en relación con el artículo 11.1 de la misma, dando la bienvenida los vocales que se incorporan bajo la vigencia del Decreto 35/2008 que regula los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística, quedando constituida con arreglo al mismo.

3. Informe sobre el Modelo Territorial del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Casa de Uceda. (Art. 134 del Reglamento de Planeamiento).

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

CASA DE UCEDA.- INFORME SOBRE MODELO TERRITORIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 134 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO TRIOTAU.-

I.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 3 de noviembre de 2006 se remite, por el Ayuntamiento de Casa de Uceda el documento de Avance del Plan de Ordenación Municipal en tramitación, a fin de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, se emita el correspondiente informe.

El Ayuntamiento de Casa de Uceda cuenta actualmente con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 17 de marzo de 1999.

II.- REFERENCIA LEGAL SOBRE LA SOLICITUD.-

El art. 134 del Reglamento de Planeamiento, dice:

"Artículo 134. Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.

2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en el plazo de un mes desde la presentación del documento de concierto, emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto."

III.- REFERENCIA AL MODELO TERRITORIAL CONTENIDO EN EL AVANCE DEL P.O.M.-

El documento recoge los siguientes aspectos que afectan al modelo territorial:

A) MEMORIA INFORMATIVA.

La Memoria Informativa contempla, resumidamente, los siguientes apartados:

- Objetivos del POM.-

- *"Garantizar el equilibrio urbanístico y la calidad de vida del municipio mediante la obtención de las reservas de suelo dotacional necesarias."*
- *"Formular la estructura soporte para actividades y usos del suelo, tanto urbanos como territoriales, de manera que se localicen en el espacio de forma coordinada y lógica. Pero dichas pautas espaciales han de combinarse también con la evolución y objetivos de crecimiento socioeconómico de la población, a partir de estos, y de una reflexión global sobre los mismos, se plantearán las grandes líneas de actuación."*
- *"Combina el proyecto de pretensiones técnicas de evolución urbana con las aspiraciones o decisiones de desarrollo políticas.
Se conforma un P.O.M. desde una doble vertiente:
 1. La vertiente técnica se refiere a la planificación física del territorio o el núcleo urbano, aunque comporta, evidentemente, consecuencias de todo tipo, incluso de orden económico o social.
 2. La vertiente política, se refiere a la planificación económica o social, necesaria e ineludible para conseguir los niveles adecuados de desarrollo urbano."*
- *"La gestión hará posible y efectiva la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanizadora, posibilitando la constitución del Patrimonio público de suelo y la ejecución de equipamientos e infraestructuras al servicio de toda la población."*

- Ámbito.-

- *"El ámbito de éste Plan de Ordenación Municipal se circunscribe a los terrenos configurados por el Término Municipal de Casa de Uceda, ubicado en la provincia de Guadalajara en la Comunidad autónoma de Castilla-La Mancha".*

- Conveniencia.-

- *"Los cambios en el marco jurídico del urbanismo en España y, mas concretamente en la comunidad de Castilla La Mancha constituyen el sustento y motivo suficiente para justificar la revisión del planeamiento,... necesidad básica para poder evolucionar hacia un modelo urbano, económico,*

demográfico y ambiental sostenible que permita el desarrollo del municipio bajo unos parámetros claramente referenciados en un nivel regional."

- Medio físico.-
- Características poblacionales.-
- Equipamientos y servicios.-
- Medio urbano.-
- Desarrollo del planeamiento.-

➤ El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del año 1999 presenta, en resumen, el cuadro siguiente:

	m ² SUPERFICIES DE SUELO	
	Consolidado	Vacante
		Total
Casco Antiguo	65.106 m ²	8.260 m
Ensanche	180 m ²	23.688 m
Total Suelos Edificables	65.286 m ²	31.948 m ²
		97.234 m ²
Viario y Espacio público	...	40.169 m ²
Total Proyecto Delimitación S. Urbano	...	137.403 m ²

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

La Memoria justificativa comprende, de forma resumida, los siguientes apartados:

- Criterios y objetivos del planeamiento propuesto.-
 - "El origen de la redacción del Plan de Ordenación Municipal de Casa de Uceda ha sido la necesidad de preparar suelo urbanizable para atender la demanda existente, sustituyendo así las normas vigentes que corresponden al Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano que afectan a la totalidad del término municipal mediante la redacción de una ordenación integral básica."
 - "Busca adaptarse a las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y Ordenación Urbanística (LOTAU), así como a los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina urbanística, la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones así como la legislación vigente en esta materia en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha"
 - "Las demandas o objetivos más destacados en la realidad urbanística actual del Casa de Uceda orientan la búsqueda de los siguientes aspectos:
 - Definición del Suelo Urbano Consolidado.
 - Disponibilidad de Suelo Urbanizable (SUB) para absorber la demanda de vivienda unifamiliar y de Suelo Industrial.
 - Revisión y actualización de la normativa Municipal.
 - Acordes con el crecimiento urbanístico proyectado, definir la ejecución de la infraestructura que respalde y sea soporte para los nuevos desarrollos.
 - Articulación de los cruces vehiculares principales con la Carretera CM-1001 hacia el interior del núcleo y hacia los nuevos desarrollos, haciendo énfasis en la importancia de una fluida conexión entre el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable.
 - Definición de un sistema de movilidad que prioriza en la circulación peatonal y la utilización de medios alternativos de transporte como la bicicleta.
 - Potenciación de la accesibilidad tanto en la zona urbana ya consolidada como en los nuevos desarrollos.
 - Es importante acentuar en que la expansión urbana propuesta se encuentra sustentada en criterios explícitos de sostenibilidad:

- *Determinación previa de las áreas preservables del territorio, con criterios objetivos, en función del estudio ambiental previo.*
- *Incorporación de un sistema general verde que responden a las condiciones del paisaje y a la vez definen el perímetro urbano en un sistema de terrazas hacia los nuevos desarrollos.*
- *Incorporación de un carril para bicicletas como medio alternativo de transporte.*
- *Se privilegia el tratamiento vegetal de las zonas libres a la pavimentación "dura".*
- *El diseño viario prevé recorridos peatonales, carriles y áreas de estacionamiento para bicicletas, al igual que superficies de estacionamiento de coches, agrupadas que se apoyan en esta red de circulación peatonal y de bicicletas.*
- *Establecimiento de políticas restrictivas con relación a los desplazamientos en automóvil y del estacionamiento especialmente al interior de las urbanizaciones y del centro urbano tradicional.*
- *Obras de infraestructura definida para el transporte colectivo.*
- *Incorporación de itinerarios peatonales integrados a las zonas verdes y al carácter residencial de los nuevos desarrollos, este hecho es respaldado por la propuesta de superficies de aparcamiento público que propicie estos circuitos peatonales al interior de las manzanas.*
- *Tratamiento de aguas residuales de viviendas, sistema separativo de evacuación de pluviales en calles y gestión en las propias parcelas de las aguas pluviales por retención o infiltración (si la naturaleza del terreno lo permite).*
- *En vías peatonales utilización de pavimentos permeables... que favorezcan la infiltración de las aguas de escorrentía.*
- *Fijación de un crecimiento de población deseable inferior a los 10.000 habitantes, para un horizonte de 12 años.*
- *Gestión de tratamiento de residuos integrada en el propio planeamiento."*

- **Consideraciones adoptadas al modelo territorial.-**

El presente POM, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, considera como ordenación estructural las siguientes determinaciones:

"El modelo territorial propuesto responde a la concreción de criterios básicos de sostenibilidad que garanticen el equilibrio y el crecimiento identificando las áreas sensibles del territorio al establecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos bajo unos parámetros determinantes de tipo morfológico y paisajístico.

En el orden territorial el paso perimetral de la carretera Local CM-1001 determina una especial atención a la propuesta de accesibilidad, y de conexiones a la red general de circulación tanto peatonal como vehicular desarrollada al interior del municipio.

El modelo Territorial propuesto para el municipio se concreta en la Clasificación del Suelo y en las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) expresado en los planos de ordenación.

La ordenación Estructural propuesta se compone de las siguientes determinaciones redactadas desde los parámetros expuestos en el art. 19 del RP."

- **Clasificación del suelo.-**

"La clasificación del suelo en urbano (SU), Urbanizable (SUB) y rústico (SR) dividiendo cada una de éstas clases en las categorías que corresponda y en Zonas de Ordenación Territorial y Urbanística

- a) *Protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.*
- b) *Ordenación de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento (por ejemplo las grandes superficies comerciales, teniendo en cuenta que el presente plan da prioridad a los recorridos peatonales-residenciales, se proyectan superficies de aparcamiento colectivo adyacentes a las zonas residenciales):
Se prevén usos terciarios o comerciales de servicio para los residentes. En el sector S-08 con un uso principal y único que es el Industrial. Este Plan incluye una propuesta de jerarquización de viales para lo cual se tiene en cuenta la diferenciación de usos.*

- c) Ordenación de la localización de usos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas:
En el Municipio no se proyectan este tipo de usos."

Cuadro resumen. Clasificación del suelo. Término municipal.

Clasificación del suelo			(m ²)	(Ha)	(m ²)
Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado SUC	SUC	97.941,62	9,79	1.012.622,00
	Suelo Urbanizable SUB	SUB	914.680,38	91,47	
Suelo Rústico	Suelo Rústico de Protección SRP	SRP	10.228.615,21	1.022,86	20.170.071,31
	Suelo Rústico de Reserva SRR	SRR	9.941.456,10	994,15	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				2.118,27	21.182.693,31

Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial

"Proyecta la configuración del Suelo Urbano Consolidado (SUC) partiendo de su continuidad morfológica hasta los Sectores mas inmediatos al Casco, en su costado norte, son las determinantes paisajísticas el eje fundamental de lo propuesto, en su costado sur se articulan en relación con una de las entradas principales al municipio y en los costados este y oeste se continúa con la linealidad morfológica ya consolidada con relación a la vía principal de acceso y a los nuevos usos planteados así, se define y delimita el casco urbano.

No se prevén, en principio, operaciones de reforma interior.

La ordenación Detallada de los Sectores será incorporada al POM para su desarrollo inmediato, por fases o en conjunto, teniendo en cuenta el tamaño y la vocación de los desarrollos propuestos."

- Justificación de la ordenación propuesta.-

El presente Plan de Ordenación Municipal, clasifica el suelo del término municipal con el siguiente criterio:

"SUELO URBANO (SU).- El área consolidada identificada en los planos de ordenación y contiene el Casco Antiguo."

"SUELO URBANIZABLE (SUB).- Los sectores han sido pensados alrededor del casco urbano tradicional, su articulación se plantea por medio de una vía principal perimetral de donde se trazan perpendiculares adaptadas a la topografía y a la morfología de cada uno de los sectores planteados. Desde este principio ordenador se desarrolla una jerarquización de circulaciones a nivel peatonal y vehicular."

No se prevé suelo urbano no consolidado (SUNC) según se define en el art. 105.3 RP

Aporta cuadro de los Sectores de suelo urbanizable.

En relación al suelo rústico, manifiesta que se respetarán las protecciones derivadas del estudio ambiental.

Ha tenido en cuenta los artículos 47, 50, 54 a 66 del Texto Refundido LOTAU.

Además se tendrá especialmente en cuenta la existencia del Sistema General de Defensa sito dentro del término de Casa de Uceda, el cual implica respetar la zona de seguridad de la propiedad militar (O.M. 9/1984 de 31 enero), además de las limitaciones para el ejercicio de la propiedad que conlleva tal declaración (Ley 8/75 de 12 de marzo).

Diferencia dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico de protegido y de reserva.

- Áreas de reparto.-

El Suelo Urbanizable se delimita en cuatro áreas de Reparto:

- **AR-1**, que prevé los sectores más inmediatos al suelo urbano consolidado, S-01 y S-02, definen los bordes del núcleo urbano al sur, con tipología principal de vivienda multifamiliar, planteando los nuevos desarrollos continuidad con la trama urbana y las condiciones morfológicas consolidadas.

- **AR-2**, que linda, en parte, con el suelo urbano consolidado y prevén cuatro sectores, S-03, S-05, S-06 y S-07 y uso principal Residencial Unifamiliar
- **AR-3**, que linda con el suelo urbano consolidado, se prevé el sector S-04 de uso principal Residencial Multifamiliar
- **AR-4**, suelo urbanizable más distante del suelo urbano consolidado, se prevé sector S-08, con un uso principal industrial.

Así el suelo urbanizable del presente Plan totaliza una superficie de **91,47 Has. y 1934 viviendas**.

- **Sistemas generales.-**

El POM establece en suelo urbano en la categoría de Suelo Urbano Consolidados SUC donde no se prevé la obtención de nuevos sistemas generales que los existentes.

En suelo urbanizable el Plan no califica ningún viario como sistema general. Se prevé la creación de un sistema local de viario principal que sirva como conexión general con el núcleo de población y a la vez distribuidor interno en cada sector.

Igualmente no se clasifican como sistemas generales las redes de infraestructuras de los servicios urbanísticos. Son reservas de suelo destinadas a infraestructuras, localizadas a nivel de ordenación detallada y que podrán ser modificadas dentro de los sistemas verdes (locales o generales) o de equipamiento (locales).

Sólo incluye sistemas generales de zonas verdes y de equipamientos, obtenidos mediante cesión obligatoria y gratuita por reparcelación, así como, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa, tal y como establece del art. 126.1.a. del TR LOTAU.

- **Desarrollo previsible.-**

El Plan presenta Ordenación Detallada de todos los sectores (SUB), no requiriendo en principio la redacción de planes parciales. Sólo se tramitarán éstos y Estudios de Detalle en caso de ser necesarias modificaciones en base al TR LOTAU.

El desarrollo de los sectores se realizará mediante Programas de Actuación Urbanizadora.

C) PLANOS.

El art. 42 del Reglamento de Planeamiento determina que el POM debe contener los siguientes planos de información:

- Estructura Catastral vigente del terreno.
- Topografía del terreno
- Usos, aprovechamientos y vegetación existentes.
- Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.
- Estado actual de los núcleos de población consolidados.
- Clasificación del suelo en el planeamiento anterior aún en vigor.

El Proyecto remitido contiene los siguientes planos de información:

- Plano de situación.
- Plano catastral.
- Plano topográfico.
- Plano parcelario.
- Estado actual de saneamiento.
- Estado actual de la red de abastecimiento.
- Estado actual de la red de energía eléctrica.
- Bienes demaniales. Vías pecuarias, fluviales y vías de circulación.
- Normativa actual 1999. P.D.S.U

El art. 49 del Reglamento de Planeamiento determina que el POM debe contener los siguientes planos de ordenación:

- Clasificación de suelo, con precisión de las superficies asignadas a cada una de las clases y diferenciando dentro de cada una de éstas las de las distintas categorías y, en su caso, variedades, que en ellas se prevean
- Determinación de los sistemas generales estructurantes del territorio.
- Las pertinentes determinaciones de la ordenación estructural referidas a las áreas contiguas de los municipios colindantes.

- La delimitación preliminar de los sectores.
- La delimitación preliminar de ámbitos sujetos a la realización de operaciones de reforma interior.
- La delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable y en suelo urbano, señalando los sistemas generales adscritos.
- La división de zonas de ordenación urbanística, indicando el uso global previsto para cada una de ellas.

El Proyecto remitido contiene los siguientes planos de ordenación:

- Clasificación de suelo.
- Usos globales y Sistemas Generales.
- Unidades de actuación, Áreas de Reparto y Sectores.
- Sistemas locales. Alineaciones oficiales y equipamientos
- Suministro Eléctrico.
- Red de Abastecimiento.
- Tipologías viarias.
- Accesibilidad.

IV.- CRÍTICAS AL MODELO TERRITORIAL.-

El art. 134.1 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU, dice:

“1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento”.

A su vez, el art. 19 del Reglamento de Planeamiento, dice:

“Artículo 19.Determinaciones de la ordenación estructural (OE).

La ordenación estructural (OE) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, 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, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden y justificando, en su caso, su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

2. Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes.

En concreto, se adoptarán las siguientes determinaciones:

a) Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.

b) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.

c) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.

3. Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

4. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente, para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el planeamiento municipal y en este Reglamento.

Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aun cuando estén adscritos o incluidos en ellos.

5. Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstas por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento,

c) Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

6. Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

7. Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).

Por su parte, el art. 37.3 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, con relación a la aprobación definitiva del Plan, dice:

3. 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.

En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.

4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido".

Así pues, este informe no cuestiona el interés público local formulado por el municipio, pero intenta 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.

En este sentido, el Servicio de Urbanismo, hace, sobre el documento presentado, las siguientes precisiones:

- El modelo territorial deseable, según el Avance, se define mediante las áreas de crecimiento posibles, los usos globales y los esquemas de zonificación de espacios libres y red viaria interurbana, considerando las limitaciones físicas que condicionen el crecimiento del municipio.
- El plano O-04 plantea varios estructurantes que comunican y dan continuidad a los crecimientos propuestos en torno al casco urbano, dotando al municipio de una infraestructura de comunicaciones más óptima que la existente en la actualidad. En este sentido, el llamado viario principal que se ha de ejecutar completa y en primera fase, en el desarrollo de cada sector y con cargo al mismo, y de acuerdo con la consideración nuestra debe ser considerado como sistema general de comunicaciones y recogerse así mismo en el documento redactado.
- Las redes propuestas de abastecimiento y saneamiento no las conceptualiza como otros sistemas de infraestructuras que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término o en cualquiera de sus partes. En este sentido el POM debe de fijar como se obtienen esos terrenos y la forma de ejecución.
- Estas determinaciones deberán figurar en las fichas de características de los sectores de suelo urbanizable.
- En resumen, puede considerarse, que el documento presentado para su estudio como modelo territorial es acorde a la legislación urbanística vigente, si bien habrá de tener en cuenta lo manifestado anteriormente, para que, desde el punto de vista del artículo 134 del Reglamento de Planeamiento este Servicio entienda superada la fase de concierto interadministrativo una vez hechas las correcciones señaladas.
- El art. 30 del Texto Refundido LOTAU contempla la documentación que deben contener los planes, estableciendo su número 5, que 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 secuencia establecida para su ejecución y puesta en servicio. En el texto examinado no se contempla referencia alguna a este apartado, por lo que deberá tenerse en cuenta a la hora de redactar el documento, con carácter previo a su aprobación inicial.

- Todo ello sin perjuicio, del contenido de los demás informes sectoriales que deberán emitirse en la fase de concertación interadministrativa, que deberán ser tenidos en cuenta por ese Ayuntamiento antes de su aprobación inicial, y que, de conformidad con lo establecido en el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento, el expediente administrativo deberá contar con los informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente se hubieran alcanzados acuerdos interadministrativos. En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, reguladora del Ciclo Integral del Agua; el informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad y de una entidad competente en la materia; el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística; y el dictamen de los municipios colindantes.

El art. 10 de la Ley 8/2007, de suelo, dispone que las Administraciones Públicas deberán destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y residencial, comprendiendo los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. La disposición transitoria primera de dicha ley dispone que en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieran establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del artículo 10 de esta ley, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta ley será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en la misma. En consecuencia, el Proyecto deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 8/2007, por lo que respecta a la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes después de manifestar cuanto consideran conveniente, por unanimidad, acuerdan asumir el informe del ponente.

4. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 13 y 14 del P.O.M. de Pioz. (Según art. 122 TRLOTAU).

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

“NUEVO INFORME DEL PAU DE LOS SECTORES 13 Y 14 DE SUELO URBANIZABLE DE PIOZ

I - ANTECEDENTES.-

Con fecha 26 de Marzo de 2008 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo examinó el expediente, acordando:

“La Comisión, a vista del informe del ponente y de los planos de información de los sectores 13 y 14 con relación y en su ubicación en el término municipal, adopta por unanimidad el siguiente:

ACUERDO: *Informar desfavorablemente el PAU de los Sectores 13 y 14 de Pioz, teniendo el presente informe carácter de preceptivo y vinculante.”*

EL Motivo del informe desfavorable se basaba en que:

Difieren el Modelo territorial previsto en el POM y el planteado en la propuesta del PAU presentado, por lo que la Comisión debatió sobre el expte. En el siguiente sentido:

“Finalizada la intervención del ponente y abierto el debate a los asistentes se apunta que la introducción de la tipología de edificación multifamiliar en convivencia con la unifamiliar debe venir motivada por necesidades de adaptación al mercado de la vivienda actual en que se demanda en mayor medida vivienda multifamiliar frente a unifamiliar y que la tipología multifamiliar al quedar localizada en el centro del sector y rodeada por unifamiliar podría suavizarse el impacto visual y paisajístico que provoca una altura más a través de soluciones arquitectónicas. También se señala que, no obstante, esta circunstancia, siendo reconocida, cierta y comprensible en la situación actual no puede ser resuelta mediante la afectación del modelo territorial

definido en el POM y que, por tanto, ha de respetarse éste o acudir a los procedimientos previstos legalmente para su revisión, que está vedada a través de PPM."

Por el Ayuntamiento, con fecha 12 de Mayo de 2008 se presenta nueva alternativa técnica.

II.- ALTERNATIVA TECNICA.-

Se presenta nueva ordenación eliminando las viviendas colectivas

	P.O.M.	PAU
Superficie	(150.930 m²)	153.372 m²
Sistemas Generales adscritos	Vial A-5	Vial Estructurante A-5
Uso principal	Residencial	Residencial
Densidad	35 viv / Ha =536	34,50 viv / Ha 529 viv
Edificabilidad bruta (lucrativa)	61.348,80 m² s/sup real	54.080,03 m²
Viv. Unif. Adosada		482 viv Edif. 48.261,07 m²
Viv. Unif pareada		47 viv Edif. 5.818,96 m²
Aprovechamiento Tipo	0,40 u.a./m²	0,35 u.a./m²
Ordenanza	O. 3ª	O. 3ª
Parcela mínima	125 m²	125 m² en Viv. Unifamiliar
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	3 m a alineación y a todos los linderos, salvo linderos con edificación agrupada	3 m a alineación y a todos los linderos, salvo linderos con edificación agrupada en Viv. Unifamiliar
Alturas	2 plantas + ático, 7,50 m	2 plantas + ático, 7,50 m en Viv. Unifamiliar
Edificabilidad neta Ocupación	Por grados 0,60m²/m², 60% (g 0<=200 m²) 0,50m²/m², 50% (g 1°<500 m²) 0,40m²/m², 40% (g 2°<750 m²) 0,30m²/m², 30% (g 3°<750 m²)	Unifamiliar, por grados: 0,70m²/m², 70% (g 0<=200 m²) 0,55m²/m², 55% (g 1°<500 m²) 0,40m²/m², 40% (g 2°<750 m²) 0,30m²/m², 30% (g 3°<750 m²)

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU y POM	PAU
Superficie a ordenar		153.372 m²
Edificabilidad lucrativa total	61.348,80 m²	54.080,03 m²c
Dotacional	54.080,03 m² / 100 x 20 m² = 10.816,00 m²	D. Educativo 9.015,69 m² Resto 3.249,35 m² Total 12.265,04 m²
Zonas verdes	15.337,20 m²	16.218,98 m²
Otras cesiones		6.707,40 m²
Aparcamiento Privado	540 plazas según circular D.GRAL	552 plazas interiores
Aparcamiento Público	270 plazas (Reserva minusv. Fracciones 50 plazas s/270 = 5 plazas según Artículo 26.2 del Código de Accesibilidad)	277 plazas viario
Superficie neta		79.524,33 m²
Aprovechamiento	0,40 u.a./m² s/ POM 61.348,80 m²	(0,35 u.a./m²) 54.080,03 m²
Suelo 10% Aprovechamiento	5.408 m² s/ LOTAU	5.408 m²

Red Viaria y aparcamientos	33.577,20 m ² + 3.018,23 m ² = 36.595,43 m ²
----------------------------	---

Se informa favorablemente, la nueva alternativa técnica.

III - OBSERVACIONES AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-

Respecto al expediente administrativo, se hacen las siguientes observaciones:

- Deberá tenerse en cuenta el contenido del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas (Servicio de Carreteras) de fecha 9 de mayo de 2007, autorizando la tipología del PAU, condicionado a la realización de dos glorietas, una en la carretera CM-2004 y otra en la carretera CM-234, así como la variación de la citada carretera, cuya ejecución será previa a cualquier inicio de actuación en los Sectores.
- De acuerdo con el informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de fecha 18 de diciembre de 2007 y su remisión al Convenio firmado entre dicha entidad y la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña, no queda garantizada suficientemente la demanda de agua, toda vez que el caudal asignado para Píoz es de 15,30 l/s.

Por todo ello, se propone que, a fin de garantizar el agua a los usuarios, el PAU deberá contener una cláusula en la que conste que no se podrá dar licencia de edificación mientras que por la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña y la Dirección General del Agua no se aporten certificados que garanticen el caudal y transporte de agua suficiente para el desarrollo urbanístico.

En cuanto a la proposición jurídico económica se relacionan las observaciones más importantes:

1.- Se deberá incorporar a la proposición jurídico económica la disponibilidad de los terrenos y/o los cuerdos alcanzados con el resto de propietarios y formas de retribución, conforme señala el art. 110.4.4.3 a) TRLOTAU.

2.- Se deberá notificar a los propietarios junto con la aprobación y adjudicación del PAU, puesto que la proposición jurídico económica no la determina, la cuota de urbanización en metálico que les correspondería abonar a cada uno de ellos y el porcentaje de aprovechamiento en caso de pago en especie a fin de que puedan optar por una de las formas de retribución de la labor urbanizadora y a los efectos previstos en los artículos 119 del TRLOTAU y 8.1.c) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Se corregirá lo previsto en el punto 5.1 de la proposición.

3.- Se deberá corregir el apartado 6.1 en cuanto al inicio de las obras de urbanización aclarando que, tendrán lugar en el plazo de un año desde la vigencia del Programa (art. 110.3.b) TRLOTAU).

Se deberá corregir el apartado 6.1 de la proposición en cuanto a la finalización de las obras de urbanización en términos coincidentes con lo previsto en la propuesta de convenio.

4.- En el apartado 6.2 se aclarará que el aval en que se concrete la garantía de promoción tendrá las características de solidario, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación, con renuncia al beneficio de excusión y de duración indefinida hasta la cancelación por el Ayuntamiento previo el procedimiento que corresponda. Se concretará la cuantía a que asciende el aval.

El momento de cancelación del aval se ajustará a lo dispuesto en los art. 218.3 y 90 LCSP y no podrá ser inferior a un año a contar desde la recepción de las obras de urbanización.

En cuanto a la propuesta de convenio urbanístico se relacionan las observaciones más importantes:

1.- Se deberán incluir en la cláusula cuarta las cesiones de suelo dotacional y aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento en términos coincidentes con el instrumento de ordenación detallada.

2.- Se corregirá la cláusula quinta sobre plazos de ejecución para hacerla coincidir con los previstos en la propuesta de convenio una vez corregidos.

La posibilidad de prórroga del plazo de ejecución de las obras deberá ajustarse al procedimiento previsto en el art. 110.3.b) TRLOTAU, por lo que deberá corregirse el previsto en el convenio.

3.- Se deberá añadir que la garantía de promoción tendrá las características de solidario, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación, con renuncia al beneficio de excusión y de duración indefinida hasta la cancelación por el Ayuntamiento previo el procedimiento que corresponda. Se concretará la cuantía a que asciende el aval.

El momento de cancelación del aval se ajustará a lo dispuesto en los art. 218.3 y 90 LCSP y no podrá ser inferior a un año a contar desde la recepción de las obras de urbanización.

4.- Las penalizaciones se ajustarán al contenido de la LCSP.

5.- El convenio se presentará sin tachaduras ni enmiendas.

CONCLUSIÓN

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

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

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

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

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

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

Terminada la intervención del ponente, los asistentes acuerdan por unanimidad asumir el informe transcrito con la observaciones al expediente administrativo, proposición jurídico económica y propuesta de convenio que se contienen en el mismo.

5. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 del P.O.M. de Villanueva de la Torre. (Según art. 122 TRLOTAU).

Antes de iniciarse el tratamiento de este punto del orden del día se ausenta el D. Luis Fuentes Cubillo.

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

"INFORME DEFINITIVO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIA R-2 "LOS AHIJONES", DE VILLANUEVA DE LA TORRE.-

1.- ANTECEDENTES

Población: 5.479, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 121.463,09 m², más 34.571 m² de sistemas generales adscritos.

Situación: Se sitúa al nordeste del casco urbano, y linda:

- Al suroeste: las traseras de las unifamiliares de la calle Los Lirios.
 - Al noreste: las zonas verdes que limitan con las traseras de las unifamiliares de la calle Azaleas.
 - Al noreste: con la zona de la Zepa.
 - Al sureste: con la residencia geriátrica Santa Agueda y con las traseras de las unifamiliares de la calle San Roque.
- Además a través de la lengua de tierras que conforma el sistema general 13, el sector comunica con el sector 1 y con el camino de Quer.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 4 de julio de 2007, para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Con fecha 26 de febrero de 2008 se remite, por esta Delegación, escrito al Ayuntamiento, suspendiendo la tramitación del expediente, a fin de que se aporten una serie de documentos.

El 17 de abril de 2008, el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre remite escrito acompañando fotocopia del expediente administrativo, que incluye las subsanaciones realizadas en la tramitación del expediente a requerimiento de los distintos organismos.

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 27 de julio de 2006 y en el diario Nueva Alcarria de 3 de noviembre de 2006.

Figura la notificación a los propietarios afectados.

Se acompaña Acta de apertura de pliegos, de fecha 16 de enero de 2007. Se presenta una proposición jurídico económica por D. Matías Carrascosa Moreno en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico 2 "Los Ahijones".

El 15 y 16 de mayo de 2008, el Ayuntamiento, dando contestación al escrito de esta Delegación, aporta escritos de subsanación de deficiencias.

INFORMES:

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

- A la Consejería de Obras Públicas, en relación con lo previsto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- A la Consejería de Educación y Ciencia, de acuerdo con lo establecido en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la LOTAU.
- A la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, relativo a la necesidad o no de someter la alternativa técnica a un procedimiento reglado de evaluación ambiental.
- A la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, con relación a la evaluación ambiental.
- A la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.

Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:

El art. 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento (información pública de los Planes Parciales), dice:

"Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo integral del Agua.

Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP)".

A la vista de la anterior disposición, se considera que en el expediente debe haber constancia de los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería competente en materia de educación (Anexo IV, Reglamento de Planeamiento).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.
- Informe de la Consejería de Cultura, sobre patrimonio.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la necesidad o no de someterse a evaluación ambiental.

Informes aportados en el expediente:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería competente en materia de educación (Anexo IV, Reglamento de Planeamiento).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.
- Informe de la Consejería de Cultura, sobre patrimonio.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la necesidad o no de someterse a evaluación ambiental.

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

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

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un Plan Parcial que no modifica la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.1 b) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

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

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

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-

El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, dice:

"Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. ..."

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están clasificados como suelo urbanizable y son los comprendidos en el sector residencial R-2 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre.

La red de abastecimiento de agua y el saneamiento conecta con las redes municipales.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	P.A.U.
Superficie total	157.167 m ²	160.259 m²
Sistemas Generales	34.571 m ² SG adscritos 8.123 m ² SG incluidos	34.571 m ² SG adscritos 8.410,26 m ² SG incluidos
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	67.582 m ²	70.393,69 m ²
Viv. Unifamiliar Libre		74 viv Edif. 9.620,00 m ² c
Viv. Plurifamiliar Libre		818 viv Edif. 53.362,26 m ² c
Viv. Plurifamiliar Protegida		70 viv Edif. 7.411,43 m ² c
Coefficientes de homogeneización	1,0 viv unif. y multif. Libre 0,8 viv unif. y multif. Protegida	1,0 viv unif. y multif. Libre 0,8 viv unif. y multif. Protegida
Aprovechamiento (EdifxCoef)		9.620,00 m ² x 1,0= 9.620,00 u.a. unifamiliar libre 53.362,26 m ² x 1,0= 53.362,26 u.a. plurifamiliar libre 7.411,43 m ² x 0,8 = 5.929,14 u.a. plurifamiliar protegida
Aprovechamiento Tipo	0,43 67.582 u.a.	0,43 68.911,41 u.a.
Nº máx de viviendas		962 viv
Densidad	60 viv / Ha	60 viv / Ha. 2º informe Servicio de 7/5/08
Superficie neta		64.264,55 m ²
Ordenanza		Residencial Unifamiliar y Plurifam.
Parcela mínima		150 m ² en viv unifamiliar 1000 m ² en viv colectiva
Frente mínimo		6 m en viv unifamiliar 20 m en viv colectiva
Retranqueos		Unif.: 3m a linderos frontal y posterior, 3m de retranqueo lateral en viv pareadas Colectiva: 3m a linderos
Alturas		Unif.: 2 plantas (B+1), altura cubrera 10 m Colectiva: 3 plantas (B+2) + b. cub o ático
Ocupación		60% en viv unifamiliar 50% en viv colectiva

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	P.A.U.
Superficie a ordenar		160.259,09 m²
Edificabilidad lucrativa total		70.393,69 m ²
Dotacional	20 m ² /100m ² s/70.393,69 m ² = 14.078,74 m ²	14.078,74 m ² Cumple

Zonas verdes	10% s/(160.259,09 m ² - 34.571 m ²) = 12.568,80 m ²	17.669,69 m ²
Aparcamiento privado	(*) 703 según Circular D.G. 752 según R.P.	
Aparcamiento público	min 0,5 s/privadas = (Reserva minusválidos 1 cada 50 plazas viario = -Art. 26.2 Código Accesibilidad-)	454plazas mas 8 minusv.=462 Cumple
Total plazas aparcamiento		462 plazas públicas
S.G. Viario SGV-13 y SGV-14		8.410,26 m ²
S.G. D-4 Dotacional		32.271,00 m ²
S.G. L-4 Espacios Libres		2.300,00 m ²
Superficie neta		64.264,55 m ²
Aprovechamiento		68.911,41 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento		6.891,14 u.a.
Instalaciones propias		206,63 m ²
Red Viaria		21.039,54 m ²

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

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Consta de:

- Memoria.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones.
- Planos.
- Presupuesto asciende a la cantidad de 2.413.308,31 €.

LEGISLACIÓN.-

En cumplimiento del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU, el Programa de Actuación Urbanizadora deberá contener proyecto o anteproyecto de Urbanización con definición y esquema de las obras de urbanización, memoria de calidades, definición de recursos disponibles y características básicas de la red de evacuación de aguas.

El P.A.U. contiene **proyecto** de urbanización, con lo que desde el punto de vista procedimental, cumple con lo establecido en el artículo 110.4.1.b) LOTAU, que exige que la alternativa técnica esté conformada con un Anteproyecto o Proyecto de urbanización.

Cuando se presente el Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que los Proyectos de Urbanización son **proyectos de obras** que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. El artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha dice que se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

El número 3 del artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su redacción dada por el Texto Refundido LOTAU, establece que los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004. de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, **se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas**, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

Por otra parte, el apartado b) del Grupo 8 del Anexo II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha establece que los planes, proyectos y actuaciones que desarrollan los planes sometidos a Evaluación Ambiental, tal y como establece el Título III de dicha ley, proyectos de urbanizaciones, así como la construcción de centros o establecimientos comerciales, individuales o colectivos, y aparcamientos, serán sometidos a evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye:

- Compromiso del adjudicatario de urbanizar el ámbito total del Sector R-2 conforme a los contenidos del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Compromiso de presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo de tres meses desde la adjudicación del PAU.
- Compromiso de iniciar las obras de urbanización dentro de los seis meses siguientes a la disponibilidad de los terrenos.
- El Ayuntamiento de Villanueva, dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución.
- El urbanizador constituirá un aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización.
- Posibilidad de ceder, en cualquier momento y previa autorización administrativa, la condición de urbanizador.
- Establecimiento de una penalización para el supuesto de incumplimiento por parte del urbanizador.
- La oferta económica se hace a riesgo y ventura del concursante, excepto que se produzcan cambios no imputables al urbanizador.
- Los gastos de urbanización los sufragarán los propietarios de los terrenos en la proporción resultante de la cuota de participación.
- Criterios de valoración
- Criterios de reparcelación.
- Garantías de los propietarios
- Liquidación y pago.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

- Promotor de la proposición jurídico-económica en la Agrupación de Interés Urbanístico R-2 "Los Ahijones"
- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios
- Gastos de urbanización, por importe de 5.183.461,66 euros.
- Modo de retribución del urbanizador.
- Plazos de ejecución del Programa.
- Garantías.
- Convenio con la Administración.

6.- OBSERVACIONES:

A) En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Ninguna.

B) En cuanto a la Alternativa técnica:

Sin observaciones

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe de carácter favorable."

Terminada la intervención del ponente, los asistentes acuerdan por unanimidad asumir el informe transcrito.

6. Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-3 del P.O.M. de Villanueva de la Torre. (Según art. 122 TRLOTAU).

Antes de iniciarse el tratamiento de este punto del orden del día se ausentan D. Luis Rodrigo Sánchez y D. Miguel Angel Embid García. Continúa fuera de la sala D. Luis Fuentes Cubillo.

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

INFORME DEFINITIVO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIA R-3 "LA COBACHETA", DE VILLANUEVA DE LA TORRE.-

1.- ANTECEDENTES

Población: 5.479, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 167.009 m², más 6.000 m² de sistemas generales adscritos (173.009 m²).

- **Situación:**
- Al Norte: Con suelo rústico de protección (zona Z.E.P.A.) y casco urbano.
- Al Sur: Con el camino de Valdeavenuelo y casco urbano.
- Al Este: Con el casco urbano.
- Al Oeste: Con el cauce del arroyo de la Morería y el Sector R-4

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 11 de abril de 2008, para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 26 de febrero de 2007 y en el diario Nueva Alcarria de 28 de febrero de 2007.

Figura la notificación a los propietarios afectados.

Se acompaña Acta de apertura de plicas, de fecha 9 de abril de 2007, en la que se hace constar que se presenta una única plica por D. Manuel García Monteavaro, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico R-3.

Con fecha 25 de abril de 2008 se remite, por esta Delegación, escrito al Ayuntamiento, en el que se señalan las deficiencias observadas por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina Urbanística, indicándole que procedan a corregirse, a fin de continuar con la tramitación del procedimiento.

El 15 y 16 de mayo de 2008, el Ayuntamiento, dando contestación al escrito de esta Delegación, aporta escritos de subsanación de deficiencias.

INFORMES:

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

- A la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre afectación de vía pecuaria.
- A la Consejería de Medio Ambiente, sobre Evaluación de Impacto Ambiental.
- A la Consejería de Educación y Ciencia.
- A la Consejería de Obras Públicas, de conformidad con lo previsto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:

El art. 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento (información pública de los Planes Parciales), dice:

"Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo integral del Agua.

Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP)".

A la vista de la anterior disposición, se considera que en el expediente debe haber constancia de los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería competente en materia de educación (Anexo IV, Reglamento de Planeamiento).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.
- Informe de la Consejería de Cultura, sobre patrimonio arquitectónico.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la necesidad o no de someterse a evaluación ambiental.

Informes aportados en el expediente:

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de 2 de abril de 2008, en el que se hace constar que el ámbito de actuación del Sector R-3 no se ve afectado por vía pecuaria alguna.
- Informes de la Consejería de Bienestar Social de fechas 13 de diciembre de 2007; 4 de marzo de 2008 y 7 de abril de 2008. Los dos primeros desfavorables, y el último favorable.
- Escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 7 de agosto de 2007, sobre la innecesariedad de someterse el Proyecto de Urbanización del Sector R-3 a Evaluación de Impacto Ambiental. (D.O.C.M. 20 de agosto de 2008).
- Informe de la Consejería de Cultura, de 21 de febrero de 2008, autorizando la realización de los trabajos arqueológicos.
- Informe de la Consejería competente en materia de educación (Anexo IV, Reglamento de Planeamiento) de fecha 23 de mayo de 2007.
- Informe sobre el Ciclo Integral del agua.

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

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

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un Plan Parcial que no modifica la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.1 b) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

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

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

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-

El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, dice:

"Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. ..."

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están clasificados como suelo urbanizable y son los comprendidos en el sector residencial R-3 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre.

La red de abastecimiento de agua conecta con el SG de abastecimiento, y el saneamiento es de tipo separativo.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	P.A.U.
Superficie total	172.490 m ²	173.009 m ²
Sistemas Generales	6.000m ² SG adscritos 47.428m ² SG incluidos 53.428 TOTAL SG	6.000m ² SG adscritos 47.803m ² SG incluidos 53.803 TOTAL SG
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	74.170 m ²	75.834 m ²
Viv. Unifamiliar Libre		124 viv Edif. 17.300 m ² c
Viv. Plurifamiliar Libre		823 viv Edif. 51.331 m ² c
Viv. Plurifamiliar Protegida		114 viv Edif. 7.204 m ² c
Coefficientes de homogeneización	1,0 viv unif. y multif. Libre 0,8 viv unif. y multif. Protegida	1,0 viv unif. y multif. Libre 0,8 viv unif. y multif. Protegida
Aprovechamiento (EdifxCoef)		17.300 m ² x 1,0= 17.300 u.a. unifamiliar libre 51.331 m ² x 1,0= 51.331 u.a. plurifamiliar libre 7.204 m ² x 0,8 = 5.763 u.a. plurifamiliar protegida

Aprovechamiento Tipo	0,43 74.170 u.a.	0,43 74.394 u.a.
Nº máx de viviendas		1.061 viv. equivalentes según normas urbanísticas. Apdo.10.1.10 del POM cumple equivale a 60 viv/Ha.
Densidad	60 viv / Ha	60 viv / Ha. 2º informe Servicio 7/5/08
Superficie neta		58.688 m²
Ordenanza		Residencial Unifamiliar y Plurifam.
Parcela mínima		3 grados en viv unifamiliar 1000 m² en viv colectiva
Frente mínimo		3 grados en viv unifamiliar 20 m en viv colectiva
Retranqueos		3 grados en unifamiliar Colectiva: 3m a linderos
Alturas		Unif.: 2 plantas (B+1), altura cubrera 10 m Colectiva: 3 plantas (B+2) + b. cub o ático
Ocupación		3 grados en viv unifamiliar 50% en viv colectiva

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	P.A.U.
Superficie a ordenar		173.009 m²
Edificabilidad lucrativa total		75.834 m²
Dotacional	20 m²/100m² s/75.834 m² = 15.866,8 m²	17.107 m² Cumple
Zonas verdes	10% s/(173.009 m² - 6.000 m²) = 16.701 m²	18.143 m² Cumple
Aparcamiento privado	(*)	
Aparcamiento público	min 0,5 s/privadas = (Reserva minusválidos 1 cada 50 plazas viario = -Art. 26.2 Código Accesibilidad-)	En plano no se numeran el total de plazas de viario. (Reserva minusválidos 9 ud)
Total plazas aparcamiento	58.534m² x 1p/100m² + 17.300m² x 1,5p/100m² = 844 plazas en el interior 50% en viario = 422 plazas	Cumple En plano no se numeran el total de plazas de viario.
S.G. Viario		13.600 m²
S.G. Espacios libres		34.203 m²
S.G. Equipamiento (adscritos)		6.000 m²
Superficie neta		58.688 m²
Aprovechamiento		74.394 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento		7.439 u.a.
Instalaciones propias		117 m²
Red Viaria		20.299 m²
Espacios libres proteccion		4.852 m²

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

Estándares mínimos de calidad urbana.- Cumple

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El Proyecto contempla los siguientes aspectos:

Explanación y movimiento de tierras.
Pavimentación de viales.
Abastecimiento y distribución de aguas.
Evacuación de aguas residuales y pluviales.
Red de Energía Eléctrica en Media Tensión y Centros de Transformación.
Distribución de energía eléctrica en baja tensión.
Alumbrado Público.
Canalización telefónica subterránea.
Jardinería arbolado de alineación y red de riego.
Señalización viaria.

LEGISLACIÓN.-

Los Proyectos de Urbanización son **proyectos de obras** que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. El artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha dice que se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

El número 3 del artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su redacción dada por el Texto Refundido LOTAU, establece que los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

En concreto, para las **actuaciones edificatorias** la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las **actuaciones urbanizadoras** conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación Urbanizadora.

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

"En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes y se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable".

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación urbanística aplicable.

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística aplicable**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y adjudicado por ese Ayuntamiento, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Proyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye:

- Compromiso de la Agrupación de Interés Urbanístico de realizar todas las obras de urbanización reflejadas en el Proyecto de Urbanización, señalando un calendario de ejecución.
- Facultades de dirección, inspección y control del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre.
- La Agrupación de Interés Urbanístico gestionará la cesión, al Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, libre de cargas y gravámenes, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- Prestación del aval a favor del Ayuntamiento por importe del 7% del coste previsto para la ejecución material.
- Derechos de los propietarios afectados por la actuación.
- El pago de los gastos de urbanización por parte de los propietarios de terrenos se hará en proporción al valor de la obra ejecutada.
- El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad.
- Conservación de las obras de urbanización.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

- Identificación de la Promotora del Programa.
- Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios.
- Costes de la obra urbanizadora.
- Pago de la retribución debida al Urbanizador.
- Retasación de cargas y actualización de la retribución.
- Monetización del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita.
- Plazos de ejecución del programa. Garantías. Penalizaciones.
- Edificación simultánea con la urbanización.

6.- OBSERVACIONES:

A) En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

En cuanto a la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio:

Habiéndose aceptado las subsanaciones requeridas en la proposición jurídico económica, propuesta de convenio y tramitación del expediente, no se realizan nuevas observaciones. No obstante, se deberá suprimir la exigencia del recargo adicional del 5% en concepto de indemnización de daños y perjuicios y de pena previsto en el punto 5.1 de la PJE y 7 de la propuesta de convenio conforme se acepta por la AIU y ceñir, en ambos documentos, los supuestos de retasación al tenor del art. 115.4 TRLOTAU a circunstancias técnicas objetivas.

B) En cuanto a la Alternativa técnica:

Ninguna

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas."

Terminada la intervención del ponente los asistentes acuerdan por unanimidad asumir el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

7. Informe del Estudio de Detalle que afecta al solar en C/ Camino de los Toros, nº 9 y 11, de Sigüenza. (Según art. 145 del Reglamento de Planeamiento).

Se incorporan antes de abordar este punto del orden del día D. Luis Fuentes Cubillo, D. Luis Rodrigo Sánchez y D. Miguel Angel Embid García.

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

"INFORME DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE AFECTA AL SOLAR EN C/ CAMINO DE LOS TOROS, Nº 9 Y 11, DE SIGÜENZA.-

ANTECEDENTES

La Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 10 de octubre de 2007 examinó este E.D., adoptando el acuerdo cuya conclusión fue:

"En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Ninguna. No obstante, de conformidad con lo previsto en los artículos 109, 110 y Disposición Transitoria primera del TRLOTAU, la actividad de la ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras.

En cuanto al documento técnico:

Observación.-

Por todo ello no se considera cumpla el art. 72 del RP sobre la ordenación para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, ni el tratamiento de la manzana a base de Estudios parciales de Detalle se justifica en los informes municipales como caso especial de las NN.SS. de Sigüenza.

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe en el que se haga constar las deficiencias observadas."

Con fecha 28 de Diciembre de 2007, el Ayuntamiento remite a la Delegación escrito de alegaciones al informe de la CPU, aportando nuevos datos al documento.

Con fecha 10 de enero de 2008, la Delegación requiere al Ayuntamiento para que informe el expediente a la luz de los nuevos datos aportados.

Con fecha 13 de Mayo de 2008 el Ayuntamiento de Sigüenza remite nueva documentación consistente en: Texto Refundido del E.D., informe favorable del Arquitecto municipal, y escrito del alcalde cuyo tenor literal es:

"Una vez recibido informe de este organismo, por lo que se dispone que en relación al expediente de aprobación del estudio de detalle arriba indicado, en el que se dispone que "la delimitación del ámbito del estudio deberá de ser propuesta y aceptada por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta que en supuestos especiales el Ayuntamiento podrá admitir la redacción de Estudios de Detalle de ámbito menor a la manzana". Habiendo sometido dicho dictamen a informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento, y habiendo requerido igualmente documentación acreditativa de la consolidación previa a esta actuación de más del 80% de la manzana sobre la que afecta el estudio, se remite nuevamente para su ratificación informe favorable de los servicios técnicos del Ayuntamiento en los que se acredita el cumplimiento de lo requerido.

Lo que se pone de manifiesto a fin de subsanar el defecto técnico puesto de manifiesto, y obtener informe favorable de la Consejería respecto al presente expediente administrativo".

EXAMEN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Examinada la documentación aportada por el Ayuntamiento se concluye que:

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

El documento en su justificación recoge que:

"La citada manzana está edificada en el 83% de su superficie en la actualidad, como se refleja en el plano parcelario y fotografía aérea, tanatorio y viviendas al este del mismo.

Como consecuencia de lo expuesto considera no procede la relación de un Estudio de Detalle de toda la manzana, por lo que resultaría suficiente la adopción de un ámbito de actuación circunscrito únicamente al solar que se pretende edificar."

El artículo 2.7.3 b de las NN.SS. establece que "la delimitación del ámbito de estudio habrá de ser propuesto y aceptado por el Ayuntamiento. En casos especiales, el Ayuntamiento podrá admitir la redacción de Estudios de Detalle menor que el de la manzana.

El informe del arquitecto municipal de fecha 21 de Abril de 2008 es favorable, toda vez que no hay alteración de los parámetros urbanísticos, y que el acceso privado planteado afecta solo y exclusivamente a esta parcela sin interferir en parcelas colindantes.

CONCLUSIÓN

Por todo lo manifestado anteriormente se considera no procede efectuar el Estudio de Detalle en el ámbito de la manzana completa, sino de la parcela objeto del mismo.

Por ello se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo informar favorablemente el Estudio de Detalle presentado, rectificando de esta forma el acuerdo adoptado en la Comisión de 10 de octubre de 2007."

Terminada la intervención del ponente los asistentes acuerdan por unanimidad asumir el informe del Servicio de Planeamiento.

8. Proyecto de Supermercado Provisional en la parcela 4.4 del Sector 1, del municipio de Yebes, tramitado por Super-Cash de Alimentación, S.L.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina, cuyo contenido literal es el siguiente:

"SOLICITUD DE LICENCIA PROVISIONAL PARA SUPERMERCADO PROVISIONAL EN LA PARCELA 4.4 DEL SECTOR 1 DE YEBES.

Examinado el expediente sobre solicitud de licencia provisional para la construcción de un supermercado provisional en la parcela 4.4 del Sector 1 de Yebes y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES.

1.- Con fecha 13 de marzo de 2008 se registra en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio la solicitud del Excmo Ayuntamiento de Yebes sobre emisión de informe del art. 172.1 del TRLOTAU para licencia provisional acompañando el Proyecto de Ejecución de Supermercado Provisional a construir en la parcela 4.4 del Sector 1 de Yebes.

Con fecha 24 de marzo de 2008 se requiere al Excmo Ayuntamiento de Yebes para que complete y subsane la solicitud de emisión de informe. Se recibe por el Ayuntamiento el 09/04/2008.

Con fecha 18 de abril de 2008 el Ayuntamiento atiende el requerimiento anterior, quedando el expediente pendiente de examen e informe por la CPOTyU.

2.- En el expediente figuran aportados como documentos más importantes los siguientes:

a.- Informe de los servicios técnicos municipales de 05/03/2008 en el que se recoge el presupuesto de ejecución que asciende a 247.490,25€ y los plazos de inicio, suspensión y de finalización de las obras que no podrá superar los 15 meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

b.- Certificado del Agente Urbanizador de 14/04/2008 sobre el estado actual de la parcela 4.4 en el que se recoge:

- Que la parcela 4.4, en su fachada y entrada principal de la Avda de Yebes, está recepcionada por el Ayuntamiento en febrero de 2007.
- Que el resto de viales a que da frente la parcela pertenecen a la fase IV, ejecutadas a un 95% con previsión de finalización de la obra de urbanización pendiente en mayo y recepción en julio de 2008 (reflejado en el informe municipal).
- Que la parcela cuenta con servicio de luz, agua, teléfono y gas (reflejado en el informe municipal).

c.- Informe del Técnico municipal de 16/04/2008 sobre gestión urbanística.

- Que está en construcción un centro comercial en la parcela 1.17.1, pero que, no obstante, la población actual de la urbanización es insuficiente como para que resulte viable la apertura del centro comercial.
- Que la instalación del supermercado provisional será demolida cuando el propietario de la parcela solicite destinarla al uso que tiene asignado o cuando lo acuerde el Ayuntamiento teniendo en consideración que el crecimiento de la población es óptimo para la apertura del centro comercial en construcción.

d.- Ficha de la parcela resultante del proyecto de reparcelación.

e.- Plano de ordenación y determinaciones volumétricas.

3.- En resumen, la situación urbanística de la parcela es la siguiente. Por la Avda de Yebes tiene la urbanización ya recibida en febrero de 2007 y por las otras vías que lo circundan la urbanización está ejecutada al 95% con la previsión de su terminación en el mes de mayo de 2008 y su recepción por el Ayuntamiento en julio de 2008.

FUNDAMENTOS JURIDICOS.

1.- Competencia y procedimiento.

El art. 172.1 TRLOTAU establece que "Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de 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 Decreto 35/2008, de 11 de marzo, en su art. 9.1.h) recoge la atribución de la competencia sobre la emisión de informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico.

2.- Fundamentos materiales.

Visto el art. 172 TRLOTAU transcrito anteriormente.

Visto el art. 67 TRLOTAU recoge la posibilidad de autorización de obras provisionales en suelo urbanizable sin programar y el 68 del TRLOTAU para el suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora. No se regula la posibilidad de licencia provisional en suelo urbano.

Visto el artículo 13.3.a) LS2007 que establece que desde que los terrenos queden incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, únicamente podrán realizarse en ellos: a) Con carácter excepcional, usos y obras con carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial. La excepcionalidad de los usos y obras provisionales que se contemplan impone la aplicación restrictiva en la interpretación.

Visto el art. 130.2 TRLOTAU que establece que las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio al establecer, conforme a esta Ley, la precisa orden de ejecución. Dichos plazos no podrán superar los 24 meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

La STS de 26/06/1995 ... cuando esté prevista una transformación de la realidad que impedirá cierto uso y sin embargo aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse.

Una vez citada la legislación de aplicación procede examinar el encaje de la solicitud de licencia provisional a la vista de los antecedentes de hecho expuestos en este informe y que se contienen en el expediente administrativo. En definitiva, la cuestión se reduce a informar si procede autorizar la concesión de una licencia provisional en una parcela que tiene recibida la urbanización en febrero de 2007 por la vía de acceso al pretendido supermercado provisional (viario que está abierto al uso público) y para las otras tres que lo circundan está prevista su terminación en mayo de 2008 y su recepción en julio de 2008. Por lo que, al menos, el informe de la CPOTyU se emitiría con la urbanización de la parcela terminada por estos tres viales. De la legislación citada se deduce que cuando el planeamiento ya tiene ejecutada la urbanización no procede la concesión de licencias provisionales.

Esto queda acreditado en el expediente con el certificado del Agente Urbanizador y con el informe de gestión urbanística que recoge que el grado de ejecución del planeamiento urbanístico es del 95% y que la ultimación de las obras de urbanización se va a producir en el mes de mayo de 2008. Hay que añadir que para parcelas de la misma fase a la que pertenece la Avda de Yebes ya se han otorgado licencias de obra y de primera ocupación.

Por otra parte, los plazos de edificación que se recogen en el apartado cuarto del informe de los servicios técnicos municipales coincidentes con los del art. 167.2 TRLOTAU impedirían a la propiedad de la parcela cumplir con la obligación de edificar conforme a los previstos en el art. 130.2 TRLOTAU (máximo de 24 meses desde que fuera posible solicitar la licencia de obras).

CONCLUSIÓN.

A la vista de los antecedentes y fundamentos jurídicos este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se informe desfavorablemente la licencia provisional solicitada."

Finalizada la intervención del ponente los asistentes acuerdan por unanimidad, de conformidad con la propuesta del ponente, informar desfavorablemente la solicitud de licencia provisional.

9. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en la parcela 5198 del Polígono 501 del municipio de Atienza, tramitado por Benito Camarillo, S.L.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Atienza el expediente sobre calificación urbanística en suelo rustico de reserva para instalación de planta solar fotovoltaica de 900Kw en el polígono 501 parcela 5198 promovido por Benito Camarillo SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en el art. 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 5198 del polígono 501 del Catastro de Rústica para la instalación de una planta solar fotovoltaica, quedando condicionada a la obtención de las autorizaciones sectoriales de la Delegación Provincial de Cultura según solicitud formulada a los efectos del Art. 21 de la Ley 4/1990 y de la Delegación Provincial de Industria sobre autorización de la instalación y aprobación de proyecto, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR en cuanto al 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).

Eliminado: Toma de conocimiento de la aprobación por el Ayuntamiento de Campillo de Ranas de la Ordenanza Municipal de Edificación.¶
¶ Toma de conocimiento de la aprobación por el Ayuntamiento de Valverde de los Arroyos de la Ordenanza Municipal de Edificación.¶
¶ Obras de Carácter Provisional:¶

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 26 de marzo de 2007.

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

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Atienza 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 la licencia implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

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

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

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

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

10. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en la parcela 5152 del Poligono 510 del municipio de Atienza, tramitado por Benito Camarillo, S.L.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Atienza el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica de 800Kw en el polígono 510 parcela 5152 promovida por Benito Camarillo SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y de informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en el art. 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 5152 del polígono 510 del Catastro de Rústica para la instalación de una planta solar fotovoltaica, quedando condicionada a la obtención de las autorizaciones sectoriales de la Delegación Provincial de Cultura según solicitud formulada a los efectos del art. 21 de la Ley4/1990 y de la Delegación Provincial de Industria sobre autorización de la instalación y aprobación de proyecto, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 19 de marzo de 2007.

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

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (art. 17.e) RSR).

- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (art. 17 d) RSR).

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

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

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

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

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

11 Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en la parcela 370, finca “El Peñuelo” del municipio de Bujalaro, tramitado por Danesia, S.L. y Estalvi D’energía, S.L.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Bujalaro el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva en para la instalación y ampliación de plantas solares fotovoltaicas en la finca El Peñuelo nº 370 del plano general de concentración parcelaria con una potencia total de 525Kw promovido por El Salto de la Villa, S.A., Danesia, S.L. y Estalvid’ Energía, S.L.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en el art. 54 y siguientes, al cumplir la normativa autonómica, acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela El Peñuelo nº 370 del plano general de concentración parcelaria para la instalación y ampliación de planta solar fotovoltaica, quedando condicionada a la decisión del órgano ambiental de sometimiento o no al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y el seguimiento de las condiciones que este fije, al otorgamiento de la autorización administrativa y aprobación del Proyecto por parte de la Delegación Provincial de Industria e informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/1990, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas que fije el Delegado Provincial de Medio Ambiente según decida sobre el sometimiento del procedimiento a Evaluación de Impacto Ambiental o no.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).

- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de 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).

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

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

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

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

12. Proyecto de instalación de una Planta de Incubación en la parcela 152 del Polígono 6, del municipio de Ciruelas, tramitado por Avicu, S.A.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Ciruelas expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta de incubación en la parcela 152 del polígono 6 promovida por Avicu SA.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los art. 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 152 del polígono 6 del Catastro de Rústica para la instalación de una planta de incubación, quedando condicionada a la resolución de otorgamiento de los permisos o autorizaciones de la Delegación Provincial de Agricultura, Sanidad (Comisión Provincial de

Saneamiento) y Cultura, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas que establece la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en escrito de 14/12/2005.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (art. 17.e) RSR).

- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (art. 17 d) RSR).

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

El efecto de la resolución expresa favorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.10.a/ del RSR, la continuidad de la tramitación del procedimiento conforme a las disposiciones comunes y específicas según la clase de licencia de que se trate, incluyendo, en caso de otorgamiento, las condiciones de la calificación dentro del contenido de la licencia.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.11 del RSR el otorgamiento de la calificación urbanística será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas de la misma, pero el Ayuntamiento podrá denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

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

13. Proyecto de Instalación de Planta de Fotovoltaica en las parcelas 538, 552 y 558 del polígono 4 del municipio de Fuentenovilla, tramitado por Urbas Terfovol, S.A.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Fuentenovilla el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en el polígono 4 parcelas 538, 552 y 558 con una potencia de 3 Mw, promovido por Urbas Terfovol SA.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en el art. 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de las parcelas 538, 552 y 558 del polígono 4 del Catastro de Rústica para la instalación de una planta solar fotovoltaica, quedando condicionada a la obtención del informe de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/1990, debiendo el Ayuntamiento proceder a comprobar los requisitos administrativos y sustantivos en el momento del otorgamiento de la licencia.

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente de 08/01/2007.

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

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (art. 17.e) RSR).

- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (art. 17 d) RSR).

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

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

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

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

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

14. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en la parcela 1 del polígono 514 del municipio de Millana, tramitado por Pamersa Obras, S.L.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Millana el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en el parcela 1 del polígono 514 con una potencia de 99,9Kw promovida por Pamersa Obras SL

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los arts. 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 1 del polígono 514 del Catastro de Rústica para la instalación de una planta solar fotovoltaica, quedando condicionada a lo dispuesto por la Delegación Provincial de Cultura según solicitud formulada a los efectos del art. 21 de la Ley4/1990, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento del otorgamiento de la licencia.

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 02 de julio de 2007.

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

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (art. 17.e) RSR).

- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (art. 17 d) RSR).

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

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

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

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

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

15. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en las parcelas 1169, 1171 y 1252 del polígono 3 del municipio de Romanones, tramitado por Urbas Terfovol, S.A.

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Romanones el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en las parcelas 1169, 1171 y 1252 del polígono 3 con una potencia de 700 Kw, promovida por Urbas Terfovol SA.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de las parcelas 1169, 1171 y 1252 del polígono 3 del Catastro de Rústica, al cumplir con la normativa autonómica para la instalación de una planta solar fotovoltaica, quedando condicionada a la obtención de la autorización sectorial de la Delegación Provincial de Cultura prevista en el art. 21 de la Ley 4/1990, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento del otorgamiento de la licencia.

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 8 de enero de 2007.

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

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Romanones 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 la licencia implicará la de la calificación (art. 40 RSR).

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

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

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

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

16. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en las parcelas 11 y 12 del polígono 516 y parcela 5 del polígono 515, del municipio de Torija, tramitado por Urbas Terfovol, S.A.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina cuyo contenido es el siguiente:

“CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA EN EL MUNICIPIO DE TORIJA EN EL POLIGONO 516 PARCELA 11 Y 12, POLÍGONO 515 PARCELA 5 (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 10 Mw.
Parcela 11 y 12 del polígono 516 y parcela 5 del polígono 515. Central fotovoltaica de 10Mw. Superficie: 32,54 Ha.
Término Municipal de Torija (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva (11 y 12 del 516) y con protección ambiental (5 del 515).
Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal de Torija. Aprobadas el 03/02/2003
Promotor: TERFOVOL SA.
Autor del Proyecto: De Lemos Ingenieros SL.
Recepción de Expte: 28 de noviembre de 2007 (Incompleto). N° Registro de entrada: 1742177

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto de Ejecución el objeto del mismo es la instalación de planta solar fotovoltaica con conexión a la red de 10 Mw. Formada por 100 instalaciones individuales de 100 Kw.

III. 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.”

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

- Remisión del expediente por el Ayuntamiento solicitando otorgamiento de la calificación urbanística de fecha 28/11/2007 y proyectos.
- Informes de la Secretaría del Ayuntamiento de 24/06/2007 y 23/11/2007.
- Informe de los servicios técnicos municipales de 25/07/2007.
- Providencia de la alcaldía de 27/07/2007 abriendo el periodo de información pública.
- Publicación en el DOCM de 21/08/2007 y anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 01/08/2007.
- Certificado de la Secretaría sobre no presentación de alegaciones en trámite de información pública de 23/11/2007.
- Escrito del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 08/01/2008 sobre innecesariedad de sometimiento a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental y establecimiento de condiciones necesarias.
- DOCM de fecha 26/02/2007 sobre autorización administrativa de instalaciones de producción de energía eléctrica.

- Autorización de la Consejería de Cultura para realizar estudio arqueológico relativo al Proyecto de planta fotovoltaica de 10 Mw de 15/04/2008.
- Escritos de la Delegación Provincial de 07/03/2008 y 17/04/2008 suspendiendo el procedimiento hasta su subsanación. Se aporta documentación subsanando.

No obstante hacerse referencia en el expediente municipal que ambas parcelas están clasificadas como suelo rústico de reserva, por los Servicios de Urbanismo se comprueba que la parcela 5 del polígono 515 está incluida en su totalidad como suelo no urbanizable con protección ambiental y que el planeamiento vigente no permite expresamente el uso previsto en el proyecto que se acompaña (art. 29.2 en relación con el 12 del RSR).

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

Se limita el cumplimiento de los requisitos a las parcelas clasificada como SRR.

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:

- Escrito del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 08/01/2008 sobre innecesariedad de sometimiento a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental y establecimiento de condiciones necesarias.
- DOCM de fecha 26/02/2007 sobre autorización administrativa de instalaciones de producción de energía eléctrica.
- Autorización de la Consejería de Cultura para realizar estudio arqueológico relativo al Proyecto de planta fotovoltaica de 10 Mw de 15/04/2008.

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

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

Sustantivos. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1º del TRLOTAU la letra d) establece que en el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios deberán cumplir los requisitos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

Igualmente el Art. 29.1 y 3 del Reglamento de Suelo Rústico establece que "las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del

Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

Constan en el expediente el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente.

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

Se aportan escritos del autor del proyecto para justificar el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística que deberá incorporarse a la licencia que, en su caso, se otorgue:

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en los escritos del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 08/01/2008.

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

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **deniegue la calificación sobre la parcela 5 del polígono 515 por estar clasificada en su totalidad como suelo no urbanizable con protección ambiental e incumplirse el requisito del art. 12 RSR** y se otorgue la calificación urbanística solicitada sobre la parcela 11 del polígono 516 en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento de Torija proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, quedando condicionada a la redacción y presentación por la interesada de nuevo proyecto ajustado a la parcela para la que se otorga la calificación, a la concesión por parte de la Delegación de Industria de la autorización administrativa y la aprobación del proyecto y a la autorización de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la ley 4/1990.

El Ayuntamiento deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue e incorporar a la licencia el contenido de la calificación que se otorga.

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

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa."

Finalizada la intervención del ponente los asistentes acuerdan por unanimidad otorgar la calificación sobre la parcela 11 del polígono 516 y denegar la calificación sobre la parcela 5 del polígono 515 del Catastro de Rústica del Torija en los términos del informe del ponente.

17. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en las parcelas 10 y 11 del polígono 512, del municipio de Torija, tramitado por Urbas Terfovol, S.A.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina cuyo contenido es el siguiente:

"CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA EN EL MUNICIPIO DE TORIJA EN EL POLÍGONO 512 PARCELA 10 Y 11 (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 3,4 Mw.
Parcela 10 y 11 polígono 512. Central fotovoltaica de 3,4 Mw. Superficie: 10,34 Ha.
Término Municipal de Torija (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva y con protección ambiental.
Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal de Torija. Aprobadas el 03/02/2003
Promotor: TERFOVOL SA.
Autor del Proyecto: De Lemos Ingenieros SL.
Recepción de Expte: 28 de noviembre de 2207 (Incompleto). N° Registro de entrada: 1742177

II. OBJETO.

Según consta en la memoria de los Proyectos de Ejecución el objeto del proyecto es la instalación de Planta solar fotovoltaica con conexión a la red de 3,4 Mw. Formada por 34 instalaciones individuales de 10 Kw.

III. 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."

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

- Remisión del expediente por el Ayuntamiento solicitando otorgamiento de la calificación urbanística de fecha 28/11/2007 y proyectos.
- Informes de la Secretaría del Ayuntamiento de 24/06/2007 y 23/11/2007.
- Informe de los servicios técnicos municipales de 25/07/2007.
- Providencia de la alcaldía de 27/07/2007 abriendo el periodo de información pública.
- Publicación en el DOCM de 21/08/2007 y anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 01/08/2007.
- Certificado de la Secretaría sobre no presentación de alegaciones en trámite de información pública de 23/11/2007.
- Escrito del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 12/03/2008 sobre innecesariedad de sometimiento a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental y establecimiento de condiciones necesarias.
- DOCM de fecha 09/05/2007 sobre autorización administrativa de instalación de producción de energía eléctrica.
- Fax comunicando a la Consejería de Cultura la entrada en la Delegación del proyecto de Planta fotovoltaica de 29/11/2007.
- Escritos de la Delegación Provincial de 07/03/2008 y 17/04/2008 suspendiendo el procedimiento hasta la subsanación.

No obstante hacerse referencia en el expediente municipal que las dos parcelas están clasificadas como suelo rústico de reserva, por los Servicios de Urbanismo se comprueba que ambas tienen parte de su superficie clasificada como suelo no urbanizable con protección ambiental y que el planeamiento vigente no permite expresamente el uso previsto en el proyecto que se acompaña (art. 29.2 en relación con el 12 del RSR para la superficie de suelo rústico no urbanizable de especial protección).

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

Se limita a la superficie clasificada como SRR.

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:

- Escritos del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 12/03/2008 sobre innecesariedad de sometimiento a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental y establecimiento de condiciones necesarias.
- DOCM de fecha 09/05/2007 sobre autorización administrativa de instalación de producción de energía eléctrica.
- Fax comunicando a la Consejería de Cultura la entrada en la Delegación del proyecto de Planta fotovoltaica de 29/11/2007.

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

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

Sustantivos. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra d) establece que en el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios deberán cumplir los requisitos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

Igualmente el art. 29.1 y 3 del Reglamento de Suelo Rústico establece que "las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

Constan en el expediente el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente.

El Ayuntamiento de Torija 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:

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

Se aportan escritos del autor del proyecto para justificar el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística que se deberá incorporar a la licencia que se otorgue, en su caso:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legítima son las contenidas en el proyecto (Art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en los escritos del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 12/03/2008.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada para ambas parcelas pero limitada a la superficie que tiene clasificación de suelo rústico de reserva y **denegarla respecto de la superficie que tiene clasificación de suelo rústico con protección ambiental por incumplirse el requisito del art. 12 RSR**, en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento de Torija proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y quedando condicionada a la presentación de nuevo proyecto ajustado a la superficie que se califica y a la obtención de autorización de la Delegación Provincial de cultura a los efectos del art. 21 Ley 4/1990 y a la concesión por parte de la Delegación Provincial de Industria de la autorización administrativa y la aprobación del proyecto.

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

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

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

Conforme al Art. 43.11 de RSR 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.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa."

Finalizada la intervención del ponente los asistentes acuerdan por unanimidad otorgar la calificación sobre las parcelas 10 y 11 del polígono 512 en la parte clasificada como suelo rústico de reserva, denegándola en la parte clasificada como suelo rústico con protección ambiental del Catastro de Rústica del Torija en los términos del informe del ponente.

18. Proyecto de Instalación de Planta Fotovoltaica en las parcelas 3, 4 y 5 del polígono 512, del municipio de Torija, tramitado por Urbas Terfovol, S.A.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina cuyo contenido es el siguiente:

"CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA EN EL MUNICIPIO DE TORIJA EN EL POLIGONO 512 PARCELA 3,4 Y 5 (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 5 Mw.
Parcela 3, 4 y 5 polígono 512. Superficie: 16,73 Ha.
Término Municipal de Torija (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva y no urbanizable con protección ambiental.

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal de Torija. Aprobadas el 03/02/2003
Promotor: TERFOVOL SA.
Autor del Proyecto: De Lemos Ingenieros SL.
Recepción de Expte: 28 de noviembre de 2207 (Incompleto). Nº Registro de entrada: 1742177

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto de Ejecución el objeto del mismo es la instalación de planta solar fotovoltaica con conexión a la red de 5 Mw. Formada por 50 instalaciones individuales de 10 Kw.

III. 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."

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

- Remisión del expediente por el Ayuntamiento solicitando otorgamiento de la calificación urbanística de fecha 28/11/2007 y proyecto.
- Informes de la Secretaría del Ayuntamiento de 24/06/2007 y 23/11/2007.
- Informe de los servicios técnicos municipales de 25/07/2007.
- Providencia de la alcaldía de 27/07/2007 abriendo el periodo de información pública.
- Publicación en el DOCM de 21/08/2007 y anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 01/08/2007.
- Certificado de la Secretaría sobre no presentación de alegaciones en trámite de información pública de 23/11/2007.
- Escrito del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 12/03/2008 sobre innecesariedad de sometimiento a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental y establecimiento de condiciones necesarias.
- DOCM de fecha 26/02/2007 sobre autorización administrativa de instalaciones de producción de energía eléctrica.
- Fax comunicando a la Consejería Cultura la entrada en la Delegación de proyecto de Planta fotovoltaica de 29/11/2007.

No obstante hacerse referencia en el expediente municipal que las tres parcelas están clasificadas como suelo rústico de reserva, por los Servicios de Urbanismo se comprueba que las tres tienen parte de su superficie clasificada como suelo no urbanizable con protección ambiental y que el planeamiento vigente no permite expresamente el uso previsto en el proyecto que se acompaña (art. 29.2 en relación con el 12 del RSR para la superficie de suelo rústico no urbanizable de especial protección).

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

Se limita a la superficie de las parcelas clasificadas como SRR.

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:

- Escritos del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 12/03/2008 sobre innecesiedad de sometimiento a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental y establecimiento de condiciones necesarias.
- DOCM de fecha 26/02/2007 sobre autorización administrativa de instalación de producción de energía eléctrica.
- Escritos de la Delegación Provincial de 07/03/2008 y 17/04/2008 suspendiendo el procedimiento hasta la subsanación.

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

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

Sustantivos. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra d) establece que en el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios deberán cumplir los requisitos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

Igualmente el Art. 29.1 y 3 del Reglamento de Suelo Rústico establece que "las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

Constan en el expediente el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente.

El Ayuntamiento de Torija 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:

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

Se aportan escritos del autor del proyecto para justificar el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística que deberá incorporarse al contenido de la licencia:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (Art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 12/03/2008.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en las tres parcelas pero limitada a la superficie que tiene la clasificación de suelo rústico de reserva y **denegarla respecto de la superficie que tiene la clasificación de suelo no urbanizable con protección ambiental al incumplirse el requisito previsto en el art. 12 RSR**, en los términos del presente informe y con el contenido del apartado anterior quedando condicionada a la presentación de nuevo proyecto que se adapte a la calificación otorgada, la obtención de informe favorable ante la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/1990, la concesión por parte de la Delegación Provincial de Industria de la correspondiente autorización administrativa y la aprobación del nuevo proyecto.

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

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

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

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

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de 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.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa."

Finalizada la intervención del ponente los asistentes acuerdan por unanimidad otorgar la calificación sobre las parcelas 3, 4 y 5 del polígono 512 en la parte clasificada como suelo rústico de reserva, denegándola en la parte clasificada como suelo rústico con protección ambiental del Catastro de Rústica del Torija en los términos del informe del ponente.

19. Proyecto de construcción de nave aserradero en la parcela 99 del polígono 1, del municipio de Valdeaveruelo, tramitado por Pallet Tama, S.L.

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Valdeaveruelo el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la construcción de una nave aserradero en la parcela 99 del polígono I, promovida por Pallet Tama SL.

Con fecha 30 de abril de 2008 se ha recibido en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio la resolución de fecha 29 de abril del Consejero de Ordenación del Territorio por la que se estima el recurso de alzada interpuesto frente al acuerdo denegatorio de la calificación interesada fundamentando el fallo, a la vista del expediente completo, en la consideración de que la actividad pretendida encaja en el sector primario, en concreto agrícola y forestal, y no en el sector industrial y acuerda retrotraer el procedimiento para que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resuelva lo que proceda.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en el art. 54 del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 99 del polígono I del Catastro de Rústica para la instalación de una nave aserradero, quedando condicionada a la verificación por el Ayuntamiento de la superficie real de la finca que deberá ser superior a 15560 m2, a la obtención de autorización por la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/1990, de la Confederación Hidrográfica del Tago por el Arroyo de Mordejón que bordea la finca y del Ministerio de Fomento por ser la Administración titular de la vía N-320, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento del otorgamiento de la licencia.

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el informe de la Comisión de Saneamiento de fecha 27/10/2006.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (art. 17.e) RSR).

- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (art. 17 d) RSR).

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

El efecto de la resolución expresa favorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.10.a/ del RSR, la continuidad de la tramitación del procedimiento conforme a las disposiciones

comunes y específicas según la clase de licencia de que se trate, incluyendo, en caso de otorgamiento, las condiciones de la calificación dentro del contenido de la licencia.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.11 del RSR el otorgamiento de la calificación urbanística será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas de la misma, pero el Ayuntamiento podrá denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

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.

20. Proyecto de construcción de apartamentos turísticos en la parcela 5102 del polígono 503 del municipio de Villanueva de Alcorón, tramitado por Alcorón Rural, S.L.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina cuyo contenido es el siguiente:

“CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN VILLANUEVA DE ALCORÓN. PARAJE EL GUIJAR PARCELA 5102 Y POLÍGONO 503.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Apartamentos Turísticos.
Parcela 5102. Polígono 503. Paraje El Guijar. Superficie de la parcela: 1.060 m².
Término Municipal de Villanueva de Alcorón (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.
Planeamiento: Normas Subsidiarias Provinciales.
Promotor: Alcorón Rural, S.L.L.
Recepción de Expte: 25/10/2007. N° Registro de entrada: 1560663

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto se trata de instalaciones para actividad de prestación de alojamiento y actividades de turismo activo, enmarcadas dentro del medio rural, concretamente en la zona del Parque Natural del Alto Tajo. Las instalaciones están compuestas por cuatro cabañas de madera y un edificio de recepción con una superficie construida de 207,80 m², además de aparcamientos y una zona de recreo infantil.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

- Escrito del Ayuntamiento de fecha 16 de octubre de 2007 solicitando calificación urbanística.
- Proyecto de Instalación para Apartamentos Turísticos.
- Información Pública por plazo de 20 días tanto en el DOCM como en el periódico Nueva Alcarria. Certificado de la Alcaldía de la no presentación de alegaciones.
- Informe favorable de la Consejería de Industria y Tecnología referente a la superficie mínima de la parcela y el máximo de ocupación a tenor de lo establecido en el artículo 27.5 del RSR.
- Informe de la Diputación Provincial sobre conformidad con el planeamiento a excepción del cumplimiento de las determinaciones subsidiarias sobre retranqueos a linderos y vías de acceso (11/03/2008).
- Providencia de Alcaldía de 14/03/2008 sobre apertura de trámite de información pública en la que se recoge el incumplimiento de retranqueos a linderos y al eje de la vía de acceso.

No se justifica y completa el expediente con la inclusión en la memoria de la Información Gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta.

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

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

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

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

En el expediente no consta solicitud debidamente cumplimentada dirigida a la Dirección General de Medio Ambiente, al objeto de que decida sobre la necesidad o no de sometimiento a la Evaluación del Impacto Ambiental, ni solicitud dirigida a la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del artículo 21 de la ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. Sin embargo, no se devuelve para su subsanación al no cumplir con el requisito sustantivo a que hace referencia 16.2.b/

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para los equipamientos colectivos son los exigidos por el art. 27 RSR.

El artículo 27 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 9.3, establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural. Y en el punto 5 del mismo determina que la superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% en el caso de establecimientos de turismo rural.

Sin embargo, el artículo 27.5 establece una excepción a lo establecido anteriormente ya que en el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, si bien dicho informe no será vinculante para la Comisión Provincial de Urbanismo.

En el caso concreto se aporta dicho informe favorable de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología.

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

Del expediente se desprende que quedan cumplidas las determinaciones subsidiarias mencionadas anteriormente a excepción del apartado b/ del artículo 16.2 ya que los retranqueos de la construcción que se proyecta sólo son de 3 metros tanto a linderos como al eje de caminos o vías de acceso. El citado incumplimiento se pone de manifiesto en el informe de la Diputación Provincial de 11/03/2008 y providencia de Alcaldía de 14/03/2008.

Visto el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dado que la solicitud incumple con las determinaciones subsidiarias a que hace referencia el artículo 16.2.b/ sobre retranqueos al linderos y eje de vía de acceso procede informar desfavorablemente la calificación urbanística interesada.

VI. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación interesada por incumplimiento de las determinaciones subsidiarias a que hace referencia el artículo 16.2.b/ del RSR.

El efecto de la resolución expresa desfavorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.10.b) del RSR, la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa."

Finalizada la intervención del ponente los asistentes acuerdan por unanimidad denegar la calificación sobre la parcela 5102 del polígono 503 del Catastro de Rústica de Villanueva de Alcorón en los términos del informe del ponente.

21. Ruegos y preguntas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 13,30 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

| Vº Bº
EL PRESIDENTE

Eliminado: Ruegos y Preguntas.¶