



Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio  
y Urbanismo de Guadalajara

## **SESIÓN DEL 31 DE ENERO DE 2017**



**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 31 DE ENERO DE 2017.**

En Guadalajara, siendo las 10'00 horas del día 31 de enero de 2017, 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 Dirección Provincial de Fomento.

**Presidente:**

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

**Vicepresidente:**

D. Julio Calle Sánchez-Hermosilla (Director Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

**Secretaria:**

Dña. Magdalena Valerio Cordero (Sra. Secretaria Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

**Vocales:**

D. Alfredo Rincón Padrino (En representación de la Consejería competente en materia de educación).

D. Antonio Francisco Dávila (En representación de la Consejería competente en materia de cultura en Guadalajara).

D. Carlos Urabayen Reyes (En representación de la Consejería competente en materia de accesibilidad en Guadalajara).

Dña. Sara Gómez Troyano (Representante de la Consejería con competencia en materia de salud pública).

Dña. Elena Pascual Sánchez (En representación de la Consejería competente en materia de medio ambiente y en materia de Agricultura en Guadalajara).

D. Enrique Cano Cancela (Representante de la Agencia del Agua de Castilla - La Mancha).

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

Dña. Begoña Aguilar Aguilar (Representante de la Administración General del Estado-Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara).

D. Ángel Luis Lorenzo Medel (Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

D. Alfredo Leceta Rey (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por la Consejera de Fomento con fecha 9 de junio de 2014).

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 con fecha 12 de mayo de 2008).

D. José Manuel Latre Rebled (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM).

D. Francisco Javier Alonso Hernanz (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM).

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

Dña. Nuria Peinado Estrada (En representación de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

---

**Ponente:**

Dña. Esperanza Quintanilla González (Jefa de Sección Técnica del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

**No asisten:**

D. Jaime Celada (Representante de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara).

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

El representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Comunica su inasistencia y excusa inasistencia.

---



El representante de la Consejería competente en materia de Industria, energía y minas en Guadalajara

---

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 6 de octubre de 2016.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 4-Bis del Plan de Ordenación Municipal de **Cogolludo**. (Art. 39.1 y 37 TRLOTAU y 152.2 RP).

3º.- Modificación Puntual nº 1/2006 del Plan de Ordenación Municipal de **Pioz** (Art. 39.1 y 37 TRLOTAU y 152.2 RP).

4º.- Informe sobre solicitud de caducidad de la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de **Tendilla**.

5º.- Informe relativo a una nueva Modificación "Número 2" de las Normas Subsidiarias de **Tendilla**.

6º.- Modificación de la Ordenanza Urbanística de Edificación Semiextensiva de viviendas unifamiliares adosadas del Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable Residencial SP.OD.55 de **Marchamalo**. (Art. 38 del TRLOTAU Y 139 del RP).

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

7º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para instalación de vallado lateral norte en las parcelas 3167 y 3168 Sector 1 "Las Arreñas" del término municipal de **Trillo**, solicitado por D. Francisco Moreno Muñoz (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 9.1.h) del Decreto 235/2010).

8º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para vallado parcial y construcción de nave agrícola en parcela 257 del polígono 509, paraje "Vereda de la

Trampa" del término municipal de El Casar, solicitado por D. José Manuel Escudero Solano. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).

- 9º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para construcción de nave para almacén en suelo urbano situado en calle Hospital nº 9 en el término municipal de El Olivar, solicitado por D. Juan Ramón Romo Morales. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).

#### 6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- 10º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de tendido de fibra óptica enterrado en la parcela 5116 del polígono 2 del término municipal de Yunquera de Henares, solicitado por Vodafone\_Ono, S.A. (art. 64.4 TRLOTAU).

- 11º.- Calificación urbanística para proyecto de instalación de Gas denominada "Nuevo Eje MOP-16 Marchamalo-Fontanar-Yunquera" tramo de Yunquera, en suelo rústico de reserva y suelo no urbanizable de especial protección a su paso por el término municipal de Yunquera de Henares, promovido por Gas Natural Castilla-La Mancha (art. 64.4 TRLOTAU).

#### 7. OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

- 12º.- Toma de conocimiento de:

1. Desistimiento por parte del Ayuntamiento de Málaga del Fresno de la tramitación del Plan de Ordenación Urbana.
2. Cumplimiento de condiciones de Calificación Urbanística en Mohernando.
3. Cumplimiento de condiciones de Calificación Urbanística en Argecilla.
4. Cumplimiento de condiciones de Calificación Urbanística en Espinosa de Henares.

#### 8. RUEGOS Y PREGUNTAS

- 13º.- Ruegos y preguntas.



Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado, artículo 16.3 del Decreto 238/2010, de 30 de noviembre, el Presidente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión en segunda convocatoria.

ORDEN DEL DÍA

**1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 6 de octubre de 2016.-**

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de día 6 de octubre de 2016 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún vocal interviene.

Se aprueba por unanimidad pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

**1. PLANEAMIENTO**

**2º.- Modificación Puntual nº 4-Bis del Plan de Ordenación Municipal de Cogolludo. (Art. 39.1 y 37 TRLOTAU y 152.2 RP).-**

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

**INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO SOBRE LA APORTACIÓN DOCUMENTAL E INFORMES AL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 bis DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE COGOLLUDO CONFORME AL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.**

Revisada la última documentación aportada por el Ayuntamiento de Cogolludo con fecha 2 de diciembre de 2016 y 29 de diciembre de 2016, para dar cumplimiento al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de septiembre de 2016, que textualmente decía:

**ACUERDO**

1) La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad con las consideraciones del informe que se reproducen en acta y sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente, **APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 4 bis respecto los siguientes apartados:**

- M4 A2: Descallificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección a suelo rústico de reserva
- M4 B: Reajuste de alineaciones en la C/ San Pedro 12
- M4 C: Nueva zona verde: Ampliación de zona verde C/ San Isidro 8
- M4 D: Torrebeleña: apertura de nuevo viario en suelo urbano consolidado.

Se acuerda igualmente, de conformidad con el artículo 37.5 del TRLOTAU delegar en el Director Provincial de la Dirección Provincial de Fomento que, una vez solventadas por la Administración Municipal las observaciones hechas, lleve a término la aprobación acordada, ordene la diligencia de la aprobación y publique en el D.O.C.M.

2) La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad con las consideraciones del informe que se reproducen en acta y sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente, **SUSPENDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA HASTA SUBSANACIÓN DE LOS INFORMES SECTORIALES Y DE LO CONTENIDO EN EL INFORME DE PONENCIA DEL APARTADO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL M4A 1 RELATIVA A LA ZONA DEL CASTILLO** debiendo tener en cuenta el informe de Aguas de Castilla-La Mancha de 2014 relativa al límite del sistema depurativo y de abastecimiento en el que se encuentra el municipio

Se informa que:

- Con fecha de 25 de octubre de 2016 tiene entrada Certificado de la Mancomunidad de Aguas del Bornova sobre suficiencia de abastecimiento.
- Con fecha 18 de noviembre de 2016 se remite por el Ayuntamiento, copia del informe de la Agencia del Agua de Castilla la Mancha como gestora de la infraestructura del Sistema del Bornova, en la que resalta que: "El suministro de agua potable estará condicionado por la capacidad máxima del sistema de abastecimiento en el momento de desarrollo de cada sector, para lo que deberá solicitarse informe en la tramitación de los programas de Actuación Urbanizadora. Esta capacidad será determinada por el grado de desarrollo urbanístico del resto de municipios que integran el Sistema de Aguas del Bornova".
- Con fecha 2 de diciembre, por parte del Ayuntamiento de Cogolludo, se recibe última subsanación al respecto incorporando copia del informe favorable de accesibilidad, indicación de publicación del Convenio urbanístico en Diario Oficial de Castilla La Mancha de 19 de abril de 2016, y dos copias en papel y una en CD de la Memoria del documento.
- Se aporta informe de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre existencia de recursos hídricos de fecha 12/12/2016 en el que se indica lo siguiente: "Se considera que existe recurso suficiente para satisfacer la demanda de agua asociada a la Modificación Puntual nº 4 del Plan de ordenación Municipal de Cogolludo. A falta de mejor



*información, se ha estimado que dicha demanda ascendería a 81.484 m<sup>3</sup>/año, cifra obtenida como suma del consumo actual más el incremento que supondría la modificación del POM.*

*.../...*

*Según el censo de Vertidos Autorizados publicado por este Organismo el Ayuntamiento de Cogolludo es el titular de un vertido al cauce del arroyo Arbancón procedente del núcleo de Cogolludo con un volumen autorizado de 38.000 m<sup>3</sup>/año."*

- Se han subsanado los errores y omisiones indicadas en el informe de ponencia.

En base a lo anterior se considera subsanado el documento de planeamiento así como certificado de existencia de recursos hídricos suficientes y conforme a las condiciones señaladas en el acuerdo de la Comisión por lo que se considera puede llevarse a término la aprobación definitiva de la modificación.

El representante de la agencia del agua indica que el informe de Infraestructuras del agua de Castilla-La Mancha (IACLM) de 11 de octubre de 2016 indica que la modificación no supone un aumento de caudal por no incrementarse el uso residencial, sino sólo el terciario. Sin embargo, esto es erróneo, ya que el uso terciario (en este caso hotelero) sí supone un aumento de la demanda de agua: no aumenta la población permanente pero sí la estacional. Esto provoca un incremento del consumo sobre todo en verano, época en la cual el sistema de abastecimiento de la Mancomunidad del Bornova ya se encuentra saturado (en verano de 2016, 4 poblaciones de esta Mancomunidad han necesitado abastecerse con cisternas). Añade el informe de IACLM propone remitir al planeamiento de desarrollo la cuestión de la suficiencia de las infraestructuras supramunicipales de abastecimiento y saneamiento. Esto podría aceptarse siempre que se haga explícita en la aprobación de la Modificación nº 4-BIS del POM la obligación del promotor de asumir el coste proporcional de las obras de incremento de capacidad de dichas instalaciones.

**La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y del ponente de Agencia del Agua, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4 BIS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE COGOLLUDO condicionada a la obligación del promotor de asumir el coste proporcional de las obras de incremento de capacidad de las instalaciones supramunicipales de abastecimiento y saneamiento.**

Tras la publicación en el DOCM de dicho acuerdo el Ayuntamiento, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las Normas Urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

*"En la Comisión de 26 de abril de 2017 en el punto 1º del orden del día se acordó lo siguiente:*

*Después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación definitiva intervienen dos vocales a fin de mejorar la redacción del acuerdo de la modificación número 4 Bis del POM de Cogolludo.*

*Donde dice el acta:*

*Añade el informe de IACLM propone remitir al planeamiento de desarrollo la cuestión de la suficiencia de las infraestructuras supramunicipales de abastecimiento y saneamiento. Esto podría aceptarse siempre que se haga explícita en la aprobación de la Modificación nº 4-BIS del POM la obligación del promotor de asumir el coste proporcional de las obras de incremento de capacidad de dichas instalaciones.*

**La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y del ponente de Agencia del Agua, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4 BIS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE COGOLLUDO condicionada a la obligación del promotor de asumir el coste proporcional de las obras de incremento de capacidad de las instalaciones supramunicipales de abastecimiento y saneamiento.**

*Debe decir:*

*Añade el informe de IACLM propone remitir al planeamiento de desarrollo la cuestión de la suficiencia de las infraestructuras supramunicipales de abastecimiento y saneamiento. Esto podría aceptarse siempre que se haga explícita en la aprobación de la Modificación nº 4-BIS del POM la carga urbanística de la actuación respecto al coste proporcional de las obras necesarias para el abastecimiento por el incremento de capacidad de las instalaciones supramunicipales de abastecimiento y saneamiento.*

**La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y del ponente de Agencia del Agua, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4 BIS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE COGOLLUDO condicionada a la carga urbanística de la actuación respecto al coste proporcional de las obras necesarias por el incremento de capacidad de las instalaciones supramunicipales de abastecimiento y saneamiento."**

**3º.- Modificación Puntual nº 1/2006 del Plan de Ordenación Municipal de Ploz (Art. 39.1 y 37 TRLOTAU y 152.2 RP).**



Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

**INFORME artículo 37 TrLOTAU y 136 del RP -SOBRE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA A LA MODIFICACIÓN 1/ 2006 DEL POM DE PIOZ**

**OBJETO:**

Se realiza el presente Informe al objeto de comprobar el cumplimiento de la nueva documentación aportada en trámite de artículo 37 TrLOTAU en relación a las conclusiones y observaciones que se apuntaron en su día en los reiterados informes cursados desde el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento y de forma principal el que se aprobó por la CPOTyOT de fecha 30 de abril de 2015.

**DATOS DE PARTIDA tramitación del expediente**

MUNICIPIO	Pioz	FECHA ENTRADA	17-11-16
		última documentación	
SOLICITUD	"Contestación acuerdo Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo."  En realidad, dado el momento de tramitación, solicitud de aprobación definitiva		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara		
OBJETO	MP 1-2006 del POM: Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP		
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	(02/12/2011) IUC de las distintas administraciones.	CCI
	37 TrLOTAU y 136 RP	(08/03/2013) Nuevo requerimiento (mediante informe técnico)	
	37 TrLOTAU y 136 RP	Informe desfavorable de ponencia para Aprobación Definitiva de fecha 24-4-2015 y suspensión de la Comisión de fecha 30-4-2015	CPOTyU
	37 TrLOTAU y 136 RP	Nuevo Informe de la situación actual teniendo en cuenta la nueva documentación	

### DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

2 ejemplares en formato papel y CD sobre innovación del planeamiento 1/2006: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas y planimetría (planos de información (1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 6, 7.1, 7.2, 8) y un plano de ordenación – ordenación estructural OE 01-

### LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Sin ser exhaustivos:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS)
- (TrLOTAU) Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Observación: El documento presentado referencia un texto normativo derogado. Deberá modificarse.

Especial mención al art. 39. TrLOTAU El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

*"1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones...."*

- (RP) Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

### Cuadro Global de Superficies (de la modificación):

Ámbito	Actual	Propuesto	Superficie afectada m <sup>2</sup>
1	Sistema General Depuradora SG-4 de Protección Ambiental	Suelo Rústico No Urbanizable SRNUEP-Natural* (en el documento presentado se hace varias referencia a SRNUEP Ambiental. Deberá	81.014,36



		acomodarse en todo el documento a SRNUEP NATURAL)	
2	SRR Suelo Rústico de Reserva	SG-4 + SRNUEP Ambiental  -No se entiende justificado la inclusión como SG de la parte de parcela afectada como SRNUEP y que no se requiere para el desarrollo del Sistema General, además en el nuevo documento aparece grafiada una superficie de 46.201,62m2 en el plano de OE que no corresponden con los indicados en la memoria justificativa.	79.803,40
3	SRR Suelo Rústico de Reserva	SUB Suelo Urbanizable  (S16)-parcela catastral 19263A00600151 sup total según catastro: 52.821,00m2  -El documento informa en memoria informativa la existencia de convenio suscrito por el ayuntamiento, como fórmula para la obtención del suelo rústico de reserva que se considera adecuado como SG para la depuradora y en memoria justificativa razona la reclasificación de este sector en el cierre del suelo urbano en torno a las dos carreteras laterales en las que se apoyan otros sectores de desarrollo urbano.	47.965,41

**ANÁLISIS DE LA JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO 3: RECLASIFICACIÓN Y CREACIÓN DE SECTOR 16 DE SUELO UBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL**

En sesión de 30 de abril de 2015 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se acordó suspender aprobación definitiva de la modificación debiendo en primer lugar discernir la Administración local sobre la justificación del nuevo sector urbanizable o en caso contrario el establecimiento y obtención del Sistema General para la EDAR ya implantada en terrenos particulares a los que se ha añadido la instalación del punto limpio. La existencia de un convenio urbanístico entre la Administración Local y la particular dueña de los terrenos tanto de la actual ubicación de la EDAR como del suelo que se pretende reclasificar, ya se advirtió, no constaba su aportación de contenido en la modificación ni la publicidad propia de estos documentos.

Comprobada la documentación de la Modificación, se informaba en ponencia que no se encontraba alusión al grado de consolidación actual de los sectores de SUB Residenciales de forma que pudiera justificar la clasificación del S-16 como SUB, en el contexto de demanda inmobiliaria real en Pioz en el momento presente.

En la documentación actual que ahora se examina el ayuntamiento reitera la reclasificación y creación del sector 16 adscribiéndole la depuradora si bien, en oposición a la elección realizada, se indica en memoria informativa apartado 4 el estudio del grado de consolidación de los sectores urbanizables de uso residencial existentes en el municipio explicitando que del total de la superficie urbanizable de Pioz se ha desarrollado el 26,71% y del total de viviendas previstas por el POM para los mismos sectores se han construido un 15,17% del total.

En la misma línea de la realidad que se impone, no se establece en el documento presentado de innovación etapas de ejecución del sector 16 ni se planifica su ordenación detallada literalmente argumentando *"el nuevo sector urbanizable SU 16 no está contiguo al suelo urbano (SU) , ni se prevé que absorba la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo (...)"*

En base a lo anterior debemos informar que si bien la de planeamiento es una potestad de signo eminentemente discrecional, no por ello debe obviarse los límites legales impuestos y que se reflejan normativa y jurisprudencialmente en la clasificación de suelo en términos ponderados y justificados a las necesidades demandadas. A continuación se expone la legislación que limita el *ius variandi* del planificador así como los pronunciamientos judiciales en la interpretación y aplicación de aquélla:

#### Legislación

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Artículo 3 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible (anterior artículo 2 RDleg 2/2008 de 20 de junio)



1. *Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
2. (...)
3. *Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. (...)*

**Artículo 4 Ordenación del territorio y ordenación urbanística (anterior artículo 3 RD leg. 2/2008 de 20 de junio)**

1. *La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.*

*El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.(...)*

**Artículo 20 Criterios básicos de utilización del suelo**

1. *Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

- a) *Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.(...)(antiguo artículo 10. a) RD 2/2008, de 20 de junio)*

**Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha**

**Artículo 4 Los criterios de la actuación pública territorial**

1. *Son criterios a los que debe responder toda actuación pública de ordenación del territorio y de la utilización o uso del suelo o que repercute de forma relevante en una u otro:*

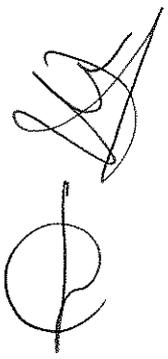
a) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice la diversidad y complementariedad de éstas, impida el excesivo e injustificado predominio de unas sobre otras y asegure tanto el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo como la suficiencia en la dotación y efectiva implantación de infraestructuras y servicios.

b) La armonización de los requerimientos del desarrollo económico y social con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.

c) La promoción de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad regional, intermunicipal y municipal.

2. Las decisiones adoptadas con motivo de la actuación a que se refiere el número anterior deberán basarse y justificarse en una suficiente identificación y determinación de todos los intereses, públicos y privados, relevantes, así como en una adecuada y objetiva ponderación recíproca de éstos a la luz del orden constitucional, teniendo en cuenta las circunstancias de tiempo y lugar y los costes de sustitución de los usos existentes e implantación de los seleccionados.

#### Jurisprudencia



El TS declara que el suelo urbanizable ha de delimitarse en función de las necesidades de desarrollo urbanístico de la población, a fin de servir como soporte suficiente para la implantación de los nuevos asentamientos y usos de suelo que se prevean en el territorio. Se requiere que el ejercicio de la potestad de planeamiento sea congruente con las previsiones de crecimiento poblacional y urbano y con las necesidades de vivienda y otros usos del suelo, pudiéndose en su consecuencia llevar a cabo un control para verificar la efectiva coherencia y racionalidad de las determinaciones adoptadas (Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 16-3-2016, rec. 3402/2014 FJ 6).

El planificador está sujeto a las exigencias del desarrollo sostenible y, en especial, a la necesidad de justificar los aumentos de población, mediante incremento de viviendas nuevas, que los instrumentos de planeamiento prevén (STS Sala 3ª de 9 diciembre 2015 (EDJ 2015/237795): FJ 6)

El TS requiere para la modificación de los Planes, que se ajuste a los principios de desarrollo sostenible, justificando de forma suficiente los nuevos desarrollos urbanos que se propongan, sin romper el modelo de ciudad compacta, de manera que el sector que se vaya a clasificar linde en dicha superficie con otros que ya estén previamente clasificados (STS Sala 3ª de 24 junio 2015 (EDJ 2015/117078) FJ 13 y 16).

La justificación del ámbito 3 propuesto se reduce a la siguiente aseveración: *El nuevo sector planteado permite cerrar y regularizar, tanto en la carretera a Mondéjar, como en la carretera a Pezuela, los dos márgenes de esas vías, cerrando los frentes de estos viarios que pueden, en el futuro, estar sometidos a urbanización y edificación.*



Pues bien, el ámbito que se pretende reclasificar a suelo urbanizable de uso residencial unifamiliar con el número 16 de sector del POM de Pioz se encuentra enclavado al sur del municipio colindando con suelo rústico de especial protección y suelo rústico de reserva y circunvalado de carreteras en el resto de sus márgenes, es decir, sin colindancia con sectores de suelo ya previamente clasificados.

En el otro margen de las vías CM-234 y CM-2004 están clasificados con uso residencial todos: el S.U.-7 el S.U.- 12, el S.U.-11 y el S.U. 10. De todos esos sectores urbanizables sólo el S.U. 7 se ha desarrollado, si bien como se pone de manifiesto en la memoria informativa sólo se ha consolidado por al edificación el 50% de los solares de dicho sector.

Por lo expuesto, no puede prosperar la creación del sector 16 de suelo urbanizable del POM de Pioz al no estar justificado el crecimiento de este tipo de suelo al no haberse agotado ni estar consolidado mayoritariamente el previamente clasificado en el instrumento general y existir suelo urbanizable sin desarrollo casi en un 75% del total, porcentaje que aumenta hasta un 85% respecto a las parcelas sin edificar.

Tampoco cumple esta modificación los otros criterios establecidos jurisprudencialmente.

Llegados a esta conclusión procede examinar el ámbito 2 relativo a la creación del sistema general sin la posibilidad de adscripción a dicho sector:

#### ANÁLISIS DEL ÁMBITO 2. CREACIÓN DE SG-4:

No está justificado al interés general la inclusión como SG de la parte de parcela afectada como SRNUEP y que no se requiere para el desarrollo del Sistema General, si bien se descubre que se realiza ajustándose a límites de parcela catastral y observando esta parte la imposibilidad de delimitar el espacio del sistema general por subparcela y el acceso a ambos extremos por la particular forma alargada de la parcela en que quedaría dividida, se admite la delimitación por parcela catastral: parcela 225 del polígono 8 ref. 19263A008002250000QM

Además en el nuevo documento, plano de OE aparece grafiada una superficie de 46.201,62m<sup>2</sup> que no corresponden con los indicados de 79.803,40 m<sup>2</sup> -página 13 ordenación estructural- ni con la parcela catastral que según base de datos fiscal tiene 80.311 m<sup>2</sup>

Se deberá ajustar a la superficie real de la parcela.

En las normas urbanísticas se introduce un artículo 2 con rúbrica "previsión de la dotación depuradora" que olvida la construcción del punto limpio. El sistema general será SG-4 dotacional para abarcar los servicios de interés general previstos en dicha ubicación. Esta denominación deberá reflejarse en la modificación.

El mencionado artículo 2 de las NNUU es superfluo dada la vinculación de la aprobación de la modificación según artículo 42 del TrLOTAU referente a los efectos de aprobación de los instrumentos urbanísticos.

La obtención de los terrenos del SG deberá quedar reflejado; será por alguno de los sistemas previstos en el artículo 126.1 b) del TrLOTAU, no pudiendo adscribirlo al sector 16 al no estar justificada su creación.

#### **ANÁLISIS DEL ÁMBITO 1. CLASIFICACIÓN DE SRNUEP NATURAL:**

Categoría de suelo rústico de especial protección: Suelo rústico no urbanizable especial protección *Ambiental* (apartado 2.4, 6 de la Memoria informativa, apartado 1.1 de la memoria justificativa en justificación y cuadro global de superficies, plano de información 06 y plano de ordenación estructural OE01) frente a lo establecido en la página 12 relativo a Ordenación estructural en la que se indica bien que deberá calificarse como SRNUEP NATURAL al tener como finalidad proteger el encinar existente, todo ello según la legislación de aplicación:

Artículo 47 TrLOTAU:

**2.1. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:**

*A) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.*

*A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:*

*a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.*

*b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.(...)*

Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de suelo rústico

Artículo 4 Suelo rústico no urbanizable de especial protección

Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán diferenciarse las siguientes categorías y subcategorías:

a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, en el cual se deberán distinguir las subcategorías correspondientes de acuerdo con el artículo siguiente.(...)



El POM de Pioz en planimetría estructural – plano 3b Clasificación de suelo protegido- no contempla la protección Natural indicando como protección ambiental toda aquella referida a valores naturales si bien diferenciando los arroyos, las cañadas de uno más general que se correspondería en legislación de aplicación con el SRNUEP Natural: En Norma urbanística de esta modificación deberá incluirse esta aclaración con remisión a los usos del SRNUEP ambiental del POM para no excederse de la modificación pretendida.

**COMENTARIOS SOBRE LOS INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES: téngase en cuenta que no se ha recibido expediente nuevo sino exclusivamente documento urbanístico:**

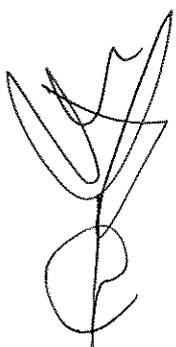
- 1 El informe de Aguas de 14 de junio de 2007 es favorable a la Modificación. (determina que la misma no genera aumento de demanda sin que se haya hecho referencia al Nuevo Sector urbanizable.) Dada la conclusión urbanística alcanzada respecto del ámbito 3 en este informe no es necesario informe de la nueva demanda hídrica.
- 2 La aprobación Inicial del Ayuntamiento de fecha 7-06-2007 de la modificación puntual se hace sin que se hayan aportado los Informes requeridos, correspondientes a varias administraciones, si bien en el informe jurídico se justifica y razona dicha situación, basada en el transcurso de los plazos.
- 3 La Declaración Ambiental formulada el 18 de diciembre de 2008 concluye que no es viable la Clasificación del S 16 como Suelo Urbanizable e informa sobre las calificaciones de suelo pertinentes a los SG, si bien la misma queda matizada y a criterio del ayuntamiento en la modificación de 12 de agosto de 2009.

Con fecha 1 de julio de 2014 el Ayuntamiento de Pioz remite oficio en el que se incorpora aclaración sobre el estado de tramitación del expediente por parte de la Consejería de Agricultura en el que la misma concluye que considera producida la caducidad del expediente. No se ha remitido ninguna información adicional por parte del Ayuntamiento en relación a esta situación.

Dadas las conclusiones alcanzadas en este informe sobre los distintos ámbitos se indica respecto a Medio ambiente, que sin perjuicio del pronunciamiento por la administración medioambiental, el ámbito 1 se clasifica en función de su propio pronunciamiento de ser inadecuado para la instalación de la EDAR que estaba prevista en el POM por la necesaria protección del encinar y el ámbito 2 relativo al SG ha sido objeto de previos pronunciamientos favorables: la EDAR fue objeto de evaluación medioambiental en el procedimiento del PEI: PL/OH/494 publicado en el DOCM de 4 de abril de 2005 así como el propio proyecto constructivo de la Estación depuradora de aguas residuales del Plan Especial fue objeto de DIA en el expediente GU-5358/08 publicándose la resolución en el

DOCM de 22 de mayo de 2009 con la ubicación en la parcela 225 del polígono 8, es decir la que ahora se analiza para calificar como Sistema general.

**ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN SEGÚN OBSERVACIONES DEL INFORME COMISIÓN 30 ABRIL DE 1015**



OBSERVACIÓN	JUSTIFICACIÓN	COMENTARIO
<p><b>Observación A</b></p> <p>Pg19-MJ, Se observa que se aporta el "Cuadro de Afecciones del PEI Modificado", en el que se hace un reparto de los porcentajes asignados a los sectores del POM de Pioz, que incluye el Sector-16 con un coeficiente 2,5901%. En todo caso, quedaría por justificar lo referido a la disparidad en los coeficientes de participación, y la tramitación de la Modificación del PEI al añadir y/o cambiar dichos coeficientes.</p>	<p><b>OBSERVACIÓN A:</b> se aporta el cuadro de afecciones del PEI aprobado por la CPU aprobado el día 26 de abril de 2005. En la memoria se presenta el mismo cuadro incluyendo el Sector 16. Los coeficientes de participación se han calculado conforme a la superficie del ámbito aportado.</p>	<p>No justificado la creación del sector 16.No procede.</p>
<p><b>Observación B</b></p> <p>La propia solicitud de informe técnico afirma y así se comprueba en el estudio de la documentación, que aún no se ha obtenido respuesta de la DG de Calidad e Impacto Ambiental. Se debe obtener la mencionada aclaración.</p>	<p><b>OBSERVACIÓN B:</b> se aporta anexo a este escrito la Evaluación Ambiental Preliminar de la Modificación Puntual 1/2006 de Pioz, de fecha 18 de diciembre de 2008, y con registro de entrada nº 89 de 22 de enero de 2009, en la que se indica que las conclusiones recogidas en dicha Evaluación, sean "remitidas a la Comisión Provincial de Urbanismo, con el objeto de su comprobación y archivo", entendiéndose con esta resolución que, el</p>	<p>Con fecha 1 de julio de 2014 el Ayuntamiento de Pioz remite oficio en el que se incorpora aclaración sobre el estado de tramitación del expediente por parte de la Consejería de Agricultura en el que la misma concluye que considera producida la caducidad del expediente.</p> <p>No se ha remitido ninguna Información adicional por parte del Ayuntamiento en relación a esta situación.</p>



	<i>resultado de la misma es positiva.</i>	
<p><b>Observación C</b></p> <p>Comprobada la documentación de la Modificación, no se encuentra alusión al grado de consolidación actual de los sectores de SUB Residenciales de forma que se pudiera justificar la clasificación del S-16 como SUB, en el contexto de demanda inmobiliaria real en Pioz en el momento presente.</p>	<p><b>OBSERVACIÓN C:</b> <i>en la nueva documentación se aporta un plano de información donde se hace un estudio del grado de consolidación de los Sectores Urbanizables de uso residencial. (INF-08 Grado de consolidación de los sectores urbanizables de uso residencial)</i></p>	<p>No se ha justificado en base a la situación de desarrollo de los sectores la conveniencia y viabilidad de la propuesta.</p> <p>No justificado la creación del sector 16.</p>
<p><b>Observación D</b></p> <p>La ficha del SU-16 aportada, carece de información suficiente para que pueda ser valorada en todos los aspectos que debe contener:</p> <p>En todo caso, se deben determinar los SSGG (EL, Infraestructuras, dotacionales,...) tanto adscritos (interiores y/o exteriores), (por aplicación de la Disp.Trans. 5ª.2 TrLOTAU). Dichas superficies se deben tener en cuenta en el cálculo del AT (como actualmente no se han definido, el cálculo del AT no es correcto)</p> <p>Por otra parte, el cálculo del AT se debe realizar aplicando</p>	<p><b>OBSERVACIÓN D:</b> <i>en las Normas Urbanísticas se aporta la ficha del sector 16 corregida, con el cálculo de la AT correcta.</i></p>	<p>No justificado la creación del sector 16.No procede</p>

<p>la fórmula del art.71 del TrLOTAU y dejarlo reflejada dentro de la documentación.</p>		
<p><b>Observación E</b></p> <p>La diferenciación entre la Ordenación Estructural y la Ordenación Detallada debe hacerse, determinación por determinación, tanto en la Memoria Justificativa como en las Normas Urbanísticas, además de en la leyenda de los planos de ordenación.</p>	<p><i>OBSERVACIÓN E: se diferencia el tipo de ordenación en cada determinación planteada, tanto en la Memoria Justificativa como en los planos de ordenación.</i></p>	<p>Solo se aporta un plano de Ordenación Estructural que deberá subsanarse conforme a lo indicado anteriormente.</p>
<p><b>Observación F</b></p> <p>Se determina el AT del Área de Reparto, pero como ya se ha adelantado en los comentarios a la Observación 6ª, se deben determinar los SSGG adscritos (interiores y exteriores) y el cálculo del AT se debe realizar aplicando la fórmula del art.71 del TrLOTAU y dejarlo reflejada dentro de la documentación.</p>	<p><i>OBSERVACIÓN F: se realiza el cálculo correcto del AT, incluyendo los SSGG adscritos (interiores y exteriores) conforme el art. 71 del TRLOTAU.</i></p>	<p>No justificado la creación del sector 16. No procede</p>
<p><b>Observación G</b></p> <p>El documento de la Modificación Puntual 1/2006, se ha presentado sin suscribir</p>	<p><i>OBSERVACIÓN G: se aporta la nueva documentación debidamente suscrita por técnico competente, aprobada inicialmente y diligenciada.</i></p>	<p>Falta la aportación del documento en los términos expresados.</p>



<p>por técnico competente alguno. Se debe presentar debidamente suscrita.</p> <p>Igualmente, el documento de la Modificación Puntual 1/2006, se ha presentado sin contar con la diligencia de aprobación inicial. Se debe presentar debidamente diligenciado</p>		
--	--	--

**OBSERVACIONES:**

- **GENERAL:** La legislación de aplicación deberá corregirse. El documento tendrá que diligenciarse y refundirse con la subsanación de las observaciones expuestas. Los planos tendrán que ser firmados por técnico competente.
- **Sectorial:** La Declaración Ambiental formulada el 18 de diciembre de 2008 concluye que no es viable la Clasificación del S 16 como Suelo Urbanizable e informa sobre las calificaciones de suelo pertinentes a los SG, si bien la misma queda matizada y a criterio del ayuntamiento en la modificación de 12 de agosto de 2009. Con fecha 1 de julio de 2014 el Ayuntamiento de Pioz remite oficio en el que se incorpora aclaración sobre el estado de tramitación del expediente por parte de la Consejería de Agricultura en el que la misma concluye que considera producida la caducidad del expediente. No se ha remitido ninguna información adicional por parte del Ayuntamiento en relación a esta situación.

Dadas las conclusiones alcanzadas en este informe sobre los distintos ámbitos se indica respecto a Medio ambiente, que sin perjuicio del pronunciamiento por la administración medioambiental, el ámbito 1 se clasifica en función de su propio pronunciamiento de ser inadecuado para la instalación de la EDAR que estaba prevista en el POM por la necesaria protección del encinar y el ámbito 2 relativo al SG ha sido objeto de previos pronunciamientos favorables: la EDAR fue objeto de evaluación medioambiental en el procedimiento del PEI: PL/OH/494 publicado en el DOCM de 4 de abril de 2005 así como el propio proyecto constructivo de la Estación depuradora de aguas residuales del Plan

Especial fue objeto de DIA en el expediente GU-5358/08 publicándose la resolución en el DOCM de 22 de mayo de 2009 con la ubicación en la parcela 225 del polígono 8, es decir la que ahora se analiza para calificar como Sistema general.

- ÁMBITO 1:

- o Falta de concordancia Categoría de suelo rústico de especial protección: Suelo rústico no urbanizable especial protección *Ambiental* (apartado 2.4, 6 de la Memoria informativa, apartado 1.1 de la memoria justificativa en justificación y cuadro global de superficies, plano de información 06 y plano de ordenación estructural OE01) frente a lo establecido en la página 12 relativo a Ordenación estructural en la que se indica bien que deberá calificarse como SRNUEP NATURAL al tener como finalidad proteger el encinar existente.
- o El POM de Pioz en planimetría estructural – plano 3b Clasificación de suelo protegido- no contempla la protección Natural indicando como protección ambiental toda aquella referida a valores naturales si bien diferenciando los arroyos, las cañadas de uno más general que se correspondería en legislación de aplicación con el SRNUEP Natural: En Norma urbanística de esta modificación deberá incluirse esta aclaración con remisión a los usos del SRNUEP ambiental del POM para no excederse de la modificación pretendida.

- Ámbito 2 RELATIVA AL NUEVO SISTEMA GENERAL:

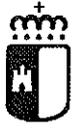
En el nuevo documento, plano de OE, aparece grafiada una superficie de 46.201,62m<sup>2</sup> que no corresponden con los indicados de 79.803,40 m<sup>2</sup> -página 13 ordenación estructural- ni con la parcela catastral que según base de datos fiscal tiene 80.311 m<sup>2</sup>

Se deberá ajustar a la superficie real de la parcela.

En las normas urbanísticas se introduce un artículo 2 con rúbrica "previsión de la dotación depuradora" que olvida la construcción del punto limpio. El sistema general será SG-4 dotacional para abarcar los servicios de interés general previstos en dicha ubicación. Esta denominación deberá reflejarse en la modificación.

El mencionado artículo 2 de las NNUU es superfluo dada la vinculación de la aprobación de la modificación según artículo 42 del TrLOTAU referente a los efectos de aprobación de los instrumentos urbanísticos.

La obtención de los terrenos del SG deberá quedar reflejado; será por alguno de los sistemas previstos en el artículo 126.1 b) del TrLOTAU, no pudiendo adscribirlo al sector 16 al no estar justificada su creación.



**Erratas:**

Página 4: error en normativa que además está derogada.

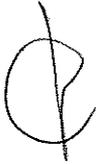
Página 5: Relativo a rúbrica del apartado 1.1. de la memoria informativa: en vez "saneamiento vigente" deberá reflejar acorde a su contenido: "planeamiento vigente". La misma errata se encuentra en el índice de la modificación.

Página 8 al referir que en el plano INF 09 se refleja el grado de consolidación y construcción de todos los sectores urbanizables de uso residencial deberá indicar que es el INF 08.

-----  
En virtud de todo lo anterior Informado se realiza la siguiente PROPUESTA a elevar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara:

- Aprobación ámbitos 1 y 2. Y delegación de la publicación en el Director Provincial una vez subsanados todas las observaciones reflejadas en este informe
- Denegación ámbito 3 de reclasificación de terrenos y creación del sector 16 de suelo urbanizable de uso residencial de PIOZ por los motivos legales expuestos.

  
Luis Rodrigo expone que dado el cambio de obtención del sistema general y la implicación económica que va a suponer al ayuntamiento debería remitirse de nuevo para que se pronuncien sobre la delimitación del sistema general al apreciarse tan irregular e innecesaria la parcela catastral.

  
La representante de medio ambiente reseña la caducidad del expediente de evaluación de planes e indica su necesidad previa a la aprobación de la modificación. Expone su preocupación por la clasificación de toda la parcela como sistema general.

Se indica que el señalamiento de sistemas generales no reclasifica suelo y que el suelo urbanizable ya no se reclasifica en observancia de la propuesta de la ponencia, habiendo evaluado ya tanto el planeamiento del PEI en el que se ubicaba la EDAR como la propia instalación.

Dado el debate suscitado se llega al siguiente acuerdo:

**La Comisión por unanimidad acuerda una vez descartado el ámbito tres relativo a la reclasificación del suelo rústico a sector urbanizable número 16 por los motivos expresados en ponencia, que se inquiera al Ayuntamiento sobre la delimitación del sistema general, en concreto sobre el mantenimiento del sistema general coincidente con la parcela catastral, elección que supondrá la necesidad de evaluación de planes por medio ambiente, o una nueva**

delimitación que se circunscriba exclusivamente a las dotaciones ya existentes de depuradora y punto limpio para lo cual no será necesario tal pronunciamiento medioambiental. La decisión municipal motivará el nuevo estudio, ponencia y pronunciamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

4º.- Informe sobre solicitud de caducidad de la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Tendilla.-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

**INFORME SOBRE SOLICITUD DE CADUCIDAD DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DE TENDILLA**

**ANTECEDENTES:**

PRIMERO.- INICIO MODIFICACIÓN NÚMERO 2: El expediente de la Modificación número 2 se inicia con la entrada en la Delegación el día 29/09/2010 emitiendo los Servicios Periféricos informe-requerimiento de 27/01/2011; se completó el expediente conforme a las observaciones del informe indicado el día 10/11/2011.

La modificación al afectar la ordenación estructural fue sometida a comisión de concertación interadministrativa en sesión de 2 de diciembre de 2011 en el que se emitió el siguiente informe único de concertación:

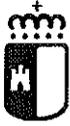
**INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NNSS DE TENDILLA QUE RECOGE EL PRONUNCIAMIENTO DE LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES**

**Accesibilidad:** Informe con condiciones emitido por los Servicios Centrales de la Consejería de Bienestar social, de 10 de octubre de 2011, que pasamos a reproducir en cuanto a sus conclusiones:

**4. CONCLUSIONES:**

1. Se deberá tener en cuenta, además de la Ley ACC y el código ACC, el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010.
2. en el anexo III de accesibilidad, se prestará especial atención al cumplimiento de dicha orden VIV en cada uno de los aspectos enumerados en su apartado 1.1.- criterios generales de accesibilidad, así como a las dimensiones indicadas en cada uno de los detalles aportados, de modo que no se incumpla ninguna de las normativas vigentes.

Se tendrán en cuenta que en la Orden VIV. Se establece una dotación de plazas de aparcamiento para p.m.r. de 1 de cada cuarenta plazas o fracción, además la dimensión del espacio de aproximación y transferencia lateral será de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50m.



Los vados no deberían invadir el itinerario peatonal accesible, que según establece la Orden VIV tendrá una anchura de 1,80 m como mínimo, y una altura libre de paso en todo su desarrollo de 2,20 m.

3. En la Ordenación Detallada de los sectores objeto de esta Modificación puntual se indicarán las alineaciones y rasantes y se definirán el viario y las dimensiones fundamentales de los elementos de la urbanización

**Agencia del agua de CLM:** En relación con el abastecimiento y el saneamiento: Dos informes emitidos el 22 de junio de 2011 y enviados al ayuntamiento el 19 de julio de 2011. Se reseña los puntos de mayor relevancia:

**Depuración:** Existe Convenio de colaboración de 2 de enero de 2007, entre infraestructuras del Agua y el ayuntamiento según el plan Director para redacción del proyecto e ejecución de la EDAR. Caudal medio a tratar 280 m<sup>3</sup>/ día (1400 habitantes). Requerida aclaración de la modificación nº 2 de las NNSS de Tendilla sobre la variación en las dotaciones que pudiera suponer dicha modificación, se expuso que no suponía variación en los volúmenes de aguas residuales a depurar en el municipio

**Abastecimiento:** del Sistema de Tajuña ( Almoguera- Mondejar): *Según la documentación presentada con fecha de entrada en esta entidad 30 de marzo de 2011, no se indicaba con claridad las necesidades de caudales destinados a abastecimiento del municipio, por lo que se solicitó al ayuntamiento justificación de la dotación de agua potable necesaria para abastecer las modificaciones presentadas. Con fecha 18 de mayo de 2011, se recibió aclaración en que se indicaba textualmente que no producen en la modificación nº2 que nos ocupa, circunstancia alguna que pueda suponer una variación de caudales demandados entre la Ordenación vigente y la que contiene la modificación nº 2, por lo que la demanda de agua potable del municipio no se ve modificada por dicha Modificación Puntual.*

**Educación:** el representante de esta materia sectorial indica que no tiene manifestaciones sobre este planeamiento.

**Administración General del Estado:** El representante indica que en materia de carreteras de titularidad estatal, no existen afecciones por este planeamiento. En relación a las competencias de CHT se remite al informe aportado por el organismo de Cuenca.

**Cultura: Patrimonio Histórico:** el último informe en relación al expediente data de 14 de abril de 2010 sobre Resolución Afección al patrimonio arqueológico. Informe de los trabajos de Intervención arqueológica relativos a la " Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias" en el término municipal de Tendilla (EXP/CULT.: 09.1908) VISADO: AUORIZABLE CON CONDICIONES en el que se resuelve:

1º Se informa favorablemente la modificación propuesta. No obstante se recuerda que en el caso de aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos durante el transcurso de las obras, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 44.1 de la ley 16/1985, de Patrimonio histórico Español y 5 de la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, tanto de comunicación de hallazgos por parte de cualquier agente de la obra civil como garantizas su correcta valoración antes de continuar con la ejecución del proyecto en dicha área.

2º Dado que en los Sectores 2b y 4º de las NN SS. Se han localizado bienes de interés arqueológico-etnográfico, se comunica al ayuntamiento que cualquier obra o proyecto que pretenda realizarse en dichos terrenos deberá

conllevar obligatoriamente un estudio previo de afecciones al patrimonio histórico- arqueológico, del cual derivará la viabilidad de dicho proyecto.

Este estudio previo deberá garantizarse mediante presentación en esta Delegación Provincial de la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y proyecto arqueológico de actuación, así previsto en el artículo 21 de la ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de castilla-la mancha, siendo ésta quien deba autorizar expresamente las medidas de control y conservación pertinentes.

3º La Dirección de la intervención arqueológica deberá incluir todos los elementos arqueológicos-etnográficos reflejados en el informe en el Inventario de Carta Arqueológica de la Dirección General de Patrimonio Cultural mediante ficha al efecto, aportando la documentación fotográfica y planimétrica correspondiente. Dichas fichas deberán entregarse en el plazo de diez días hábiles a contar desde el día siguiente al de la recepción del presente documento.

**Confederación Hidrográfica del Tajo:**

01 DE DIC 2011 11:07 DE C.M.T. CONFEDERACION H 049219630 P.02



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO

**O F I C I O**

REF. 121.776/11 APV/mm/tao  
FECHA 02 DIC 2011  
ASUNTO INFORME SOBRE MODIFICACION Nº 2 DE LAS NHSS, EN EL T.M. DE TENDILLA (GUADALAJARA).

AYUNTAMIENTO DE TENDILLA  
PLAZA MAYOR, 6/N  
19134- TENDILLA  
GUADALAJARA

AL CONTESTAR INDIQUE DONDE SE  
VAYAN EXPEDIENTES (Nº REF.)

En contestación al escrito incoado por el AYUNTAMIENTO DE TENDILLA, de fecha 24 de marzo de 2011, con entrada en este Organismo el día 31 del mismo mes, por el que se solicita Informe sobre la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Tendilla, en el T.M. de Tendilla (Guadalajara), se informa lo siguiente:

Considerando que, mediante oficio de fecha 28 de octubre de 2011 y salida el 10 de noviembre, se requirió al Ayuntamiento para que indicase expresamente las necesidades de agua potable previstas en el nuevo planeamiento, la procedencia del recurso hídrico demandado y justifique mediante certificación del propio Ayuntamiento o de la Entidad responsable del abastecimiento de aguas a la población si dispone de garantía suficiente para satisfacer las nuevas demandas requeridas así como las disposiciones administrativas que amparen al derecho al uso del agua.

Considerando que, con fecha 18 de noviembre de 2011 y entrada el 23 del mismo mes, se recibe escrito del Ayuntamiento por el que se adjunta copia de Informe del arquitecto redactor, así como copia de los Informes emitidos por la Entidad de Derecho Público de Castilla la Mancha, relativos a abastecimiento y depuración de aguas.

SEMPRE ELECTRONICO

AGENCIA DE PORTUGAL, S.L.  
SOPH - LIZARD  
TEL 91 836 05 20  
FAX 91 470 05 94



Ref.: 121.776/11

Considerando que, la población del municipio de Tendilla se abastece de agua potable en alta del Sistema denominado "Tajuña Almoguera-Mondéjar", cuya gestión, mantenimiento y explotación está encomendada a la Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha. Dicho Sistema se abastece desde el azud de toma del río Tajuña, potabilizando el agua en la ETAP ubicada en el término municipal de Lupiana. Según los datos que posee este Organismo, la ETAP puede alcanzar los 430 l/s, susceptible de ampliarse a 645 l/s. Sin embargo, dicho sistema no cuenta con la concesión de aguas correspondiente, ya que se suspendió por no haberse formado el consorcio entre Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha y el Canal de Isabel II (expediente con número de referencia 34.600/02).

Considerando que, según el Convenio de colaboración entre la Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha y la Mancomunidad de Aguas del río Tajuña, la dotación máxima de caudal asignable al municipio de Tendilla es de 14 l/s.

Considerando que, según se cita en la documentación entregada, la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, no representa una variación de los caudales demandados que figuran en las presentes NN.SS.MM. Examinada la documentación existente en este Organismo, se comprueba que no existe constancia de solicitud de Informe para las Normas Subsidiarias del municipio de Tendilla. Asimismo, tampoco consta la existencia de solicitud de Informe para la modificación nº 1 de las citadas normas.

Considerando que será necesario cuantificar y justificar la demanda total definitiva de las Normas Subsidiarias, debido a que no se ha presentado documentación para la tramitación del citado expediente en éste Organismo.

Considerando que, se significa que para el uso de las aguas se requerirá disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tago. En este sentido cabe mencionar, de que en caso de que el abastecimiento se realice de forma conjunta con otros municipios, la concesión deberá solicitarse a favor de la Mancomunidad.

Considerando que, consultada la documentación entregada, así como la cartografía existente en este Organismo, se comprueba que el término municipal de Tendilla se encuentra cruzado de noreste a suroeste por el arroyo del Prá. A su paso por el núcleo urbano, el citado curso de agua ve incrementado su caudal por la aportación de caudal que realiza un arroyo innominado afluente por su margen izquierda.

Considerando que, el cauce del arroyo se sitúa limítrofe por el norte al sector 9a incluido en la presente modificación de las Normas Subsidiarias.

2  
MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE  
Y MEDIO RURAL Y MM  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAGO



Ref.: 121.776/11

Considerando que, en la solicitud que se presenta no se ha incluido la ubicación de los cauces existentes con suficiente grado de detalle, ni la posible afección al ámbito de estudio, así como tampoco se ha adjuntado un estudio hidrológico-hidráulico y planos en planta que incluyan una estimación de la delimitación del dominio público hidráulico y zona de policía de los arroyos presentes en el área de actuación, así como la delimitación de sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.

Considerando que, examinada la documentación existente en este Organismo, se comprueba que no existe constancia de solicitud de Informe para las Normas Subsidiarias del municipio de Tendilla. Asimismo, tampoco se constata la existencia de solicitud de Informe para la modificación nº 1 de las citadas normas.

Considerando que, el planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación, por tanto y debido a que las afirmaciones con respecto a los cursos fluviales presentes en el término municipal son insuficientes, será necesario aportar documentación técnica en la que se incluya el estudio de los cauces afectados con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional, como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Considerando que, se presentarán todos los gráficos y tablas originales generadas por la aplicación HEC-RAS, así como los datos geométricos de partida de cada una de las secciones hidráulicas transversales consideradas para facilitar la verificación de las diferentes modelizaciones hidráulicas. Se estudiará el cauce de forma continua, incluyendo puntos singulares como las canalizaciones existentes y proyectadas y debiendo tener en cuenta que estas últimas deberán ser capaces de desaguar el caudal asociado a una avenida extraordinaria de período de retorno de 500 años y que la actuación propuesta no podrá agravar la situación actual. Se presentarán todos los archivos generados en formato electrónico (\*.g0x, \*.f0x, \*.r0x, etc). Se adjuntarán planos en planta en los que se detalle de manera gráfica las secciones hidráulicas transversales y las superficies inundables obtenidas en relación al planeamiento previsto.

Considerando que, se adjuntarán planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los arroyos afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.

3  
MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE  
Y MEDIO RURAL Y LULA  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



Ref: 121.776/11

Considerando que, el estudio hidrológico e hidráulico deberá tener en cuenta que, en la situación post operacional, se incrementa de forma significativa la superficie impermeable en los terrenos y por tanto los caudales instantáneos de la escorrentía superficial para episodios de lluvia con período de retorno mayor al considerado en el dimensionamiento de la red de pluviales. Por tanto, se deberán considerar las afecciones que tal situación podría provocar en el arroyo donde desaguan de forma natural los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan y contemplar una solución que no agrave la situación actual.

Considerando que, de acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente en materia de aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Considerando que, con respecto a las zonas verdes proyectadas en las inmediaciones de los arroyos que se sitúan dentro de los nuevos desarrollos, se significa que el dominio público hidráulico no podrá ser destinado a zona verde y que en la zona de policía asociada la plantación de espejos arbóreas precisa de autorización por parte de este Organismo.

Considerando que, en relación con las redes de saneamiento, cabe indicar que el criterio básico del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, fijado en su artículo 28.2 determina que para los nuevos desarrollos, estos deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

Considerando que, en los proyectos que se elaboren al efecto, en lo referente a las redes de aguas pluviales se significa que las redes tendrán como destino un cauce público, y se deberá presentar documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que, sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales procedentes de la zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de las aguas pluviales. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta del punto de vertido.

4  
MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE,  
Y MEDIO RURAL Y MAR  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



Ref.: 131.776/11

Esta CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, informa en relación con la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Tendilla, en el T.M. de Tendilla (Guadalajara) así como el contenido general del mismo, que para la emisión de informe correspondiente, se deberán cuantificar y justificar las necesidades de recurso hídrico derivadas del desarrollo de las Normas Subsidiarias. Del mismo modo deberán cumplimentarse las observaciones realizadas, así como los siguientes condicionantes generales.

- En primer lugar cabe mencionar que la actuación prevista debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

- De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

5  
MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE,  
Y MEDIO RURAL Y MAR  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



Ref.: I21.776/11

- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

- En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

- Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

6  
MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE,  
Y MEDIO RURAL Y AGUA  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



Ref.: 121.776/11

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

- Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Así mismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

7  
MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE,  
Y MEDIO RURAL Y MAR  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAJO



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. del Ejército, 8-1ª Planta - 19071 Guadalajara

01-DIC-2011 17:51 DE C.H.I. CONFEDERACIÓN A 949219880 P.09



Ref.: 121.776/11

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tago.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: José Antonio Díaz Lázaro-Carrasco.

8  
MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE,  
Y MEDIO RURAL Y MAR  
CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL TAGO

**Medio Ambiente:** Resolución de 29/12/2009, de la Delegación Provincial de Industria, energía y Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la evaluación ambiental de la Modificación puntual nº 2 de las NNSS de Tendilla (Guadalajara).Exp. PLA-GU-09-0006. DOCM nº 9 de 15 de enero de 2010 por la que se concluye no ser necesario someter el expediente a un procedimiento reglado de evaluación ambiental si bien establece medidas vinculantes para la integración ambiental del Plan y Medidas necesarias para la integración ambiental de la modificación, apartados g) y h) de la Resolución aludida.

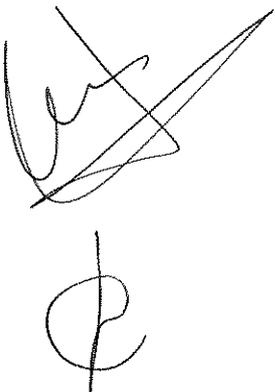
**Urbanismo:**  
**OBSERVACIONES:**

**Tramitación:**

- La tramitación de cualquier innovación de planeamiento requiere del mismo procedimiento de aprobación que el Instrumento que innova, art 152 RP, por lo que la fase de tramitación precedente corresponde a la establecida en el art 135 RP.
- Debido a que uno de los objetos de esta Modificación es la legalización de edificaciones existentes, falta aportar el acuerdo de inicio del expediente sancionador en los términos del art 179 TRLOTAU.

**Análisis Técnico:**

- Deberá cuantificar en la Memoria las modificaciones operadas en la clasificación del suelo del ámbito objeto de modificación especificando las superficies modificadas tanto en merma como en aumento de las distintas clases de suelo.
- Al incorporarse, por medio de esta Modificación, la ordenación detallada en el planeamiento municipal (NNSS), no podrá referirse a un nuevo instrumento de planeamiento para su desarrollo (PERI) como se indica en la Memoria como instrumento de ejecución, debiendo ser el instrumento de ejecución-programación (PAU) el que asuma la ordenación detallada o incluya en su alternativa técnica el PERI en el caso de complementar, desarrollar o modificar con alguna de las finalidades establecidas en el art 29 TRLOTAU y 85 RP.
- Deberá determinar la secuencia lógica de desarrollo de los ámbitos delimitados.
- Deberá estar prevista expresamente la posibilidad de formular Estudios de Detalle en los ámbitos objeto de esta modificación, art 28 TRLOTAU y 73 RP.
- Deberá incluir en los Planos de Ordenación la representación gráfica de la ordenación detallada con independencia de las fichas-resumen de los distintos ámbitos que forman parte de la Memoria Justificativa.
- Existe diferente delimitación del Sector 9a en la ficha-resumen con respecto a la grafiada en los Planos 5 y 6.
- La delimitación del Sector 4c grafiada en la ficha-resumen no concuerda con la grafiada en Planos.

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large, stylized signature above a circular monogram.



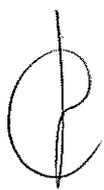
- La denominación de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) deberá ajustarse a las especificadas en el TRLOTAU para esta clase de suelo, debiendo cambiar la denominación de "Sectores" por la de "Unidad de Actuación (UA)" ya que la definición de Sectores se entiende para Suelo Urbanizable.
- En las fichas-resumen deberá indicar la forma de gestión y/o ejecución de la ordenación de los sectores de SUNC. Así como las condiciones establecidas, previas a la ejecución, fijadas en la Resolución de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
- Deberá completar el documento conforme a las observaciones del Informe en materia de accesibilidad de la Delegación de Bienestar Social.

**SEGUNDO.-** Con fecha de entrada 14/12/2011 se recibió documento modificado relativo a la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Tendilla incluyendo Memoria, Planos y Carta de la Arquitecta Redactora a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Con fecha de entrada 21/12/2011 se recibió copia del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 2 de Diciembre de 2011, remitido por el Ayuntamiento.



En el Informe de la Comisión de Concertación Interadministrativa, se hacía referencia a los actos necesarios para completar el expediente, previos a la aprobación definitiva, y que según el art 36.3 TRLOTAU y 135.3 RP debiendo proceder a la aprobación inicial de la Modificación una vez recogida en ella las conclusiones del Informe único de Concertación.



En la documentación enviada no se subsanaba todo lo expuesto en el IUC. Puntos que no habían sido recogidos:

- 1) Incoación del Expediente Sancionador en los términos del artículo 179 del TRLOTAU.
- 2) Nuevos Informes de la CHT, que sean favorables por haber estimado las consideraciones aportadas por el del equipo redactor de la Modificación y considerando el verdadero aumento de edificabilidad.
- 3) Informe favorable de Accesibilidad por la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
- 4) En las fichas de las Unidades de Actuación se eliminará la referencia a PERIs, como desarrollo de las actuaciones, haciendo mención a que dichos desarrollos se llevaran a efecto previa tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora.
- 5) Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno del documento corregido.

Además en julio de 2012 se remite el expediente a Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Urbanismo en aras a que emita informe previsto en el artículo 39.5 del TRLOTAU. El informe remitido por el Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación territorial indica que la modificación número 2 de las NNSS de Tendilla no tiene por objeto legalización de actuación urbanizadora alguna al no haber realizado en los ámbito actuaciones urbanizadora, no procediendo por tanto el informe recogido en el artículo 39.5 del TrLOTAU. Sin embargo señalaba dicho informe que sí existían actuaciones edificatorias clandestinas y/o irregulares que requerían su regularización. Añadía finalmente las deficiencias observadas en el proyecto de modificación indicando que se debía modificar las alineaciones y revisarse la localización de las zonas verdes elegidas así como cumplir con las condiciones de accesibilidad y CHT.

Este informe fue trasladado al ayuntamiento el 22 de noviembre de 2012, constando acuse de recibo el 26 de noviembre de 2012.

No se ha vuelto a recibir documentación alguna de subsanación de este documento y sí denuncias relativas a mayor consolidación edificatoria en ámbitos no desarrollados afectos de la Modificación número 2.

### **TERCERO. Presentación DE NUEVA MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DE LAS NORMAS SUBSDIARIAS DE TENDILLA:**

El 3 de junio de 2016 se valida entrada en el registro único de la Junta de Comunidades requerimiento de informe según artículo 36.2 b) del TrLOTAU respecto a "Modificación puntual nº2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Tendilla consistente en modificar exclusivamente las condiciones de altura de los edificios de los sectores 4ª, 4b, 4c, 9ª y 9 b a la vista de la Providencia de Alcaldía de fecha 9 de mayo de 2016". El anterior envío se compone exclusivamente del oficio sin adjuntar expediente ni documentación técnica.

**CUARTO.-** El 17 de junio de 2016 tiene salida contestación al ayuntamiento de Tendilla con el siguiente tenor:

*En los últimos días se ha recibido modificación denominada nº2 de las normas subsidiarias de Tendilla que afectan a parámetros urbanísticos de determinados ámbitos de suelo urbano no consolidado que simultáneamente están afectados por una anterior modificación puntual cuya tramitación no ha sido finalizada.*

*El 21 de marzo de 2016 remitíamos un requerimiento sobre una acción pública urbanística relativa a nuevas construcciones en el sector 4 c de Tendilla, que finalizaba consultando al*



*ayuntamiento de Tendilla sobre la subsanación de la modificación número 2 o estado de tramitación de la misma toda vez que la última actuación obrante en estas dependencias data de 26 de noviembre de 2012.*

*Al día de hoy no ha sido contestado el mencionado requerimiento haciendo la advertencia de la afección de esta modificación sin finalizar a la documentación ahora presentada que obvia las cuestiones no resueltas de la anterior.*

**QUINTO.-** El 13 de julio de 2016 tiene entrada (NRE 2286343) escrito "Informe de alcaldía" sobre el segundo requerimiento efectuado sobre la tramitación de la modificación número 2 de las Normas Subsidiarias de Tendilla en el que se informa que "(...) SEGUNDO.-Visto que hasta la fecha no se han realizado actuación alguna por parte de este ayuntamiento, no subsanándose las objeciones mencionadas anteriormente, ya que no tiene interés en seguir con la tramitación del mencionado expediente y visto que se ha traspasado el plazo máximo al que hace referencia el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, este Ayuntamiento entiende que se ha producido la caducidad del expediente.

*Por todo lo expuesto, este Ayuntamiento SOLICITA*

*PRIMERO.- Que por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se proceda a declarar la caducidad del expediente de modificación número 2 de las normas Subsidiarias de Tendilla.*

*SEGUNDO.- Procedan a emitir el informe solicitado con registro de fecha 2/06 /2016 correspondiente a la modificación número 2 de las Normas subsidiarias de Tendilla.*

A los anteriores antecedentes le son de aplicación los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### PRIMERO.- COMPETENCIA PLENARIA

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local establece las competencias urbanísticas del municipio otorgando al Pleno las decisiones sobre tramitación y aprobación de los instrumentos urbanísticos:

## Artículo 25

1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.

2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

## Artículo 22

2. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

Es por lo anterior que el Alcalde no tiene competencia para pedir la finalización de la modificación urbanística relativa a petición de caducidad instada y aún menos en sostener sin apoyo plenario la falta de interés en dicha modificación como argumentación de la petición cursada, máxime si el Alcalde tuvo que abstenerse en la aprobación de tramitación por tener interés personal en el ámbito urbanístico correspondiente.

## SEGUNDO.- DESISTIMIENTO y CADUCIDAD: distinción y aplicación en urbanismo

La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, LRJPAC, se limitaba a establecer un procedimiento común, general, modelo, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas regulen procedimientos específicos en razón de materias cuya competencia les correspondiese. En todo caso, en la tramitación del procedimiento administrativo se sucede una serie de fases entre las que se encuentra su finalización o terminación.

La terminación del procedimiento puede plasmarse en las siguientes formas: a) forma normal que es la resolución expresa; b) forma anormal que comprende el desistimiento, la renuncia, la caducidad y la imposibilidad material de continuar; c) forma especial o convencional en donde no existe resolución pero tampoco obligación de resolver; d) forma presunta o silencio administrativo. Tanto la caducidad como el desistimiento y la renuncia, sólo son posibles como formas finalizadoras en los procedimientos incoados a instancia de parte y no de oficio.



Conforme disponía el apartado primero del artículo 87 LRJPAC al decir que: *"Pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud cuando tal renuncia no esté prohibida por el ordenamiento jurídico, y la declaración de caducidad"*, dando lugar a lo que doctrinalmente se llama terminación anormal del mismo. La resolución consistiría en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables

En el ámbito del procedimiento administrativo común, el desistimiento se configura como un acto del administrado que determina la finalización del procedimiento instado por él mismo. Esta definición es la que posibilita que un Ayuntamiento pueda desistir de un procedimiento iniciado de oficio, como son los de Iniciativa urbanística salvo procedimiento específico autonómico en materia de su competencia.

Lo anterior implicaría tener como límites la legalidad y el interés general así como implica la necesidad de publicar la decisión en periódico oficial.

Respecto a la normativa urbanística concreta, en Andalucía el Decreto 36/2014 y en Valencia el Decreto 8/2016 regulan las terminaciones anormales al estar previsto el desistimiento y la caducidad por órganos autonómicos.



En Canarias sin embargo está previsto que si en la aprobación definitiva no se eleva el expediente por el Alcalde en 6 meses sin aprobación municipal o desistimiento expreso del procedimiento (del municipio) se pueda aprobar por subrogación.



Empero en la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha no está regulado tales finalizaciones anormales debiendo suplir las mismas con el procedimiento común señalado, teniendo en cuenta que será de aplicación la extinta Ley 30/1992 al haberse realizado la solicitud con anterioridad a la vigencia de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

La caducidad, por otro lado, implica el archivo del asunto toda vez que el interesado que haya iniciado un procedimiento paralice el mismo al no cumplimentar los trámites que sean necesarios.

La caducidad estaba prevista en el artículo 92 de la Ley 30/1992 y también indicaba que podría no ser aplicable si la cuestión afectaba al interés general.

La petición trasladada a la Comisión Provincial es inaudita al solicitar la caducidad cuando este es un instituto jurídico que se aplica por inactividad, en este caso del solicitante. Si bien la

argumentación de no tener interés en la misma supondría en realidad hablar de una voluntad de desistir de lo iniciado.

Es por ello que, adelantamos aquí, no puede tener acogida la petición de caducidad que enmascara un desistimiento por órgano incompetente y sin el procedimiento de publicidad necesario en el que además se evalué la incidencia del mismo en el interés general de la modificación urbanística que en este caso es el consistente en dotar de desarrollo de planeamiento *sectores* de suelo urbano no consolidado que no podrán tener derecho a edificación con licencia directa sin cumplimentar la plenitud de planeamiento, ejecución y equidistribución, a pesar de ser ámbitos con consolidación extra legem y sobre los que el Consistorio tiene conocimiento de la necesidad de restauración de la legalidad.

En virtud de lo anterior se PROPONE emitir informe a fin de que por la CPOTYU:

- Se rechace la petición de caducidad de la modificación puntual número 2 que envuelve un desistimiento por órgano incompetente y sin el procedimiento de publicidad necesario en el que se evalué la incidencia del mismo en el interés general de la modificación urbanística.


La Comisión, a la vista de la ponencia acuerda por unanimidad adoptar la propuesta realizada y en su virtud rechaza la petición de caducidad de la modificación puntual número 2 que envuelve un desistimiento por órgano incompetente y sin el procedimiento de publicidad necesario en el que se evalué la incidencia del mismo en el interés general de la modificación urbanística.

5º.- Informe relativo a una nueva Modificación "Número 2" de las Normas Subsidiarias de Tendilla.-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado por el servicio que se reproduce en el acta **INFORME RELATIVO A UNA NUEVA MODIFICACIÓN "NÚMERO 2" DE LAS NORMAS SUBSDIARIAS DE TENDILLA:**

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.- El 3 de junio de 2016 se valida entrada en el registro único de la Junta de Comunidades requerimiento de informe según artículo 36.2 b) del TrLOTAU respecto a "Modificación puntual nº2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Tendilla consistente en modificar exclusivamente las condiciones de altura de los edificios de los sectores 4ª, 4b, 4c, 9ª y 9 b a la vista de la Providencia de Alcaldía de fecha 9 de mayo de 2016". El anterior envío se compone exclusivamente del oficio sin adjuntar expediente ni documentación técnica.

SEGUNDO.- El 9 de junio de 2016 se recibe "copia de trabajos de formación de la modificación puntual de las normas subsidiarias para adjuntar al expediente del documento presentado en fecha 2 de junio". El documento está compuesto por carátula y tres hojas sin numerar ni diligenciar, firmadas el 26 de abril de 2016 por el *Arquitecto municipal*. No se añade planimetría.

La aludida Modificación puntual de las normas subsidiarias parte de una contradicción evidente "*tampoco se han detectado situaciones que requieran una pequeña modificación como es el caso que nos ocupa, por lo que en este documento se trata de un único tema*", para luego establecer seguidamente respecto al **contenido de la modificación** "*La modificación que se pretende es de muy escasa incidencia en el conjunto del planeamiento vigente y afecta únicamente a los sectores de suelo urbano de la zona terciaria y del Almacenamiento, grafiado en el plano nº2 como 4ª, 4b, 4c, 9ª y 9 b y dentro de ellos, exclusivamente a las condiciones de altura de los edificios.*

*En dichos sectores en la actualidad, las condiciones de aprovechamiento señalan una altura máxima de 2 plantas o 7 metros.*

*La presente modificación pretende pasar estos parámetros a 3 plantas o 10 m. siendo este cambio el único previsto."*

TERCERO.- La justificación de la misma se argumenta literalmente en "*La modificación que ahora se somete a aprobación pretende conseguir para los suelos de la zona terciaria y de almacenamiento del municipio unas condiciones más acordes al a tecnología actualmente existente que pueda favorecer su desarrollo o su existencia y competir con otros municipios en condiciones de igualdad.*

*Además permitirá la regularización de lagunas construcciones existentes que sobrepasan la altura ahora señalada, lo que redundará en la mejora de la situación a los efectos urbanísticos de la localidad.*

Respecto al marco legal, sin perjuicio de otras consideraciones **no determina si la modificación es de ordenación estructural o de ordenación detallada y refiere en el procedimiento como primer trámite la aprobación por el ayuntamiento del inicio de la tramitación, sin que conste en la documentación enviada.**

El último apartado con rúbrica REDACCIÓN FINAL DE LA ORDENANZA presenta la redacción de artículos 3.1.15 y artículo 3.1.16 dentro de lo que se ha denominado ZONA TERCIARIA Y DE ALMACENAMIENTO ORDENANZAS

**CUARTO.-** El 17 de junio de 2016 tiene salida contestación al ayuntamiento de Tendilla con el siguiente tenor:

*En los últimos días se ha recibido modificación denominada nº2 de las normas subsidiarias de Tendilla que afectan a parámetros urbanísticos de determinados ámbitos de suelo urbano no consolidado que simultáneamente están afectados por una anterior modificación puntual cuya tramitación no ha sido finalizada.*

*El 21 de marzo de 2016 remitíamos un requerimiento sobre una acción pública urbanística relativa a nuevas construcciones en el sector 4 c de Tendilla, que finalizaba consultando al ayuntamiento de Tendilla sobre la subsanación de la modificación número 2 o estado de tramitación de la misma toda vez que la última actuación obrante en estas dependencias data de 26 de noviembre de 2012.*

*Al día de hoy no ha sido contestado el mencionado requerimiento haciendo la advertencia de la afectación de esta modificación sin finalizar a la documentación ahora presentada que obvia las cuestiones no resueltas de la anterior.*

**QUINTO.-** El 13 de julio de 2016 tiene entrada (NRE 2286343) escrito "Informe de alcaldía" sobre el segundo requerimiento efectuado sobre la tramitación de la modificación número 2 de las Normas Subsidiarias de Tendilla en el que se informa que "(...) SEGUNDO.-Visto que hasta la fecha no se han realizado actuación alguna por parte de este ayuntamiento, no subsanándose las objeciones mencionadas anteriormente, ya que no tiene interés en seguir con la tramitación del mencionado expediente y visto que se ha traspasado el plazo máximo al que hace referencia el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, este Ayuntamiento entiende que se ha producido la caducidad del expediente.

Por todo lo expuesto, este Ayuntamiento SOLICITA

**PRIMERO.-** Que por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se proceda a declarar la caducidad del expediente de modificación número 2 de las normas Subsidiarias de Tendilla.

**SEGUNDO.-** Procedan a emitir el informe solicitado con registro de fecha 2/06 /2016 correspondiente a la modificación número 2 de las Normas subsidiarias de Tendilla.

**SEXTO.-** Con posterioridad se ha tenido conocimiento de Anuncio de 18/05/2016, del Ayuntamiento de Tendilla (Guadalajara), sobre información pública del proyecto de Modificación Puntual número 2



de las Normas Subsidiarias (DOCM 12 de septiembre de 2016) consistente en **modificar exclusivamente las condiciones de altura de los edificios de los sectores 4a,4b,4c,9a y 9b.**

Respecto a informes sectoriales constan:

**Accesibilidad:** el 20 de junio de 2016 se valida remisión de informe de accesibilidad en relación con la modificación de alturas presentada por Tendilla en el que se concluye que el carácter de la modificación no supone alteración en materia de accesibilidad.

**Aguas de Castilla-La Mancha:** El 24 de agosto de 2016 se recibe fotocopias de informes preceptivos establecidos en el artículo 16.1 de la ley 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral de Agua, sobre abastecimiento en la que indica que la modificación de altura no condiciona aquel si bien consta una dotación de agua solicitada por modificaciones anteriores consistente en 0,37 l/s para sector 4b, indicando el organismo que dado el máximo caudal asignado a la provincia de Guadalajara pide que los ayuntamientos prioricen desarrollos planteados.

Respecto a saneamiento expone la no afección a aumento de saneamiento por la modificación de altura planteada.

A los anteriores antecedentes le son de aplicación los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### PRIMERO.- COMPETENCIA PLENARIA

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local establece las competencias urbanísticas del municipio otorgando al Pleno las decisiones sobre tramitación y aprobación de los instrumentos urbanísticos:

##### Artículo 25

1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.
2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

##### Artículo 22

2. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones

- c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

Es por lo anterior que la modificación numerada nuevamente con el número 2 deberá sostenerse en la iniciativa del órgano colegiado de la Administración Local, desconociendo si el inicio está delegado en la Alcaldía si bien resulta extraño al ser un expediente que afectaría a un edificio o varios, propiedad del regidor.

### **TERCERO.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PRETENDIDA (relativa a modificar parámetro de altura en ámbitos con clasificación de suelo urbano no consolidado):**

Al margen de la falta de competencia y/o incompatibilidad indicado en el primer Fundamento, cabe advertir la incongruencia de solicitar la caducidad de una modificación por falta de interés, confundiendo caducidad con desistimiento con el hecho de presentar simultáneamente una nueva modificación sobre el mismo ámbito. Máxime si la nueva modificación intenta parcamente obviar el hecho de estar referida a ámbitos de suelo urbano no consolidado intentado modificar exclusivamente un requisito de ordenanza como es la altura máxima a fin de confundir con la posibilidad de edificación directa. Dado el hecho de no haber desarrollado el planeamiento ni la ejecución de los ámbitos (SUNC) a los que se refiere la variación actual y en exclusiva del parámetro de altura, no tendría efectividad ninguna en caso de aprobación autónoma.

La voluntad de modificar un parámetro de ordenanza obviando la clasificación de suelo urbano no consolidado, clasificación asumida en la modificación originaria número 2, incurre además en la prohibición de ir en contra de los actos propios.

*"La llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos" (STC 73/1988, de 21 de abril)*

Esta doctrina que nació en el ámbito del derecho privado (art. 7.1 CC), fue asumida por todo el ordenamiento jurídico como un principio general informador de las relaciones negociales, capaz de crear situaciones jurídicas.

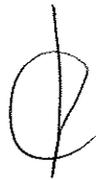


En el ámbito del derecho administrativo, y sólo a los efectos enunciativos, podemos observar la aplicación del principio de confianza en la STS (Sala 3ª) de 22 de enero de 2007, que dice así:

*"El principio de protección de la confianza legítima ha sido acogido igualmente por la jurisprudencia de esta Sala del Tribunal Supremo (entre otras, en las Sentencias de 1 de febrero de 1990, 13 de febrero de 1992, 17 de febrero, 5 de junio y 28 de julio de 1997), y se consagra en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, tras su modificación por la Ley 4/1999, que en su artículo 3, cuyo número 1, párrafo 2º, contiene la siguiente redacción: 'Igualmente, deberán (las Administraciones Públicas) respetar en su actuación los principios de buena fe y de confianza legítima'. El contexto interpretativo de estos principios jurídicos se advierte en la Exposición de Motivos de la citada Ley procedimental administrativa, cuando afirma lo siguiente: 'En el título preliminar se introducen dos principios de actuación de las Administraciones Públicas, derivados del de seguridad jurídica. Por una parte, el principio de buena fe, aplicado por la jurisprudencia contencioso-administrativa incluso antes de su recepción por el título preliminar del Código Civil. Por otra, el principio, bien conocido en el derecho procedimental administrativo europeo y también recogido por la jurisprudencia contencioso-administrativa, de la confianza legítima de los ciudadanos en que la actuación de las Administraciones Públicas no puede ser alterada arbitrariamente'" (reiterado en STS – Sala 3ª–, de 18/10/2012).*



Tampoco se puede entender que las edificaciones a regularizar posibiliten el cambio de calificación de suelo sin haber cumplimentado la equidistribución, estándares mínimos a través del planeamiento y ejecución de desarrollo necesarios, conforme a las disposiciones transitorias del TrLOTAU.



Por último y a título accidental indicar respecto del cambio de parámetro altura que la justificación basada en la necesidad por mayor altura por modificaciones ya estaba contemplada en las Normas Subsidiarias, si eran necesarias para el uso así por ejemplo el silo, excepción que a pesar de la modificación se mantiene en la redacción propuesta. Igualmente constan dos puntos de ordenanzas no asumidas en la Ordenanza propuesta:

3.-Condiciones de ambiente y estéticas:

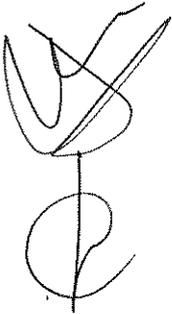
Los edificios e instalaciones a construir, deberán adaptarse al ambiente de la población y al paisaje, teniendo presente la funcionalidad que han de cumplir.

4.-Condiciones específicas:

Según el uso al que se destinen los terrenos incluidos en un Polígono de equipamiento, las instalaciones y edificaciones del servicio público correspondiente, deberán cumplir las exigencias específicas que regulen la actividad correspondiente.

En virtud de lo anterior se PROPONE emitir informe a fin de que por la CPOTYU:

- Advertir a la Administración municipal respecto de la modificación número 2 relativa alturas la inadmisibilidad de la misma por ir en contra de actos propios así como que dado el hecho de no haber desarrollado el planeamiento ni la ejecución de los ámbitos (SUNC) a los que se refiere la variación actual y en exclusiva del parámetro de altura, no tendría efectividad ninguna en caso de aprobación autónoma, siendo necesario que la modificación pretendida de altura se enmarque en una modificación de planeamiento de desarrollo con los estándares legales.



La Comisión, a la vista de la ponencia acuerda por unanimidad adoptar la propuesta realizada y en su virtud advierte a la Administración municipal respecto de la modificación número 2 relativa alturas, la inadmisibilidad de la misma por ir en contra de actos propios así como que dado el hecho de no haber desarrollado el planeamiento ni la ejecución de los ámbitos (SUNC) a los que se refiere la variación actual y en exclusiva del parámetro de altura, no tendría efectividad ninguna en caso de aprobación autónoma, siendo necesario que la modificación pretendida de altura se enmarque en una modificación de planeamiento de desarrollo con los estándares legales.

6°.- Modificación de la Ordenanza Urbanística de Edificación Semiextensiva de viviendas unifamiliares adosadas del Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable Residencial SP.OD.55 de Marchamalo. (Art. 38 del TRLOTAU Y 139 del RP).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado por el servicio que se reproduce en el acta

**INFORME: MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN SEMIEXTENSIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SP.OD.55 DE MARCHAMALO. Conforme a Art. 38 del TRLOTAU y 139 del RP.**



### SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN APORTADA

Con fecha 22/12/2016 y Nº de registro 3869698 se presenta por el Ayuntamiento de Marchamalo para el Informe establecido en el art. 150 del RP la siguiente documentación:

- Oficio comunicación acuerdo
- Certificado del Pleno del Ayuntamiento de fecha 20/12/2016 de aprobación Inicial de la modificación de la Ordenanza de Edificación Semiextensiva de Viviendas Unifamiliares Adosadas Tipo A del Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable residencial SP.od.55.
- Copia de la Ordenanza modificada

Estudiada la documentación aportada se envía escrito de requerimiento con fecha 16 de enero de 2017 y nº de registro 42924

Con fecha 20 de enero de 2017 y Nº de registro 171919 se presenta nueva documentación justificativa del requerido emitido en el que se incorpora la siguiente documentación:

- Resolución 028-2017 de alcaldía de corrección de error material detectado en cuanto a no corresponderse las páginas 16, 17, 44 y 46 del PP del Sector SP.PP.od 55 que figuran en el documento enviado para la inscripción de PAU y las posteriormente digitalizadas para su uso en la base de datos de Planeamiento con las que fueron aprobadas el 02/08/2004 por el Pleno Municipal y que posteriormente se publicaron en el BOP de Guadalajara con fecha 27 de marzo de 2006.
- Copia diligenciada correspondiente a las páginas indicadas a los efectos de ser sustituidas en el documento obrante en el Registro de PAUs y tenidas en cuenta en el informe de modificación de la presente Ordenanza.

### ANTECEDENTES

En los archivos obrantes en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara se constata que el PP del Sector SP.OD.55 formando parte del PAU correspondiente fue informado, aprobado e inscrito con la siguientes fechas:

Con fecha 18/03/2004 se informa por la CPU el P.A.U. del Sector.

Con fecha 2/08/2004 se aprueba y adjudica definitivamente por el Ayuntamiento de Marchámalo junto a su PAU el PP correspondiente al Sector.

Con fecha 14/10/2004 se inscribe el P.A.U. en el Registro de PAUs.

No consta en estos archivos que se hayan producido con posterioridad a estas fechas modificaciones que afecten a este Plan Parcial y los parámetros y ordenanzas de desarrollo que en el mismo se contienen.

### **SUBSANACIÓN Y NUEVA DOCUMENTACIÓN**

Con fecha 16 de enero se dirige escrito al Ayuntamiento de Marchámalo, poniendo en su conocimiento los errores detectados al objeto de que se subsanen o justifiquen en los términos que correspondan.

Con fecha 20 de enero el Ayuntamiento de Marchámalo presenta documentación justificativa y modificatoria del error apuntado en el escrito remitido, en cuanto a la discordancia entre las Ordenanzas del Plan Parcial que fueron en su día objeto de aprobación y publicación en el Boletín de la Provincia y el texto que figura en el documento de inscripción del P.A.U., y el documento que fue digitalizado en su día por el propio Ayuntamiento y que figura en las bases de datos del planeamiento digitalizado en uso en la página del COACM-Gu.

Por el Secretario del Ayuntamiento se nos comunica que al revisar la documentación obrante en el Ayuntamiento se detecta la existencia de error en cuanto a que las páginas nº 16, 17, 44 y 46 del P.P. que integra la Alternativa Técnica del PAU en el documento que fue remitido para inscripción en el Registro de PAUs de la Consejería de Fomento y digitalizado por el Ayuntamiento de Marchamalo para la base de datos de Planeamiento realizada por el COACMGU, no se corresponden con las páginas del documento realmente aprobado por el Ayuntamiento en el pleno de 02/08/2004 y publicadas posteriormente en fecha 27/03/2006..

Por lo que por parte de la Alcaldía se ha dictado la resolución 028-2017 al objeto de corregir el error material existente, dando traslado del mismo a la Consejería de Fomento al objeto de que sea sustituida la documentación correspondiente en el Documento archivado y se tenga en cuenta para la emisión del presente Informe de Modificación Puntual.

### **CONSIDERACIONES**

Con carácter previo hay que considerar y concretar en primer lugar el carácter de la nueva ordenanza planteada, toda vez que al tratarse de una modificación de los parámetros urbanísticos de la ordenanza particular del Plan Parcial del Sector SP.OD.55, parece más adecuado su consideración como modificación puntual de dicha ordenanza y no como modificación de una Ordenanza Municipal de la Edificación que no existe, por lo que la emisión del Informe se realizará en base a esta consideración.

Analizado con carácter previo que la subsanación de las Ordenanzas que afectan al PP del SP.PP.OD.55 en los parámetros indicados no modifican el informe emitido en su día sobre la no alteración de la OE,



y que su subsanación tiene que venir acompañada del correspondiente expediente municipal, siendo por tanto secundario al Objeto del Informe su corrección o ratificación previa o posterior a la emisión del mismo, se continúa con el mismo.

### OBJETO DEL PRESENTE INFORME

Teniendo en cuenta la Consideración anterior, el objeto del presente informe es analizar si la modificación planteada supone o no la alteración de las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan Parcial del Sector SP.PP.od.55 y de la emisión del correspondiente Informe Preceptivo que se contempla en los Artículos 139 del Reglamento de Planeamiento y Art. 38 del TrLOTAU.

Se analiza el documento en base a los objetivos que se fijan en la documentación enviada por el Ayuntamiento y que son:

Concretar para la Ordenanza de EDIFICACIÓN SEMIEXTENSIVA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS las condiciones que tienen que cumplir los proyectos para permitir que el cuerpo de garajes se adose a la vía pública, *"Dicha modificación tiene por objeto regular cuestiones morfológicas en una línea de edificación y no supone alteración ni cambio de la normativa contenida en la ordenanza a que se refiere"*.

Se copia el texto incorporado a continuación

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA:

- No se adosarán en tiras interrumpidas, más de 10 viviendas, debiendo establecerse entre cada tira separaciones laterales según los retranqueos laterales aplicables.

- Los garajes podrán adosarse a fachada, con parte de cuerpos habitables en 1ª planta o no, por filas completas de adosados.

(\*) Cuando las construcciones no sean objeto de un único proyecto y acto edificatorio por la totalidad de la fila de viviendas, el ejercicio de la facultad de

adosamiento del garaje a fachada habrá de garantizar la integración morfológica de todas las construcciones de la alineación; para lo que se exigirá el previo acuerdo de todos los propietarios afectados, formalizado en convenio administrativo al efecto, que será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de las 5 parcelas que integran la parcela RS1a.1.1 resultante del proyecto de reparcelación, calle Carramolino, 16, catastral 2726304VL8022N0001RI; los garajes deberán adosarse a la alineación de parcela, limitando el frente exterior bruto del garaje a una longitud no mayor 3,75 metros, con cubierta inclinada a un agua hacia la calle con el 35% y una altura de alero de 3,00 metros, todo ello a los efectos de garantizar la integración morfológica de las construcciones resultantes.

- Dotación de Aparcamientos: 1 plazas por vivienda, en parcela individual.

Considerando igualmente la circunstancia sobrevenida de error material en la documentación obrante en los archivos de esta administración y comprobada la rectificación del mismo a los efectos de las conclusiones finales y rectificaciones solicitadas. .

A la vista de que el objeto de la modificación solo afecta a cuestiones de ordenación de la edificabilidad y posición de la construcción dentro de la parcela y que dichos parámetros no comportan modificación de los parámetros estructurales del Planeamiento, de acuerdo a lo indicado en el Art 139 punto 1 del RP en relación con el art. 19 del mismo por un lado, y de lo definido igualmente en el Art 38 1. b) en relación del Art. 24 del TRLOTAU, se considera que la modificación afectaría exclusivamente a elementos de la Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector SP.PP.od.55.

#### TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

El expediente se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Marchamalo en cumplimiento de lo establecido en el art. 150 del R.P., siendo emitido el presente Informe en base a la Consideraciones realizadas anteriormente en cumplimiento del artículo 38 del TRLOTAU y art. 139 del RP.

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.

La presente modificación es tramitada y propuesta por el Ayuntamiento de Marchamalo que en el Pleno de fecha 20 de diciembre de 2016 acuerda en sus puntos SEGUNDO y TERCERO:

*"Someter dicha modificación a información pública y audiencia a los interesados..."*

*"Dar traslado del presente acuerdo, junto con el texto de la ordenanza modificada a la Consejería de Fomento..."*

Dado que se ha tramitado conjuntamente la Información Pública al presente informe se desconoce si existen alegaciones a la modificación.

La tramitación y aprobación definitiva de la modificación puntual se ajustará a lo contemplado en el Art 139 del R.P..

#### INFORMES

Dado el carácter de la modificación planteada no se consideran afectadas otras administraciones sectoriales.

#### ANÁLISIS FORMAL DEL TEXTO DE LA MODIFICACIÓN



Revisado el texto aportado de la Ordenanza modificada en relación al que figura en los archivos de esta Dirección Provincial y considerando el carácter con el que se redacta la misma, de acuerdo a lo expresado en los acuerdos y documentos municipales recibidos, y justificado y subsanado el documento de Ordenanzas del PP en los puntos que fueron observados solo queda corregir con carácter previo a su aprobación y publicación definitiva el siguiente punto:

- Deberá incorporarse un (\*) en el segundo párrafo incorporado al texto de la ordenanza.

Igualmente de la constatación del error material del documento obrante en los archivos de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara por parte del Ayuntamiento de Marchámalo y de la resolución 028-2017 dictada por la Alcaldía con fecha 18-01-2017 y una vez verificado su adecuación a lo publicado en el DOPGU con fecha 27 de marzo de 2006 procede la incorporación de los textos subsanados (páginas 16, 17, 44 y 46) al documento del PP del SP.PP.od.55 obrante en los archivos de esta Dirección Provincial.

También deberá procederse a la corrección de la documentación digitalizada de consulta.

### **CONCLUSIONES**

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente y considerando, de acuerdo a lo expresado en la documentación remitida, que los objetivos y fines de la modificación son regular la ordenación de los volúmenes y localización de las construcciones para las zonas del Sector con Ordenanza Semiextensiva de Vivienda Unifamiliar Adosada del PP SP.PP.od.55, se concluye:

- A. Que la modificación planteada no modifica ni afecta a elementos estructurales del Plan Parcial, siempre que se corrijan en el texto de la Ordenanza modificada los siguientes puntos, que se consideran errores en su transcripción:
1. Deberá incorporarse un (\*) en el segundo párrafo incorporado al texto de la ordenanza.
  2. La tramitación y aprobación definitiva de la modificación puntual se ajustará a lo contemplado en el Art 139 del R.P y al 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.
- B. Que se toma conocimiento por parte de la CPOTyU de GU del error manifestado y de la incorporación de la documentación correspondiente al documento obrante en el archivo de PAUs.

De acuerdo a lo establecido en el Art 10.1.f) del Decreto 235/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, SE PROPONE a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión y ratificación del presente informe.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 38 del TRLOTAU, EMITIR INFORME

FAVORABLE con las observaciones manifestadas en el mismo así como tomar conocimiento del error de la documentación aludida.

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

7º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para instalación de vallado lateral norte en las parcelas 3167 y 3168 Sector 1 "Las Arreñas" del término municipal de Trillo, solicitado por D. Francisco Moreno Muñoz (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 9.1.h) del Decreto 235/2010).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

INFORME-PROPUESTA SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TRILLO PARA VALLADO DE PARCELAS NÚMEROS 3167 Y 3168, SITUADAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TRILLO(GUADALAJARA).

Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.

#### I. ANTECEDENTES.

Obra proyectada: Vallado de parcelas.

Situación: Datos catastrales de las fincas, parcela 3167, referencia catastral 4058011WL3045N0001KB, parcela 3168, referencia catastral 405801WL3045N00010B.

Término Municipal: Trillo (Guadalajara).

Clasificación: Suelo apto para urbanizar conforme a las normas subsidiarias municipales. Perteneciente al Sector 1, denominado "Las Arreñas".

Planeamiento: NNSSMM. Fecha de aprobación definitiva: 16/03/1988.

Solicitante: D. Francisco Moreno Muñoz.

Recepción de Expte: 25/08/2016. Registro de entrada número: 2597029.

#### II. OBJETO.



Según consta en la descripción de las obras a realizar presentada en la solicitud de autorización provisional se trata de ejecutar un vallado lateral, en su lado norte, de las fincas números 3167 y 3168, que son fincas colindantes. La superficie de la finca 3167 es de 685 metros cuadrados y la superficie de la finca 3168 es de 150 metros cuadrados. La longitud del vallado es de unos 57 metros aproximadamente. La obra consiste en un cierre de malla metálica de simple torsión de 1,00 metro, colocada sobre un zócalo de piedra de 60 centímetros, con una altura total inferior a 2 metros, con puerta de acceso de 3 metros de longitud.

### III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

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

### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

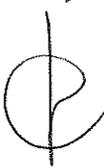
PRIMERO.- El artículo 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha establece que dentro de las competencias de la Administración de la JCCM en materia de ordenación territorial y urbanística corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico", en consonancia con lo dispuesto en el artículo 172 TRLOTAU.

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

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

A este respecto, el legislador ha previsto en el artículo 166 TRLOTAU, las reglas específicas para el procedimiento de otorgamiento de licencia de obras. En la fase municipal del expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Trillo consta:

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Trillo presentado ante la Dirección Provincial de Fomento en Guadalajara de fecha de 17 de julio de 2015 y número de registro de entrada 2114967 por el que se solicita la emisión de informe de conformidad con el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha. Además se contiene la siguiente documentación :
  - o Solicitud de licencia de obra menor presentada por D. Francisco Moreno Muñoz ante el Excmo. Ayuntamiento de Trillo con fecha de 08/06/2016, para vallado lateral de parcelas números 3167 y 3168 en el municipio de Trillo.
  - o Memoria descriptiva del vallado a ejecutar.
  - o Plano catastral de las fincas.
  - o Plano urbanístico de las fincas.
  - o Informe urbanístico favorable del técnico municipal de fecha 03 de agosto de 2016.
  - o Declaración responsable del propietario en la que asume la obligación de su demolición sin derecho a indemnización en el momento en que así lo requiera al Administración actuante con inscripción en el Registro de la Propiedad.

TERCERO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 67 TRLOTAU: *"En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

*En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

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

## V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

El régimen de autorización de actividades provisionales exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos, todo ello de conformidad con el artículo 172.1 TRLOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

- El objeto pretendido deberán ser usos y obras justificadas de carácter desmontable. El interesado, por consiguiente tendrá que acreditar y justificar la condición de desmontable de los usos y obras.



- No podrán dificultar la ejecución de los planes. En atención a su carácter provisional, las actividades para su autorización gozarán de un carácter que no dificulte la ejecución de los instrumentos urbanísticos.
- El suelo en el que se desarrolle la obra o actividad será urbanizable o rústico. Al estar clasificada la parcela como suelo apto para urbanizar según las normas subsidiarias municipales del Ayuntamiento de Trillo, y de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta del TRLOTAU, punto 1.2.a) se le aplicará el régimen del suelo urbanizable.
- Las instalaciones y obras tendrán que ser desmontables o demolidas cuando lo decida el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguno.
- Que no se trate de usos residenciales.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



## VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de los requisitos exigidos por el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como apto para urbanizar equiparable al suelo urbanizable, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el carácter desmontable de la obra, el compromiso de demolición cuando lo requiera el Ayuntamiento, y el derecho a no indemnizabilidad, se propone la emisión de **INFORME FAVORABLE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU, a la solicitud de vallado lateral de parcelas números 3167 y 3168, todo ello sin perjuicio de los informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, **EMITIR INFORME FAVORABLE** a la instalación pretendida, todo ello sin perjuicio de los informes sectoriales, y la acreditación del derecho bastante del solicitante que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional. La licencia que se otorgue, en la que conste expresamente su carácter provisional, podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.

La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios, y tras ellos, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia, como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.6.

8º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para vallado parcial y construcción de nave agrícola en parcela 257 del polígono 509, paraje "Vereda de la Trampa" del término municipal de El Casar, solicitado por D. José Manuel Escudero Solano. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

**INFORME SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL CASAR PARA VALLADO PARCIAL Y CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA EN PARCELA 257 DEL POLÍGONO 509 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CASAR (GUADALAJARA). Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) Decreto 235/2010.**

#### I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Vallado parcial y construcción de nave agrícola.  
Situación: Parcela 257. Polígono 509. Paraje "Vereda de la Trampa".  
Término Municipal: El Casar (Guadalajara).  
Clasificación: Suelo urbanizable, Sector 4, "La Llanada".  
Planeamiento: POM. Fecha de Aprobación Definitiva: 29/04/2008  
Promotor: D. José Manuel Escudero Solano.  
Recepción de Expte: 7 de diciembre de 2016.

#### II. OBJETO.

El objeto de la presente autorización provisional se describe en el proyecto básico de obra del mes de abril de 2016, modificado en noviembre de 2016, presentado por el promotor D. José Manuel Escudero Solano y firmado por el arquitecto D. Alfredo Leceta Fernández, colegiado nº 7176 del Colegio Oficial de Arquitectos de Guadalajara, en el cual consta la correspondiente documentación técnica que define la actuación proyectada. Se trata de la construcción de una nave agrícola aislada de única planta



y estructura ligera con una superficie útil de 92,83 metros cuadrados y una superficie construida de 96 metros cuadrados, de 12 metros de longitud y 8 metros de anchura. La parcela sobre la que se construye tiene una superficie 31.547 metros cuadrados. La nave agrícola tiene una altura máxima a cumbrera de 5,00 metros, siendo la altura máxima de la planta baja 3,55 metros. La cimentación se realizará mediante zapatas aisladas de hormigón armado, en número de ocho, de ellas seis de dimensiones 120 por 120 por 120 cm y dos de dimensiones 100 por 100 por 120 cm. La estructura es metálica basada en pilares, anclados al suelo y vigas de acero laminado y correas. La fachada, así como la envolvente se proyecta a base de paneles prefabricados de hormigón, la cubierta es inclinada a dos aguas, de panel mixto verde, la puerta de doble hoja es de chapa galvanizada y las ventanas de aluminio lacado con vidrio sencillo protegidas por reja.

En cuanto al vallado se realiza con valla metálica de simple torsión sin murete y sin necesidad de cimentación. Rodea la nave proyectada en una superficie de 30 metros de ancho por 100 de largo, discurriendo paralelo a la carretera N-320, a 37 metros de distancia, desde el lindero de la finca con el suelo urbano.

### III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.



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

### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

**PRIMERO.-** El artículo 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha establece que dentro de las competencias de la Administración de la JCCM en materia de ordenación territorial y urbanística corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico", en consonancia con lo dispuesto en el artículo 172 TRLOTAU.

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

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

A este respecto, el legislador ha previsto en el artículo 166 TRLOTAU, las reglas específicas para el procedimiento de otorgamiento de licencia de obras. En la fase municipal del expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de El Casar consta:

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de El Casar presentado ante la Dirección Provincial de Fomento en Guadalajara, con fecha de 27 de diciembre de 2016 y nº de registro de entrada 3686007, por el que se solicita la emisión de informe de conformidad con el artículo 172 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha. Al citado escrito se adjunta:
  - o Solicitud de licencia de obras y actividades de carácter provisional presentada por D. José Manuel Escudero Soiano ante el Excmo. Ayuntamiento de El Casar con fecha 13 de octubre de 2016, para implantar nave de estructura ligera para uso agrícola en la parcela 257 del polígono 509, paraje "la vereda de la trampa", en el término municipal de El Casar.
  - o Proyecto técnico de la obra firmado por arquitecto colegiado.
  - o Consulta catastral descriptiva y gráfica del inmueble y plano catastral de la finca.
  - o Hoja de dirección facultativa de las obras.
  - o Declaración jurada comprometiéndose al desmontaje, retirada y acondicionamiento del terreno a su estado original y sin derecho a indemnización alguna, en el caso de que se instara el desarrollo urbanístico del ámbito y así lo acordara el Ayuntamiento.
  - o D.N.I. del promotor.
  - o Copia de la escritura de propiedad de la finca.
  - o Autorización de uso del propietario de la finca al promotor.
  - o Informe del arquitecto Don Fernando Peces Zarza de fecha 26 de octubre de 2016, sobre el proyecto presentado donde señala defectos a subsanar del proyecto. Informe del arquitecto Don Fernando Peces Zarza de fecha 9 de noviembre de 2016 favorable a la autorización de obra provisional.
  - o Informe jurídico favorable del Secretario Municipal de fecha 16 de noviembre de 2016.
  - o Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha de fecha 5 de diciembre de 2016.

**TERCERO.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 67 TRLOTAU: *"En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.*

*En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*



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

## V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

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

En cuanto al requisito de la desmontabilidad de la obra, la jurisprudencia (entre otras, STS 3-11-1998) ha señalado que es necesario que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra, bien sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque solo ofrezcan provecho para situaciones efímeras o determinadas.

En el proyecto técnico presentado firmado por arquitecto constan las características físicas de la nave proyectada. Del análisis de las características constructivas de la obra, expuestas en el apartado II "Objeto", se puede deducir que no se trata de una construcción provisional sino más bien, permanente, no destinada a uso provisional sino de carácter definitivo que implica una transformación permanente del suelo, con la consiguiente dificultad para su demolición o desmontaje.

## VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación obrante en el expediente y la falta del cumplimiento del requisito de la provisionalidad y carácter fácilmente desmontable de la nave, se propone la emisión de **INFORME DESFAVORABLE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU, al proyecto de vallado parcial y construcción de nave agrícola en la parcela 257 del polígono 509 del municipio de El Casar (Guadalajara).

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, EMITIR INFORME DESFAVORABLE a la instalación pretendida.

9º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional para construcción de nave para almacén en suelo urbano situado en calle Hospital nº 9 en el término municipal de El Olivar, solicitado por D. Juan Ramón Romo Morales. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

**INFORME-PROPUESTA SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL OLIVAR PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA ALMACÉN EN SUELO URBANO. Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.**

#### I. ANTECEDENTES.

Actividad proyectada: Construcción de nave para almacén.  
Situación: Calle Hospital nº 9. Referencia catastral: 0451305WK2905S0001XU.  
Término Municipal: El Olivar(Guadalajara).  
Clasificación: Suelo urbano(no consolidado). UA-1.  
Planeamiento: NNSS. Fecha: 23/11/1992.  
Promotor: D. Juan Ramón Romo Morales.  
Recepción de Expte: 22/12/2016.

#### II. OBJETO.

El objeto de la actividad para la que se solicita la autorización provisional es la construcción de una nave desmontable y transportable, prefabricada de carácter totalmente atornillado y destinada a almacén. La nave tiene unas dimensiones de 20 metros de largo por 12 metros de ancho. La altura a alero es de 4 metros y la altura a cumbrera es de 5 metros. La parcela sobre la que se construye tiene una superficie de 1.414 metros cuadrados. Se trata de un sistema constructivo patentado de naves modulares estandarizadas. La puerta de acceso tendrá unas dimensiones de 4 metros de ancho por tres metros de largo. La cubierta metálica se realiza a dos aguas mediante chapa metálica grecada de acero galvanizado y acabado prelacado de 0,6 mm de espesor, usando los mismos materiales en la fachada y el cerramiento. La estructura metálica principal para la nave está formada por pórticos articulados en las bases formados mediante perfiles compuestos tipo "C", conformados en frío y galvanizados. Y las correas se componen de perfiles tipo "Z".



### III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

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

### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

**PRIMERO.-** El artículo 10.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre, de Regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece que dentro de las competencias de la Administración de la JCCM en materia de ordenación territorial y urbanística corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 172 TRLOTAU.

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

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

A este respecto, el legislador ha previsto en el artículo 166 TRLOTAU, las reglas específicas para el procedimiento de otorgamiento de licencia de obras. En la fase municipal, en el expediente remitido por el Excmo. Ayuntamiento de El Olivar, consta:

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de El Olivar presentado en la Dirección Provincial de Fomento en Guadalajara con fecha de 22 de Diciembre de 2016 y nº de registro de entrada 3869077 por el que se solicita la emisión de informe a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo respecto a la posibilidad de construir una nave desmontable prefabricada tipo para almacén. Al citado escrito se adjunta:
  - o Copia de la solicitud de licencia de obra para nave desmontable presentada por D. Juan Ramón Romo Morales ante el Excmo. Ayuntamiento de El Olivar con fecha de 02/12/2016.
  - o Copia del proyecto donde constan las características constructivas, presupuesto y planos de localización y emplazamiento de la nave proyectada.
  - o Copia del D.N.I. del solicitante.
  - o Copia de la escritura de propiedad de la finca.Además en el expediente consta:
  - o Documento de información catastral y plano catastral de la finca.
  - o Plano de clasificación urbanística de la finca.

## V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

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



La finca donde se pretende construir la nave se encuentra clasificada como suelo urbano no consolidado, incluida en la UA-1, siendo además un suelo destinado a uso residencial unifamiliar de baja densidad, según las normas subsidiarias municipales del Ayuntamiento de El Olivar. Por tanto, tratándose de una construcción a realizar en suelo clasificado como urbano no consolidado incumple el requisito señalado en el artículo 172.1 TRLOTAU y 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

## VI. CONCLUSIÓN

Visto que la actividad se pretende realizar en un suelo clasificado por el planeamiento municipal como suelo urbano no consolidado y que incumple el requisito legal de ser suelo urbanizable o rústico, se propone la emisión de **INFORME DESFAVORABLE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU.

**La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, EMITIR INFORME DESFAVORABLE a la instalación pretendida**

## 6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

**10º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de tendido de fibra óptica enterrado en la parcela 5116 del polígono 2 del término municipal de Yunquera de Henares, solicitado por Vodafone Ono, S.A. (art. 64.4 TRLOTAU).**



Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

EXPTE: CAL/16/05

**INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE TENDIDO DE FIBRA ÓPTICA ENTERRADO EN PARCELA 5116, POLÍGONO 2 DEL MUNICIPIO DE YUNQUERA DE HENARES, GUADALAJARA (ART 64.4 TRLOTAU).**

### I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Memoria de enlace de fibra óptica desde Concentrador Vodafone a Trazado de Adif Guadalajara-Sigüenza.

Situación: Polígono 2, parcela 5116

Clasificación: Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico de Reserva)

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas en 18/04/1983

Promotor: Vodafone\_Ono SA.

Autor del Proyecto: Arca-Telecom soluciones flexibles.

Recepción de Expte: 6 de junio de 2016. Nº Registro de entrada: 1707114.

### II. OBJETO.

Según consta en la memoria presentada, dice textualmente: *"La presente memoria tiene por objeto indicar las condiciones para actualizar la salida de transmisión por fibra óptica de la estación de telefonía móvil Vodafone, con código, (021593\_GU40F\_GU\_YUNQUERA) en el municipio de Yunquera de Henares.*

*La estación dentro de la jerarquía de la red de Vodafone es un concentrador con la función de dar salida de transmisión a las estaciones vecinas de la zona.*

*Con el enlace de fibra óptica se dotará a la estación con la capacidad necesaria para integrarla en las nuevas tecnologías de voz y datos de última generación.*

*Esta estación de telefonía se pretende unir con el trazado de fibra óptica propiedad de ADIF, en el punto de interconexión propuesto del trazado de la línea Guadalajara-Sigüenza, punto kilométrico Pk 61,100, con una longitud de 180 metros por las parcelas 5723 y 5116 del Polígono 2"*

### III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Respecto al Suelo Rústico de Reserva debemos estar a lo dispuesto en el art. 37.1.b) del RSR que 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.

Por su parte, el Art. 37.4 del Reglamento de suelo Rústico establece: *"También se entenderá implícita*

la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.
- b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
- c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en este Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.
- d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín Oficial correspondiente."

Una vez comprobado que este proyecto no está incluido en el Plan de Redes aprobado por la Administración, no se encuentra en los supuestos anteriores para estimar una calificación implícita por lo que el presente informe se emite para la Calificación Urbanística del tendido de fibra óptica enterrado en suelo rústico de reserva

#### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Dirección Provincial de Fomento 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. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Yunquera de Henares la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de 6 de Junio 2016 y nº de registro de entrada 1707114, en el que se remite la siguiente documentación:
  1. Solicitud de VODAFONE-ONO, S.A. de iniciación del procedimiento de calificación urbanística para el tendido-canalización de fibra óptica, dirigida al Ayuntamiento de fecha de registro 5 de Febrero de 2016; remitiendo documentación al Ayuntamiento.



2. Informe de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento en relación con la solicitud presentada, con fecha 16 de Febrero de 2016.
3. Anuncio del Ayuntamiento de fecha 26 de Febrero de 2016, de tramitación a instancia de VODAFONE-ONO, S.A. de la calificación y licencia urbanística para la instalación de tendido de fibra óptica enterrada, en la finca 5116 del polígono 2 de Yunquera de Henares, para su publicación en el DOCLM y periódico Nueva Alcarria.
4. Oficio de petición de informe del Ayuntamiento a ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias), con fecha 29 de Febrero de 2016.
5. Anuncio publicado en DOCLM con fecha 11 de Marzo de 2016, sobre información pública de la tramitación de calificación y licencia urbanística para la instalación de tendido de fibra óptica enterrada en la finca 5116 del polígono 2, de Yunquera de Henares.
6. Oficio del Ayuntamiento a "Editorial Nueva Alcarria, S.A.", remitiendo anuncio para su publicación en el periódico, con relación a la concesión de calificación urbanística para la instalación de tendido de fibra óptica enterada, en parcela 5116 del polígono 2, con fecha 24 de Febrero de 2016.
7. Oficio de ADIF al Ayuntamiento en contestación a su escrito sobre la tramitación de licencia municipal a petición de ONO S.A. sobre calificación urbanística de la parcela 5116 del polígono 2, con fecha 30 de Marzo de 2016.
8. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 4 de Mayo de 2016, haciendo constar la alegación presentada por ADIF durante el plazo de exposición pública del expediente relativo a la calificación y licencia urbanística para la instalación de tendido de fibra óptica enterrada en la finca 5116 del polígono 2.
9. Informe del Ayuntamiento de fecha 23 de Mayo de 2016, en base a las alegaciones formuladas durante el plazo de información pública del expediente de calificación y licencia urbanística para la instalación de tendido de fibra óptica enterrada, en la finca 5116 del polígono 2.
10. Informe-Propuesta de Resolución de la Secretaría del Ayuntamiento, en relación con el expediente relativo a calificación y licencia urbanística para la instalación de tendido de fibra óptica enterrada, en la finca 5116 del polígono 2, con fecha 25 de Mayo de 2016.
11. Resolución del Ayuntamiento de fecha 26 de Mayo de 2016, sobre calificación y licencia urbanística para la instalación de tendido de fibra óptica enterrada, en parcela 5116 del polígono 2.
12. Requerimiento del Servicio de Urbanismo de fecha 14 de septiembre de 2016.
13. Contestación al requerimiento anterior completando el mismo en el que aportan: Informe Técnico favorable al proyecto de la Dirección Provincial de Educación Cultura y Deportes de 8 de agosto de 2016; Informe de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de no sometimiento al trámite de evaluación de impacto ambiental de fecha

22/septiembre de 2016; documentación sobre el derecho real del promotor sobre la parcela.

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

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

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

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

En el expediente consta lo siguiente:

- Informe del Servicio de Patrimonio con fecha 8 de agosto de 2016 favorable al proyecto de referencia.
- Informe de 22 de septiembre de 2016, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de no sometimiento al trámite de evaluación ambiental.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que las fincas registrales afectadas se corresponde con las parcelas 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 advirtiéndole 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) 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 la que por ámbitos y tipologías se establezca en las 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.

El Art. 29 del RSR establece que en suelo rústico de reserva podrán implantarse los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, 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. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente y de conformidad con el art. 29.1 y 11 RSR.

El Ayuntamiento 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 (36.2 RP y 16.2 RSR) establece determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento. Dado que este tramo de la instalación se realiza sin actos constructivos no serán exigibles dichas determinaciones.

#### **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:

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

Dado el carácter dotacional de la actividad cuya calificación se informa no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38 del RSR, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia.

## 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 los términos del presente informe.

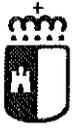
El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el Art. 29 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

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

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

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

**Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia OTORGAR la calificación urbanística en los términos del informe observando las prescripciones de los informes sectoriales.**



**11º.- Calificación urbanística para proyecto de instalación de Gas denominada "Nuevo Eje MOP-16 Marchamalo-Fontanar-Yunquera" tramo de Yunquera, en suelo rústico de reserva y suelo no urbanizable de especial protección a su paso por el término municipal de Yunquera de Henares, promovido por Gas Natural Castilla-La Mancha (art. 64.4 TRLOTAU).-**

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

**INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA PROYECTO DE INSTALACIÓN DE GAS DENOMINADA "Nuevo Eje MOP-16 MARCHAMALO-FONTANAR-YUNQUERA" TRAMO DE YUNQUERA, EN SUELO RUSTICO DE RESERVA Y SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION A SU PASO POR EL TERMINO MUNICIPAL DE YUNQUERA DE HENARES-GUADALAJARA (ART 64.4 TRLOTAU).**

EXPTE: CAL/13/07.

**I. ANTECEDENTES.**

Proyecto: Instalación de Nuevo Eje MOP-16 Marchamalo-Fontanar-Yunquera de Henares de gas natural en el TM Yunquera.

Situación: Longitud 1.102 metros en TMYunquera de Henares. Parcelas del polígono 1: 121. del polígono 3: 1048, 9042 (arroyo), 970, 414, 985, 984, y 983.

Clasificación: Suelo Rustico de Reserva y Suelo R No urbanizable Especialmente Protegido por ocupación y cruzamientos de veredas y arroyos.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales aprobadas 18-04-1983 con 13 modificaciones siendo la última aprobada en 28-07-2010

Promotor: Gas Natural Castilla La Mancha CIF A-79238663. Representación: Elena Montero Luis. DNI 51.410.188-J

Autor del Proyecto: Redes y Obras SL: I. Javier Franco. Ingeniero Industrial. Col. Nº 3728

Recepción de Expte: 05/07/2013. Nº Registro de entrada: 1627213.

**II. OBJETO.**

Según consta en el documento presentado para el tramo de la conducción a su paso por el municipio de Yunquera de Henares dice lo siguiente:

"Este documento, separata del proyecto original, tiene por finalidad cumplimentar la legislación sobre actuaciones en suelo rústico de acuerdo a la legislación de la Junta de Castilla La Mancha, para la obtención de la autorización correspondiente.

Según se expresa en el documento principal que se trata de una infraestructura gasista de interés como energía alternativa, facilitando el desarrollo industrial, la diversificación energética, la protección medioambiental y la mejora de la calidad de vida dentro de los términos municipales de Marchamalo, Fontanar y Yunquera de Henares.

Dentro del Tm de Marchamalo el desarrollo de este proyecto dentro del suelo Rústico de Reserva y urbano, consiste en una tubería de 6" de acero, enterrada que discurre en paralelismo con el FF.CC Madrid-Zaragoza por parcelas de secano y regadío, y al llegar a una acequia se pasa al TM de Fontanar. **Prosigue en el TM de Yunquera cruzando el Arroyo de Moranchel por los Parajes de Moranchel y la Correa para, al llegar a la Urbanización del lado sur dejar acometida hasta su entrada en el casco urbano.**

El tramo en este Municipio tiene una longitud de 1.102 metros lineales.

### III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Respecto a el Suelo Rústico de Reserva debemos estar a lo dispuesto en el art. 37.1.b) del RSR que 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.

El Art. 54.1.3º b/ del TRLOTAU conforme a la nueva redacción de la ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla La Mancha, establece que en suelo rústico de especial protección podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando no estén prohibidas por el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes sectoriales, 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 artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico se expresa en lo mismo términos respecto al Suelo Rústico Especialmente Protegido.

Por tanto el presente informe se emite para la Calificación Urbanística de la instalación de gas Nuevo eje MOP-16 en el Término Municipal de Yunquera de Henares que afecta tanto a suelo Rústico de reserva como SRNUEP en vías pecuarias y arroyos.

### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia del Servicio Periférico de Fomento 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. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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



- Escrito del Ayuntamiento de 05 de julio 2013 y nº de registro de entrada 1627213, en el que se remite la siguiente documentación:
  14. Solicitud del interesado de iniciación del procedimiento de calificación urbanística para la construcción de referencia, dirigida al Ayuntamiento de fecha de registro de correos 08 de febrero de 2013; remitiendo documentación al Ayuntamiento.
  15. Copia de Proyecto para solicitud de calificación urbanística firmado por I. Javier Franco Ingeniero Industrial y sellado o suscrito por Redes y Obras S.L en el mes de noviembre-2012, que incluye memoria-resumen de presupuesto y planos;
  16. Informe del Servicio de Patrimonio Histórico de 15 de febrero de 2013, en el que establece que se deberá realizar Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico autorizado por los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara. Permiso de Intervención Arqueológica de 15 de marzo de 2013, autorizado por los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara; y Resolución de 20-08-2013.
  17. Escrito del Ayuntamiento de 22 de abril de 2012, acusando recibo de la solicitud del promotor e informándole de la iniciación del trámite de información pública previo a obtener la calificación y licencia municipal;
  18. Anuncio de 22/04/2013, del Ayuntamiento de Yunquera de Henares, sobre información pública del expediente para el otorgamiento de calificación urbanística para el proyecto de referencia (publicado en el DOCM nº 88 de 8 de mayo de 2013); anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 29-04-2013, así como certificado de Secretaría de 27 de junio de 2013 relativo a la ausencia de alegaciones en dicho trámite;
  19. Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Guadalajara (SV de Carreteras) de 18/09/2012 sobre cruce y/o paralelismo a carreteras autonómicas, así como prorroga de autorización hasta el 5-03-2014.
  20. Resolución de 02/10/2012 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, que establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
  21. Anuncio de 20/08/2013 de los Servicios Periféricos de Fomento de Guadalajara (SV. De Industria y Energía) por el que se somete a información pública la solicitud autorización administrativa, aprobación de proyecto y declaración de utilidad pública del proyecto de referencia.
  22. Oficio de este Servicio Periférico de 4 de octubre de 2013 dirigido al Ayuntamiento de Fontanar, informado de que se deberá proceder al inicio de expediente de calificación urbanística en el tramo de paso por dicho municipio.
  23. Requerimiento de este Servicio Periférico de 4 de octubre de 2013 dirigido al Ayuntamiento de Yunquera de Henares y al promotor, para que subsane deficiencias y complete el expediente.
  24. Solicitud del promotor relativa a Autorización de cruce y/o paralelismo para la construcción del proyecto señalado, de 06-06-2012, dirigida a la Diputación Provincial de Guadalajara, al afectar las obras de dicho proyecto a la Ctra. GU-130, dependiente de ese Organismo.
  25. Solicitud del promotor relativa a Autorización de cruce y/o paralelismo para la construcción del proyecto señalado, de 06-06-2012, dirigida a ADIF, al afectar las obras del citado proyecto a la línea férrea "Madrid-Zaragoza", dependiente de ese Organismo.

26. Solicitud del promotor relativa a Autorización de cruce y/o paralelismo para la construcción del proyecto señalado, de 06-06-2012, dirigida a Confederación Hidrográfica del Tajo, al afectar las obras del citado proyecto a diversos cauces de agua dependientes de ese Organismo de cuenca.
27. Resolución de 22/04/2014, de los SSPP. de Fomento de GU, por la q se otorga al Promotor la autorización administrativa, aprobación de proyecto de ejecución y declaración de utilidad pública del Proyecto de referencia. (DOCM de 20 de mayo de 2014)
28. Requerimiento de este Servicio Periférico de 16 de mayo de 2014, dirigido al Ayuntamiento de Yunquera de Henares y al promotor, para que subsane deficiencias y complete el expediente, conforme al procedimiento establecido en el artículo 43 del RSR.
29. Fotocopia de Plano-8213-GU-PS-01 (PLANTA DE SITUACION): NUEVO EJE MOP-16) MARCHAMALO-FONTANAR-YUNQUERA (gasNatural Castilla-La Mancha).
- Escrito del Ayuntamiento de 05 de junio 2014 y nº de registro de entrada 1463690, en el que se remite la siguiente documentación:
1. Escrito del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento con fecha 28 de mayo de 2014, en el que manifiesta la conveniencia de la concesión de la citada calificación urbanística para los intereses del municipio.
  2. Informe de los Servicios Técnicos Municipales con fecha 23 de abril de 2014, favorable conforme a la normativa aplicable: NNSS de Yunquera de Henares/TRLOTAU./ Reglamento de planeamiento. /Reglamento de Suelo Rústico.
  3. Segundo Informe de los Servicios Técnicos Municipales con fecha 27 de mayo de 2014, favorable, conforme a la normativa aplicable: NNSS de Yunquera de Henares Vigentes/TRLOTAU./Reglamento de planeamiento/Reglamento de Suelo Rústico.

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

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

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

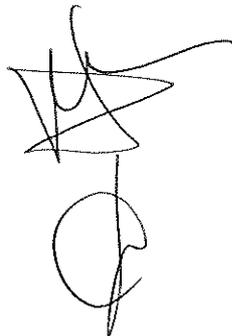


El Art. 64.1 párrafo último exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del Art. 63.

En el expediente constan:

- Resolución de 02/10/2012 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, que establece que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
- Informe del Servicio de Patrimonio Histórico de 15 de febrero de 2013, en el que establece que se deberá realizar Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico autorizado por los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara. Permiso de Intervención Arqueológica de 15 de marzo de 2013, autorizado por los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara; y Resolución de 20-08-2013.
- Solicitud del promotor relativa a Autorización de cruce y/o paralelismo para la construcción del proyecto señalado, de 06-06-2012, dirigida a la Diputación Provincial de Guadalajara, al afectar las obras de dicho proyecto a la Ctra. GU-130, dependiente de ese Organismo.
- Solicitud del promotor relativa a Autorización de cruce y/o paralelismo para la construcción del proyecto señalado, de 06-06-2012, dirigida a ADIF, al afectar las obras del citado proyecto a la línea férrea "Madrid-Zaragoza", dependiente de ese Organismo.
- Solicitud del promotor relativa a Autorización de cruce y/o paralelismo para la construcción del proyecto señalado, de 06-06-2012, dirigida a Confederación Hidrográfica del Tajo, al afectar las obras del citado proyecto a diversos cauces de agua dependientes de ese Organismo de cuenca.

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

- 
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que las fincas registrales afectadas se corresponde con las parcelas 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) 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 la que por ámbitos y tipologías se establezca en las 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.

El Art. 29 del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. 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. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Asimismo, el artículo 54 TRLOTAU indica que el uso podrá realizarse siempre y cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes sectoriales, en este sentido el municipio de Yunquera de Henares establece en suelo rústico en las Normas Subsidiarias lo siguiente:

**8.5.- MEDIDAS DE PROTECCION DE SUELO NO URBANIZABLE.**

**8.5.1.- Normas Genéricas de Protección.**

Las medidas genéricas de protección son las que se establecen en las Normas Subsidiarias Provinciales Vigentes, así como todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que afecten al suelo calificado no urbanizable sujeto a régimen normal.

Estarán incluidas como normas genéricas de protección, todas las normas generales que se imponen a las construcciones en este tipo de suelo y las normas mínimas de defensa frente a la Urbanización y Edificación.

**8.5.2.- Normas de Protección Específicas.**

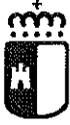
Son todas aquellas normas de protección que señalan las legislaciones específicas en los terrenos clasificados como especialmente protegidos - así como las normas particulares que se señalan a continuación para las construcciones en este tipo de suelo.

Las NNSS fueron modificadas en CPU de fecha 31/01/2008 eliminado los usos industriales e incorporando el siguiente apartado:

**8.7.1.- Edificaciones permitidas en suelo no urbanizable especialmente protegido.**

*Al margen de las correspondientes a usos puramente agrícolas o ganaderos, que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, no se permitirán más construcciones que las propias de las instalaciones de infraestructuras, excluidos los vertederos.*

*- En las áreas de reserva, quedarán prohibidas todo tipo de construcciones e instalaciones.*



- *En las áreas clasificadas como parques públicos, únicamente se permitirán edificios destinados a usos propios del parque como los indicados en las medidas de protección.*

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente y de conformidad con el art. 29.2 y 12 RSR.

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

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

Por tratarse de una instalación enterrada no se considera construcción a la que sea de aplicación el precepto anterior.

#### 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:

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

Dado el carácter dotacional de la actividad cuya calificación se informa no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38 del RSR, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia

#### VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente estos Servicios proponen que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe condicionado a lo establecido en los informes sectoriales y a lo que respecto informe el organismo competente en materia de Patrimonio arqueológico.

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

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 29.6 RSR la totalidad de la superficie de la fincas queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado citado.

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

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

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

El ponente con competencias en agricultura refiere la existencia de autorización de vías pecuarias en septiembre de 2014 y agosto de 2015 si bien al ser concedidas al proyecto en conjunto desconoce si refiere a este término municipal concreto.

El representante de Patrimonio arqueológico indica que tiene visado autorizable de fecha 22 de abril de 2016 y aporta en la sesión copia del informe.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia OTORGAR la calificación urbanística en los términos del informe observando las prescripciones de los informes sectoriales.

## 7. OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

### 12º.- Toma de conocimiento de:

1. Desistimiento por parte del Ayuntamiento de Málaga del Fresno de la tramitación del Plan de Ordenación Urbana. El 9 de mayo de 2016 tenía entrada el acuerdo plenario de 29 de abril de 2016 acordando la finalización del



- expediente de aprobación del POM así como el inicio simultáneo de PDSU por considerarlo más acorde a las necesidades del municipio.
2. **Cumplimiento de condiciones de Calificación Urbanística en Mohernando.**  
En fecha 14/12/2016 se recibe subsanación de las condiciones impuestas en CPU de 14/10/2015. Licencia otorgada el 25/02/ 2016.
  3. **Cumplimiento de condiciones de Calificación Urbanística en Argecilla.**  
En fecha 28/12/2016 se recibe subsanación de las condiciones impuestas en CPU de 23/05/2016. Licencia otorgada el 29/07/ 2016.
  4. **Cumplimiento de condiciones de Calificación Urbanística en Espinosa de Henares.** En fecha 3/10/2016 se recibe subsanación de las condiciones impuestas en CPU de 26/01/2016. Licencia otorgada el 14 /03/ 2016.

8. RUEGOS Y PREGUNTAS

13º.- Ruegos y preguntas.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13:06 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretaria, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U

La Secretaria de la CPOT y U

