



Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo de Guadalajara

SESIÓN DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017



ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DIA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

En Guadalajara, siendo las 10'30 horas del día 26 de septiembre 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. Julio Calle Sánchez-Hermosilla (Director Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara en sustitución del Presidente).

Secretaria:

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

Vocales:

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

D. Antonio Dávila Serrano (En representación de la Consejería competente en materia de Cultura en Guadalajara).

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

D. Javier Gismera Cortezón (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. Antonio García Vega (Representante de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha).

Dña. Ángela Ambite Cifuentes. (Representante de la Consejería competente en materia de Protección Ciudadana)

D. Alejandro Elías Villalobos (Representante de la Consejería competente en materia de Industria, Energía y Minas en Guadalajara).

D. Rafael Moreno Ramírez (Representante de la Administración General del Estado-Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara).

D. Julián Bonilla Bonilla (Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo).

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

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

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

No asisten:

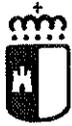
D. Luis Rodrigo Sánchez (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo con fecha 12 de mayo de 2008).

D. Francisco Javier Alonso Hernanz (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y Provincias de CLM) habiendo excusado inasistencia con carácter previo a la reunión.

D. Jaime Celada López (Representante de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara) habiendo excusado inasistencia con carácter previo a la reunión.

El representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades 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).



Ponentes:

Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo)

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

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 14 de julio de 2017.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de **Algora** (Art. 39 TRLOTAU y Art. 152.2 R.P.).

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3º.- Informe de la Alternativa Técnica del PAU (PERIM y anteproyecto de urbanización) del ámbito formado por suelo urbano consolidado sector II.1 de uso industrial del Plan de Ordenación Municipal y suelo rústico de reserva del municipio de **Alovera** (Guadalajara), promovido por LYRECO ESPAÑA SA.

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4º.- Informe sobre proyectos parciales de urbanización relativos al PAU del Sector de suelo urbanizable de uso industrial SP.pp.100 Ciudad de Transporte – término municipal de **Marchamalo**.

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

5º.- Informe propuesta sobre solicitud de autorización provisional del Excmo. Ayuntamiento de **Lupiana** para construcción de leñero-trastero en la parcela situada en el camino de las Huertas, 18, en el término municipal de **Lupiana** (Guadalajara), solicitado por D. Carlos Henche Ruiz.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES SOBRE EXCEPCIONALIDAD DE ITP

6º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva (SRR) y suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) para instalación EXPTE: CAL/17/16 de estación base de telefonía en la parcela 1280 del polígono 1 de GUIJOSA núcleo del municipio de SIGÜENZA (Guadalajara), solicitado por Telecom Castilla-La Mancha. (Art. 64.4 TRLOTAU).

7º.- Calificación urbanística en suelo rustico no urbanizable de especial protección para proyecto de rehabilitación de muro del monasterio de San Bartolomé (bic) y contención de talud del terreno en el municipio de Lupiana (Guadalajara), solicitado por Exape, S.A. (Art. 64.4 TRLOTAU).

8º.- Calificación urbanística para nave en instalación de centro de acopio de áridos y materiales en las parcelas 19, 28, 29 y 30 del polígono 507, de suelo rustico en el municipio de Jadraque (Guadalajara), solicitado por Mercantil Hermanos Barahona Güemes, S.L. (Art. 64.4 TRLOTAU).

9º.- Calificación urbanística en suelo rustico protegido para rehabilitación no estructural de vivienda en la parcela 5081 del polígono 501 en el municipio de Torija (Guadalajara), solicitado por D. Luis Cocero Torres. (Art. 64.4 TRLOTAU).

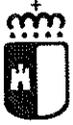
10º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de caseta de aperos en suelo rústico en la parcela 5261, polígono 503, en núcleo de VALDESAZ DE BRIHUEGA (Guadalajara), promovido por D. Fernando Espliego Espejo. (Art. 3.3 de la I.T.P.).

11º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de actividades en suelo rústico para la construcción en suelo rústico de una cuadra de caballos en la parcela catastral 168 del polígono 23 del municipio de Brihuega (Guadalajara), promovido por D. Francisco Rivas Manzano. (Art. 3.3 de la I.T.P.).

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

12º.- Toma de conocimiento de Ordenanza Municipal sobre condiciones estéticas en Galve de Sorbe. (Art. 16 TrLOTAU).

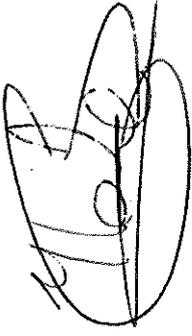
13º.- Ruegos y preguntas.



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 14 de julio de 2017.-

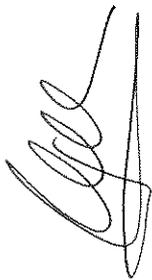


Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de día 14 de julio de 2017 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún vocal interviene.

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

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Algora (Art. 39 TRLOTAU y Art. 152.2 R.P.).-



La Jefa de Servicio pasa a exponer el punto del día de conformidad con el informe realizado en el servicio que se transcribe en el acta relativa a inclusión de un nuevo usos en suelo rústico protegido a los numerosos permitidos en el PDSU, circunscribiendo esa ampliación a la zona marcada medioambientalmente así como advirtiendo la necesidad de subsanación documental ya solicitada:

EXPTE: PLAN/16/08

ALGORA.- INFORME DE COMISIÓN PROVINCIAL SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. (art. 37 Y 152 TRLOTAU y Art 136 RP)

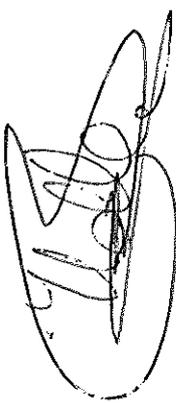
1.- ANTECEDENTES

Población: nº de habitantes: 78, según el INE de enero de 2016.

Promotor: Ayuntamiento de Algora

Planeamiento: Plan de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado el 28 de mayo de 2009 en Comisión Provincial de Urbanismo.

Situación: El ámbito de la presente Modificación Puntual es el Suelo Rústico no Urbanizable de protección del Paisaje y del Entorno.



Calificación Urbanística en Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de infraestructuras, km 112 de la carretera A-2, para uso de Estación de Servicio con restaurante, tienda y aparcamiento, en la parcela nº 13 del polígono 503, colindante con el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial protección del Paisaje y del Entorno. Otorgada en Comisión provincial de Urbanismo celebrada el 8 de agosto de 2013.

2.- OBJETO

Según se expone en el documento según redacción presentada con validación por Pleno de 26/06/2017 :

"El presente documento de Modificación Puntual del Plan de Delimitación de suelo Urbano del municipio de Algora en Guadalajara, tiene por objeto la implantación de un nuevo uso autorizable en el Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Paisajística o de Entorno. S.R.P.P."

.../...

"Se pretende modificar solo los usos autorizables del Suelo Rústico de Protección paisajística o de Entorno (SRPP) con los usos autorizados en el Suelo Rústico de protección Ambiental (SRPA) descritos en el art. 55, a estos usos se añadiría el uso de estación aislada de suministro de carburante a los usos dotacionales de titularidad privada. Se modificará únicamente el art. 27 del PDSU para añadir este nuevo uso así como los requisitos sustantivos para su implantación, haciendo mención expresa de las limitaciones de ocupación."

"Dicha autorización estará sujeta a los mismos condicionantes que en el artículo 50 apartado 1.4.3 del PDSU de Algora condiciona la implantación de este tipo de actividad en Suelo Rustico de Reserva para Dotaciones de Titularidad Privada."

Por su parte, la Resolución de 02/07/2013 (caducada) de los servicios Periféricos de Agricultura sobre la evaluación de impacto ambiental indica lo siguiente:

"Descripción y objetivos de la Modificación Puntual:

.../...El alcance es puntual afectando concretamente a la franja de Suelo rústico de Protección paisajística adyacente al Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de la Autovía del Nordeste A-2, en suelos que sean susceptibles de la implantación de este uso y con la limitación de 400 metros de franja desde la línea exterior de la carretera. No se ven afectados ni Suelo Rústico de Protección Ambiental ni Suelo Rústico de Protección Natural."

3.- TRAMITACIÓN

La tramitación de la innovación de los planes de ordenación se regirá por las determinaciones establecidas en los artículos 39 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la



Actividad Urbanística de Castilla La Mancha DL 1/2010, TRLOTAU y 152 Reglamento de Planeamiento, RP.

Dado el carácter de ORDENACIÓN Estructural (OE) de la modificación que se plantea se ha procedido al trámite de Concertación Interadministrativa, por lo que se ha concretado el Informe Único de Concertación: Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 30 de mayo de 2017, en relación con el punto 2º del orden del día, Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Algora, ha adoptado el siguiente acuerdo:

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

Medio Ambiente: Expte: Resolución 02/07/2013. Expte: PLA-GU-13-0035 Resolución ambientalmente viable con errata al señalar caducidad. Se tramitará corrección de errores y publicación en DOCM

Patrimonio histórico: Informe Favorable

Agencia del Agua de CLM: sin afecciones para el cambio de uso en suelo rústico

Educación: sin afecciones

Sanidad: sin afecciones

Diputación Provincial: sin afecciones

Federación de municipios: sin afecciones

Administración General del Estado: en materia de carreteras: informe vinculante favorable 28 de abril de 2014

Urbanismo: Se adjunta informe completo con las observaciones de esta materia y procedimentales. Téngase en cuenta que las referencias a los informes de otras administraciones sectoriales si han sido corregidas o alteradas por el organismo competente deberá interpretarse de conformidad con el pronunciamiento de este último.

Nota: Respecto de los informes sectoriales necesarios cuyos representantes no han asistido, el IUC deberá completarse con los informes emitidos con anterioridad a la sesión y con los necesarios que deban solicitarse, en su caso.

El informe en materia de urbanismo hacía las siguientes observaciones:

7.- OBSERVACIONES:

Tramitación:

- No hay constancia de la existencia del trámite de información pública en periódico conforme art 135 RP.
- Es necesario pronunciamiento por el órgano sectorial en materia medioambiental respecto de la caducidad de la resolución de 02/07/2013, DOCM 11/07/2013, cuya validez se fijaba por tres años.

- Una vez solventada la documentación con las observaciones de las Administraciones sectoriales y aprobada inicialmente esta modificación se deberán presentar dos ejemplares del documento en papel debidamente diligenciado, así como copia en soporte digital CD.

Análisis Técnico:

- Conforme se establecía por la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, el documento debe contener de manera diferenciada los usos posibles para cada categoría de suelo rústico de protección, especialmente para las categorías de Protección Ambiental y para la de protección del Paisaje, no debiendo incluir en la clase de SRNUEP Ambiental el uso de estaciones aisladas de carburante.
- Hay que indicar que en el documento de Modificación puntual no se menciona en ningún momento la acotación sobre la que se permite el uso y que sí indica la Resolución del órgano medioambiental. Deberá quedar reflejada dicha acotación entendiendo que es sobre esa franja y no sobre la totalidad del SRNUEP del Paisaje, sobre la que se permitirá el uso de Estación de Servicio y sobre la que se realiza la evaluación ambiental y explicita el informe del Técnico Municipal.
- Deberá incorporar en el plano de clasificación la grafía de la franja de 400 metros acotada desde la línea exterior de la carretera donde se limita el uso de estación aislada de suministro de carburante en el suelo rústico no urbanizable de protección del paisaje.
- Faltan definir las Condiciones generales de la edificación en suelo rústico no urbanizable de especial protección, establecidas en el artículo 59 en relación con la superficie de parcela y ocupación máxima para el uso pretendido, o su remisión a normativa urbanística general de aplicación.

El expediente se remite para aprobación definitiva según el artículo 37 de DL 1/2010 TRLOTAU y el 136 del RP.

Información pública

- DOCM, de 25/03/2014
- Periódico: copia de publicación en periódico Nueva Alcarria el 28 de marzo de 2014
- Certificado de Secretaría de no haber existido alegaciones: 9 de noviembre de 2016
- Aprobación Inicial: Acuerdo de Pleno de 26 de junio de 2017
- Corrección de errores de la Resolución de 2 de julio de 2013 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, sobre la evaluación de impacto ambiental de la Modificación



Puntual número 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Algora publicado en el DOCM de 14 de junio de 2017 en la que se suprime la referencia a la caducidad de la resolución.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Según se expresa en el documento:

1.3. *Justificación de la Modificación.*

El nuevo uso autorizable, se concreta en Estaciones Aisladas de Suministro de Carburantes. El nuevo uso autorizable, forma parte de los usos expresamente autorizados por la legislación sectorial de aplicación para este tipo de suelos en los artículos 11 y 12 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha. Estando condicionada la implantación del uso reseñado a los condicionantes ya referidos en el artículo 50 apartado 1.4.3 del PDSU de Algora.

Siendo estos:

- Los servicios integrados en áreas de servicio de carreteras deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.*
- Las estaciones aisladas de suministro de carburantes deberán agruparse con las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal cuando ambas pretendan una misma o próxima ubicación en torno a las carreteras, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.*

Se dispone además un requisito sustantivo para la implantación de este uso en suelo Rústico de protección Paisajística referente a su ubicación. Queda ésta restringida a la franja adyacente al Suelo Rústico de protección de infraestructuras y a una amplitud de la franja de ocupación limitada a 400 metros medidos desde la línea exterior de la carretera.

Por lo tanto se modifica el artículo 57 de PDSU de Algora, que regula los usos permitidos y requerimientos sustantivos en el suelo rústico no urbanizable de protección paisajística o de entorno."

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación puntual contempla la modificación del artículo 57 referente a los usos permitidos en el Suelo Rústico No Urbanizable de especial Protección del Entorno y del Paisaje (Protección ambiental) referidos en el artículo 55 de las Normas Urbanísticas del PDSU con una nueva redacción con el apartado siguiente:

Art. 57 Usos permitidos y requisitos sustantivos de los usos y actividades en suelo rústico no urbanizable de protección PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO (S.R.P.P).

Los requisitos sustantivos de los usos y actividades aplicables en esta clase de suelo serán los mismos que los definidos en el artículo 55 de la presente normativa para el suelo rústico no urbanizable de protección ambiental. Queda autorizado, además de todos los usos mencionados del art. 55, el uso dotacional de estaciones aisladas de suministro de carburantes, referente a las obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada, para los

que se deberá acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para el uso industrial o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar (sería un uso añadido a los usos dotacionales del punto 5.b. del artículo 55). Es decir, la implantación de estos elementos y servicios solamente será posible cuando se acredite su necesidad de emplazamiento en suelo rústico y sea autorizable por la legislación sectorial de la parcela concreta.

Los servicios integrados en áreas de servicio de carreteras deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.

Las estaciones aisladas de suministro de carburantes deberán agruparse con las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal cuando ambas pretendan una misma o próxima ubicación en torno a las carreteras, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

Queda expresamente limitada la implantación del uso de estaciones aisladas de suministro de carburantes en Suelo Rústico de Protección Paisajística o de Entorno a la ubicación en la franja adyacente al Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y hasta una longitud máxima de 400 metros a medir desde la línea exterior de la carretera.

En los terrenos donde se ubican elementos de valor paisajístico como es el caso del cerro de San Cristóbal, solamente se permitirán los usos y actividades relacionados con el aprovechamiento actual del suelo y aquellos que vayan destinados a la conservación y mejora de los elementos que configuran el paisaje, garantizando la sostenibilidad del espacio protegido.

En cuanto a los terrenos donde se ubican elementos de valor cultural, como son el caso del cerro del Castillar, únicamente se permitirán trabajos de restauración o arqueológicos, previa autorización y supervisión de la Consejería de Cultura y en consonancia con la normativa sectorial de aplicación.

6.- OBSERVACIONES

Una vez comprobada la última versión aportada en contestación a los requerimientos de subsanación conforme al informe único de concertación, se indica lo siguiente:

- La nueva versión del proyecto de modificación puntual presentada como subsanación de las observaciones del informe único de concertación que se ha presentado, NO ES CORRECTA.
 - o Falta incluir expresamente las condiciones de la edificación para el uso concreto de estación aislada de suministro incluyéndolas en el artículo 59 de las NNUU.
 - o La nueva redacción del artículo 57 hace referencia al uso de estaciones de suministro de carburante como "las obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada", no siendo correcta dicha adscripción dado que, las obras e instalaciones de estación aislada de suministro de carburante se adscriben específicamente al uso dotacional de equipamientos (artículo 11.4.c.del Reglamento de Suelo Rústico), no correspondiéndole la adscripción ni al uso industrial ni al uso terciario. También alude al uso de Áreas de Servicio que no es un uso expresado en el objeto de esta Modificación Puntual, por lo que deberá suprimir el párrafo correspondiente
 - o Se ha incorporado un nuevo plano de clasificación de suelo en el que no se corresponde la escala del dibujo con la escala que indica (1/25.000) y que deberá ser al menos a la escala del plano al que sustituirá en el PDSU, Plano nº 1 Clasificación)



CONCLUSIÓN:

Del estudio y análisis de la modificación propuesta sobre el PDSU de Algora, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual Nº 1, conforme al TRLOTAU y a las directrices del PDSU vigente delegando en el Director Provincial de Fomento conforme a lo establecido en el artículo 37.5 del TRLOTAU, la comprobación del cumplimiento de las observaciones anteriores y la publicación de la modificación una vez solventadas.

Se propone requerir al Ayuntamiento para que complete el expediente, debiendo remitir a esta Dirección Provincial, el documento completo con dos (2) ejemplares en soporte papel e informático.

La representante en materia de Agricultura advierte de la existencia de una vía pecuaria en el ámbito que deberá respetarse.

Se indica por la ponente que se ha recibido informe de Aguas de CLM relativo a la estación de servicio sobre no tener solventada la depuración de la actividad, cuestión que se remite al expediente de calificación.

La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 1 del PDSU de Algora condicionada a la subsanación técnica de las observaciones expuestas y expresa delegación de la publicación en el Director Provincial, ex artículo 37.5 TrLOTAU, en el DOCM de la aprobación, una vez solventado lo anterior.

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

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

- 3º.- Informe de la Alternativa Técnica del PAU (PERIM y anteproyecto de urbanización) del ámbito formado por suelo urbano consolidado sector II.1 de uso industrial del Plan de Ordenación Municipal y suelo rústico de reserva del municipio de Alovera (Guadalajara), promovido por LYRECO ESPAÑA SA.-

Continúa la exposición con este PERI relativo a suelo rústico y suelo urbano consolidado con el objeto de ampliar el suelo industrial, reorganizar accesos y tráfico pesado que está causando problemas en el municipio, mediante la construcción de nueva rotonda a cargo del ámbito y

además mejora de las cesiones y zonas verdes, ampliadas con las debidas por incremento del aprovechamiento. Requiere de Informe preceptivo de CROTU y Dictamen de Consejo consultivo por modificación de ZV:

EXPT: PLAN/15/04.

INFORME RELATIVO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PERIM Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN) DEL ÁMBITO FORMADO POR SUELO URBANO CONSOLIDADO SECTOR II.1 DE USO INDUSTRIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL Y SUELO RÚSTICO DE RESERVA DEL MUNICIPIO DE ALOVERA (GUADALAJARA), PROMOVIDO POR LYRECO ESPAÑA SA. ART 38 TRLOTAU y 10.1 e) Decreto 235/2010, de 30 de noviembre

1.- ANTECEDENTES

Población: más de 10.000 habitantes de derecho: 12.407 habitantes. Datos INE enero 2016.

Objeto:

- 1.- Regularizar, reordenar y modificar las cesiones obtenidas del desarrollo del Sector II-1 de Uso Industrial para garantizar su accesibilidad.
- 2.- Ordenar el acceso a la actividad que se desarrolla en el suelo industrial de esta zona, principalmente con tráfico pesado.
- 3.- Clasificar suelo rústico a urbano ante la necesidad de ampliación de la actividad industrial de la actual empresa ubicada en este suelo industrial.

Superficie:

Suelo Urbano:

FINCAS REGISTRALES	
	87.009,00 M2

De esta superficie se ha cedido 38,17 m2 para realización de la denominada Rotonda Sur situada sobre el viario de acceso a la parcela propiedad de Lyreco España SA. Es por ello que la superficie de suelo urbano que participa en la modificación es: 86.970,83 m2.

Suelo rústico:

Referencia catastral	superficie
19029-A001003450000RW(sin Vía Pecuaria 350 m2)	20.566,00 m2
19029-A001004020000RE (Parte)	458,00 m2

Situación: Suelo urbano consolidado, uso industrial, delimitado entre las calles, Avenida de Juan Ramón Jiménez y la calle Cañada Real, antiguo camino de Marchamalo. Este ámbito proviene del antiguo Sector II-1 de las NNSS anteriores al POM. Linda con suelo rústico del que se quiere incorporar la parcela colindante catastral nº 345 del polígono 1.



Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 38.3 de la LOTAU, 93 del reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística

Téngase en cuenta que al estar ante la tramitación de un PAU en un municipio de más de 10.000 habitantes de derecho el objeto del informe se debe ceñir según Decreto de Competencias a informar exclusivamente la alternativa técnica, así el artículo 10.1 e) del Decreto 235/2010 preconiza : - corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo: e) Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de reforma interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho.

Para lo cual se incorpora en el expediente la siguiente tramitación:

- Consulta previa de viabilidad: DOCM nº 114 /16-06-14; Periódico "Nueva Alcarria" 16/0/14.
- Por el Servicio de urbanismo de la Dirección Provincial de Fomento, Informe de Concertación interadministrativa de fecha 26 de octubre de 2015.
- Certificado de aprobación y adjudicación del PAU: Pleno de 27/02/2017
- Publicación D.O.C.M. nº 202: 17/10/2016
- Publicación diario "NUEVA ALCARRIA": 24/10/2016
- Resultado de la información pública: No alegaciones. Expuesto en el Pleno de 27/02/2017
- Acto de apertura de plicas: 15/12/2016
- Resultado del acto: una única propuesta
- Aprobación inicial del PAU: Pleno de 27/02/2017
- Requerimiento del servicio de urbanismo de 26 de junio de 2017
- Entrada documentación el 2 de agosto de 2017* (NRE 2498440)

Informes presentados:

- Resolución de 18/04/2016 de Medio Ambiente de Informe Ambiental Estratégico que no necesita someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente.
- Informe del Servicio de Montes y espacios naturales de la Consejería de Agricultura, Servicios Periféricos de 25 de julio de 2014, sobre afección a la Vereda Galiana.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, Servicios Centrales, de 28/08/2014, sobre la consulta previa de la Actuación Urbanizadora, considerando viable la actuación debiendo presentar proyecto técnico para su pronunciamiento.
- Informe urbanístico del Servicio de urbanismo de la Dirección provincial de Guadalajara sobre la consulta previa de viabilidad de 9/12/2014 sobre necesidad de planeamiento previo, PERIM, o simultáneo mediante Programa de Actuación Urbanizadora, comportando modificación de ordenación estructural por reclasificación de suelo rústico a Suelo Urbano no consolidado.

El 26 de junio de 2017 se realiza el siguiente requerimiento:

Una vez comprobada la documentación tanto administrativa como técnica se hacen las siguientes observaciones para sean corregidas de manera previa al informe técnico jurídico preceptivo.

- Aún sin ajustarse al formato establecido en el Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento sobre la ficha de gestión urbanística, falta aportar la procedencia del 10 % de cesión por incremento de plusvalía. Se desconoce la cifra sobre la que se ha realizado el cálculo del 10%. Se hace referencia en el apartado 2.6.c., de la Memoria Justificativa para aplicar la ordenanza industrial grado I, si bien será una parcela de cesión al ayuntamiento que formará parte del patrimonio público del mismo y conforme al artículo 79 TRLOTAU se destinarán a usos de interés social cuya ordenanza de aplicación más adecuada será la de equipamientos.
- Deberá indicar en plano adecuado la ubicación de las 40 plazas de aparcamiento mínimas a reservar en el viario público conforme al estándar establecido en el art 21.5 del Reglamento de Planeamiento a razón de 1 plaza/400 m²c de suelo industrial-comercial.
- No se indica a que se refieren las denominadas parcelas A2 y A3.
- No consta en el POM la existencia de una ordenanza específica para Uso Comercial, por lo que debería indicar que ésta es exclusiva para este ámbito.
- Respecto de la Ordenanza de red viaria tampoco indica su procedencia, ya que el POM no contiene ordenanza al respecto ni para el suelo urbano ni para el urbanizable.
- Según determinaciones del art. 96 RP sobre Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) en relación con los Planos de Ordenación: falta aportar el documento de refundición con el plano de clasificación modificado.
- En el Anteproyecto deberá recoger todo el ámbito incluido el viario que da acceso tanto a la Zona Verde (ZV 3) como a la parcela industrial, en el que se apliquen las determinaciones sobre accesibilidad como al resto de vías y espacios públicos ya que no se ha tenido en cuenta.
- No consta en el expediente el acuse de recibo por el propietario Quabit
- Respecto a la plica (los documentos deberán modificarse con la rúbrica del ayuntamiento en el momento procedimental de aprobación no podrán corregirse para informe de la CPOTyU, además se reiterarán en el informe de ponencia): - El aval deberá estar determinado tanto en cantidad como en porcentaje sobre el presupuesto de ejecución por contrata; la ejecución por plazo legal deberá iniciarse en el plazo de un año desde la vigencia del PAU; Existe errata al señalar un municipio equivocado en la cláusula decimosegunda de la propuesta de convenio. Existe errata en la segunda página de la PJE al indicar Castilla y León para el boletín oficial de información pública; la PJE remite a sanciones por incumplimiento a la propuesta de convenio donde no se recoge tal supuesto que deberá tramitarse de conformidad con la legislación de contratos
- Las bases aprobadas y objeto de información pública NO COINCIDEN con la documentación presentada: La base tercera. Determinación del ámbito espacial del PERIM y ordenación



urbanística aplicable difiere de los parámetros contenidos en la alternativa técnica presentada -dato de superficies de parcelas y aprovechamientos-. Esta contradicción supone la paralización del expediente y de su elevación a la Comisión Provincial y motivo principal del requerimiento que se efectúa aunque con carácter previo se hayan expuesto las demás observaciones que hemos encontrado de la documentación a fin de agilizar la totalidad de las subsanaciones a realizar.

(Téngase en cuenta respecto a este punto que la propuesta jurídica económica coincide con las bases aprobadas).

***El 2 de agosto de 2017 tiene entrada contestación a lo anterior por parte del ayuntamiento de Alovera remitiendo:**

- Certificado del pleno de 31 de julio de 2017 en el que se adoptó el siguiente acuerdo:

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 27 de marzo de 2017, aprobó el P.A.U. del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora promovido por Lyreco, S.A., siendo, igualmente, el adjudicatario.

Remitido a la Consejería de Fomento, como consejería competente en la materia, para la emisión de su informe, vinculante en este asunto al modificar el planeamiento general, lo emite exigiendo las subsanaciones que en el mismo se contemplan.

El promotor ha presentado los documentos subsanados, acompañado de escrito especificando las subsanaciones.

Respecto a la no coincidencia entre las bases y la alternativa, se consideran errores de carácter material que, en cuando a documento asumido por el Ayuntamiento, procede su corrección conforme al artículo 109.2 de la Ley 39/2015.

Se ha emitido informe por el Sr. Arquitecto Municipal en que pone de manifiesto lo anterior y considera que puede procederse a su aprobación.

Se ha emitido informe por la Secretaría en el mismo sentido.

En el audio acta constan íntegramente las manifestaciones de los sres. concejales asistentes.

Enterados del asunto y suficientemente debatido, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los catorce sres. concejales asistentes de los diecisiete sres. concejales que componen la corporación, ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar el nuevo documento presentado por Lyreco, S.A. del Programa de Actuación Urbanizadora del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del Sector II-1 del Suelo Urbano Industrial del Plan de Ordenación Municipal de Alovera, al considerar subsanadas las deficiencias y corregidos los errores materiales.

SEGUNDO.- Una vez subsanado, ratificarse en los acuerdos de aprobación y adjudicación del Pleno de 27 de febrero de 2017.

TERCERO.- Remitir copia certificada de este acuerdo y de los documentos presentados a la Consejería de Fomento, a fin de que siga el trámite pertinente hasta su definitiva aprobación.

CUARTO.- Publicar la parte dispositiva de los presentes acuerdos en los boletines correspondientes.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios afectados.

SEXTO.- Facultar a la Sra. Alcaldesa para la adopción de medidas y firma de documentos que sean precisos para la ejecución de los anteriores acuerdos.

- Contestación al requerimiento del redactor del documento en hoja separada.
- Fotocopia del acuse de recibo por parte de Quabit Inmobiliaria de fecha 30 de marzo de 2017.
- PAU: formato papel AT: Plan especial de reforma interior de mejora y anteproyecto de urbanización diligenciados como *aprobado definitivamente por el ayuntamiento pleno el día 31 de julio de 2017.*
- Documento denominado: *Propuesta de bases para la adjudicación del PAU sin diligencia*, en el que han sido modificados los datos de aprovechamiento de la base Tercera. Hemos hecho la comparativa con el siguiente resultado al no existir reseña ni explicación en la documentación ni del ayuntamiento ni del promotor:

- o Donde antes decía- bases aprobadas y publicadas en DOCM de 6 de julio de 2016:
(...) El aprovechamiento de suelo urbano consolidado, sector II-1 es el previsto en el POM de Alovera y no es objeto de modificación. El aprovechamiento y edificabilidad de los terrenos objeto de reclasificación y desarrollo en el PERIM, se suelo rústico de reserva es de 15.551,64 m², por ser esa la superficie que resulta una vez realizada la cesión de los terrenos para dotaciones públicas, siendo la edificabilidad 1 m²/m² y el coeficiente de ponderación 1; de los que el 90% 13.996, 48 m²/edif y UAs son apropiables por la propiedad y el 10% que equivalen a 1.555,16 m²/edif y UAs, correspondiente a la cesión o entrega al ayuntamiento de su participación en el aprovechamiento lucrativo, que al ser inferior la superficie a la parcela mínima prevista en la ordenanza, se procede a monetizar.
- o Ahora se dice- no consta publicación de la rectificación material: *(...) El aprovechamiento de suelo urbano consolidado, sector II-1 es el previsto en el POM de Alovera y no es objeto de modificación. El aprovechamiento y edificabilidad de los terrenos objeto de reclasificación y desarrollo en el PERIM, de suelo rústico de reserva es de 17.045,98 m², por ser esa la superficie que resulta una vez realizada la cesión de los terrenos para dotaciones públicas, siendo la edificabilidad 1 m²/m² y el coeficiente de ponderación 1; de los que el 90% 15.339,65 m²/edif y UAs son apropiables por la propiedad y el 10% que equivalen a 1.706,33 m²/edif y UAs, correspondiente a la cesión o entrega al ayuntamiento de su participación en el aprovechamiento lucrativo, que al ser inferior la superficie a la parcela mínima prevista en la ordenanza, se procede a monetizar.*

Téngase en cuenta que al estar ante la tramitación de un PAU en un municipio de más de 10.000 habitantes de derecho el objeto del informe se debe ceñir según Decreto de Competencias a informar exclusivamente la alternativa técnica, así el artículo 10.1 e) del Decreto 235/2010 preconiza : -corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo: e) *Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de reforma interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho.*

Por tanto, es competencia municipal la tramitación de las bases de adjudicación, su corrección, publicación y justificación respecto al error en la superficie inicial de cesión para dotaciones.



Se adjunta propuesta de convenio con diligencia de aprobación definitiva por el ayuntamiento en sesión del día 31 de julio de 2017 y proposición jurídico económica con misma diligencia- no se justifica que existan nuevos documentos distintos a los presentados en plica cerrada-. Téngase en cuenta que al estar ante la tramitación de un PAU en un municipio de más de 10.000 habitantes de derecho el objeto del informe se debe ceñir según Decreto de Competencias a informar exclusivamente la alternativa técnica, así el artículo 10.1 e) del Decreto 235/2010 preconiza : -corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo: e) *Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de reforma interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho.*

Enfoque legislativo.-

El presente PERIM por afectar a la ordenación estructural por plantear una reclasificación de suelo rústico a urbano por lo se encuentra encuadrado en lo dispuesto en el artículo 88.3.b) del Reglamento de Planeamiento RP cuando dice:

“ Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior(PERIM) pueden modificar b) ..la ordenación estructural OE a que se refiere el art. 19 del RP”

El expediente que se remite consta de copia en papel y en CD de Programa de Actuación urbanística que contiene Proyecto de Plan Especial de Reforma Interior, Anteproyecto de Urbanización, Propuesta jurídico-económica y Bases de adjudicación. Último ejemplar recibido el 02/08/2017.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA: análisis última documentación

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

En cuanto la Ordenación Estructural:

- Clasifica como suelo urbano no consolidado una franja de terreno de suelo rústico contigua al suelo urbano industrial, del denominado Sector II-1 del POM de Alovera.

AMBITO DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE
Suelo urbano	
Parcelas privadas: uso industrial	51.382,00
	21.895,00
	-38,17
Parcelas privadas: Cesión rotonda SUR	883,00
Parcelas equipamientos existentes:	
Zonas verdes:SL-ZV1	6.135,00
SL-ZV2	2.694,00
Dotacional:DEP1	2.531,00

PYS1 Viario	883,00
Total s. urbano	606,00
Suelo rústico	86.970,83
Parcelas privadas:	
LYRECO(parcela 345, pol 1)	21.0024,00
QHABIT(parcela 402, pol 1)	20.566,00
Vía pecuaria:	
VP-1	458,00
VP-2	350,00
Total s. rústico	451,41
	21.817,41

En cuanto a la Ordenación Detallada:

- Modifica el emplazamiento de los terrenos de dotación pública (equipamiento social y equipamiento deportivo), zonas verdes, y parcela de uso comercial privado.
- Se amplía el sistema viario para mejora del tráfico pesado mediante la realización de rotonda de conexión entre vía urbana y vía interurbana (Camino de Marchamalo) por el que se accede a la carretera N-320.
- Se delimita una Unidad de Actuación de la manzana coincidente con el denominado Sector S-II-1 de suelo industrial ampliado con terrenos de suelo rústico, aunque gráficamente no se realiza dicha delimitación.

Según tabla pág 15-16 del documento: "DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA O. DETALLADA".

REF.CATASTRAL	
97,82% 19029A001003450000RW	
POL.1 PARC. 345	
2,18% 19029A001004020000RE	POL.
1 PARC. 402	
402)	(Parc. 345) (Parc.
SUPRF. BRUTA	
m2	20.566,00 458,00
CESION 15%	
m2	3.153,60
MINIMO	2.102,40 2/3 Z.V.
EQUIPAMIENTO	1.051,20 1/3
FINCAS A1-A2 ESTADO FINAL	
SUELO DE USO INDUSTRIAL	
PARCELAS	
SUPERFICIES	PROPIETARIOS
A1+A2	LYRECO
73.238,83	
CESIÓN SL-ZV2 (A1, A2)	
1.502,45	



74.741,28
CESIÓN ROTONDA
-97,46

74.643,82

SUPERFICIES DE PARCELA AMPLIACION

SUELO DE USO INDUSTRIAL

PARCELAS RESULTANTES

PROPIETARIOS

SUPERFICIE

AYUNTAMIENTO

CESION 10%

1.706,33 m²

PARC. 345

LYRECO

15.005,25 m²

PARC. 402

QUABIT

334,40 m²

17.045,98 m²

CESIONES OBLIGATORIAS PARCELA LYRECO

PARCELA 345

SUPERFICIE

SL-AP1 -VIARIO-

133,40

SL-EQUIP, EQUIPAMIENTO

1.055,00

CESIÓN PARC. 345- V. PECUARIA

162,72

CESION PARC. 345 -ROTONDA-

58,90

SL-ZV3, ZONA VERDE

2.110,00

3.520,02 (A)

CESIONES PARCELA QUABIT

PARCELAS

SUPERFICIE

CESIÓN PARC. 402-V. PECUARIA-

325,62

CESION PARC. 402 -ROTONDA

132,38

458,00 (B)

TOTAL CESIONES

3.978,02 A+B

18,92%	
SUPERFICIES 21.024,00	TOTALES

Estándares mínimos de calidad urbana

Para el cálculo de estándares dotacionales mínimos y cesiones en función del aprovechamiento resultante por la ampliación y modificación de ubicación de zonas verdes

Según página 17 del documento:

**SUPERFICIES RESULTANTES
SUELO DE USO INDUSTRIAL**

PARCELAS	PROPIETARIOS	SUPERFICIE
A1+A2	LYRECO	74.643,82
CESIÓN 10%	AYUNTAMIENTO	1.706,33
PARC. 345-402	LYRECO+QUABIT	<u>15.339,65</u>
		91.689,80

SUELO DE USO COMERCIAL

PARCELAS	PROPIETARIOS	SUPERFICIE
SL-COM1	LYRECO	<u>883,00</u>
		883,00

RELACION DE SUELOS DE CESION OBLIGATORIA

PARCELAS	SUPERFICIE
CESION ROTONDA	97,46
SL-AP1 -VIARIO-	133,40
CESION PARC. 345-V.PECUARIA	162,72
CESION PARC. 345-ROTONDA	58,90
CESION PARC. 402-VIA PECUARIA	325,62
CESION PARC. 402-ROTONDA	<u>132,38</u>
	910,48

CESIONES, ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTO

PARCELAS	SUPERFICIE
SL-ZV1	6.221,91
SL. ZV2	3.671,09
SL-ZV3	1.649,86
SL. EQUIP	<u>4.471,14</u>
TOTAL CESIONES	16.014,00
	16.924,24

SUPERFICIES TOTALES

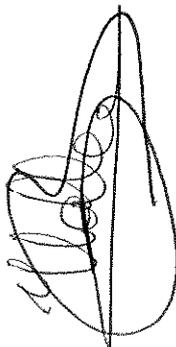
107.994,83

Conforme al art 91 RP, y en concreto sobre la ficha resumen del ámbito de ordenación, que viene reflejada en el apartado 2.12 del documento del PERIM:



- Se incorpora el formato conforme al Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento pero falta su cumplimentación en las casillas correspondientes a la ordenación estructural.
- En este caso falta aportar la procedencia del 10 % de cesión por incremento de plusvalía. Se deberá exponer explícitamente el cálculo del aprovechamiento que lleva a la cifra desde donde parte el cálculo del 10% de cesión de dicho aprovechamiento (u.a., m2 construidos o edificables) y su transformación en superficie de suelo sobre la que se puede materializar los m2 edificables de equipamiento, o bien, el cálculo justificado de la valoración para su monetarización.
- No se indica a que se refieren las denominadas parcelas A2 y A3 de la página 26 del documento.

Normativa Urbanística



Ordenanza Industrial	POM/PERIM
Parcela mínima	Grado 1: 200 m ² Grado 2: 2.000 m ² Grado 3: 5.000 m ²
Frente mínimo	Grado 1: 8 m Grado 2: 12 m Grado 3: 25 m
Retranqueos	A fachada: 5-10-10 m Lateral: 5-5-10m, Salvo adosada Fondo: 0-5-10 m
Alturas	x plantas, x m
Ocupación	Grado 1: 85% Grado 2: 75% Grado 3: 60 %
Edificabilidad neta	1m ² /m ²
Aparcamiento interior	1 plaza/200 m2c.



Ordenanza Comercial	PERIM
Parcela mínima	libre
Frente mínimo	libre
Retranqueos	A fachada: no se fija Lateral: 3 m Fondo: 3 m
Alturas	2 + ático (9 m)
Ocupación	90 %
Edificabilidad neta	2 m ² /m ²

- Conforme a las Normas Urbanísticas del documento, se dice que son las mismas ordenanzas que el POM, pero:
 - o No existe en el POM una ordenanza específica para Uso Comercial, por lo que deberá indicar que ésta es exclusiva para este ámbito. La dicción por separado de este requisito subsanado se deberá adicionar en el documento técnico definitivo
 - o Respecto de la Ordenanza de red viaria tampoco indica su procedencia, ya que el POM no contiene ordenanza al respecto ni para el suelo urbano ni para el urbanizable. La dicción por separado de este requisito subsanado se deberá adicionar en el documento técnico definitivo
- Según determinaciones del art. 96 RP sobre Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) en relación con los Planos de Ordenación: Deberá aportar el documento de refundición con el plano de clasificación modificado.
- Las correcciones mencionadas en escrito adjunto al oficio de remisión del Ayuntamiento de fecha 1 de agosto de 2017, con carácter general, deberán reflejarse en el documento del PERIM.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Consta de:

- Memoria Constructiva
- Listado Descriptivo (podría asimilarse a estado de mediciones).
- Programa de obras (remite a la Proposición Jurídica económica).
- Presupuesto.

- No se ha tenido en cuenta las obras de urbanización de las Zonas Verdes conforme a determinaciones de artículo 24.2.d) del Reglamento de Planeamiento.
- Indica que el ámbito de actuación es de 113.888,05 m², pero esta superficie no coincide con otras superficies totales del ámbito expresadas en el PERIM.

5.- CONSIDERACIONES

- Dado la modificación de la clasificación de suelo rústico a urbano el informe tiene carácter vinculante conforme al artículo 38.3 TRLOTAU y 10.1 e) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre.
- Dado que la innovación pretendida por el PERIM comporta la modificación de la calificación de uso urbanístico de zonas verdes anteriormente previstas, y conforme al art 39.3 y 5 y artículo 120.5 del RP, una vez emitido informe de la CPOTYU, se eleve para informe de la Comisión Regional y posterior Dictamen del Consejo Consultivo.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:



- Dado que la innovación pretendida por el PERIM comporta la modificación de la calificación de uso urbanístico de zonas verdes anteriormente previstos, y conforme al artículo 120.5 del RP, una vez emitido informe de la CPOTYV, se eleve para informe de la CRU y posterior Dictamen del Consejo Consultivo. Será con posterioridad cuando el ayuntamiento apruebe definitivamente a pesar de la diligencia que obra en la documentación remitida que deberá ser corregida: *aprobado definitivamente el 31 de julio de 2017*

En cuanto a la Alternativa Técnica:

PERIM: Contenido y documentación

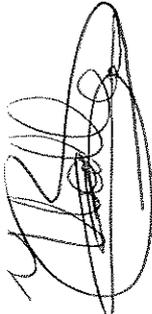
- Conforme al art 91 RP, y en concreto sobre la ficha resumen del ámbito de ordenación, que viene reflejada en el apartado 2.12 del documento del PERIM, falta incorporar datos correspondientes a la ordenación estructural.
- No se indica a que se refieren las denominadas parcelas A3 y A4 de la página 26 del documento ya que no se encuentran grafiadas en planos ni descritas en texto.
- Se dice en las NNUU que son las mismas ordenanzas que el POM, pero
 - o No existe en el POM una ordenanza específica para Uso Comercial, por lo que deberá indicar en el documento técnico que ésta es exclusiva para este ámbito.
 - o Respecto de la Ordenanza de red viaria tampoco indica su procedencia, ya que el POM no contiene ordenanza al respecto ni para el suelo urbano ni para el urbanizable. Deberá indicar en el documento técnico que ésta es exclusiva para este ámbito.
- No están diferenciados los planos de información de los planos de ordenación así como tampoco la diferencia entre planos de ordenación estructural y ordenación detallada, indicando exclusivamente en un listado del apartado 2.15 página 40 que "los planos de ordenación tienen carácter normativo" sin identificación de cuales son.
En relación con los planos de ordenación conforme las determinaciones del art 95 del RP, deberá reflejar la calificación de los terrenos ordenados en un plano con denominación acorde al contenido, así como las dotaciones de la Ordenación Detallada, igualmente con denominación acorde del plano que la represente.
- Según determinaciones del art. 96 RP sobre Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) en relación con los Planos de Ordenación: Deberá aportar el documento de refundición con el plano de clasificación modificado.
- En el apartado 2.2 de la Memoria justificativa aparece la referencia errónea al "estado actual" reflejada en el plano 7.0., debiendo referirse al plano 6.0. que refleja dicho estado. Deberá suprimir la referencia en este apartado 2.2 a él mismo.
- En el documento tanto en formato papel como en el formato digital no existe correlación de páginas.

CONCLUSIÓN

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

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, así como del artículo 10.1 e) del Decreto 235/2010 EMITIR INFORME CONDICIONADO A LAS OBSERVACIONES DEL INFORME DE PONENCIA.

Una vez solventadas las deficiencias expuestas deberá elevarse el expediente a Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y obtener Dictamen del Consejo Consultivo referente a modificación de Zonas verdes.



3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4º.- Informe sobre proyectos parciales de urbanización relativos al PAU del Sector de suelo urbanizable de uso industrial SP.pp.100 Ciudad de Transporte- término municipal de Marchamalo.-

Antes de la exposición se retira el vocal representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos al indicar causa de abstención por ser redactor de algunos de los proyectos de obras presentados que se van analizar en este punto del orden del día.



La ponente sintetiza que es una actuación urbanizadora que afecta a dos términos municipales, de los cuales sólo respecto a Marchamalo por razón de número de habitantes la Comisión Provincial tiene competencia, sin perjuicio de la necesaria y deseada coordinación entre ambos. El expediente previo, de varios años, década incluso, consta de una modificación del PGOU de Guadalajara, aprobación e inscripción del PAU con proyecto de urbanización y aprobación e PEIs que solventaban las conexiones generales en cuatro ámbitos (ferroviario, accesos por carretera, saneamiento y abastecimiento) que requerían de desarrollo y precisión técnica a través de proyectos de urbanización.

Lo presentado para examen de la Comisión, parcial o ajeno, motiva la conclusión de inadmisión de proyectos de obras que no lo son de urbanización de los planes previos y la suspensión de los presentados que exigen su tramitación global.

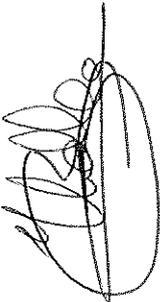
Se reproduce el informe de ponencia.

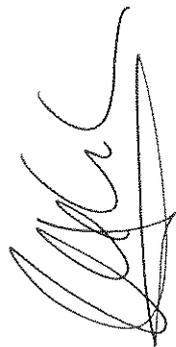


INFORME SOBRE PROYECTOS PARCIALES DE URBANIZACIÓN RELATIVOS AL PAU DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL SP.PP.100 CIUDAD DE TRANSPORTE – Término municipal de Marchamalo.

A) SOLICITUD: observaciones a la misma.

Solicitud del ayuntamiento de Marchamalo en virtud del artículo 122 del TrLOTAU y 147 del Reglamento de planeamiento solicitando a la Consejería informe técnico-jurídico sobre los proyectos de urbanización siguientes:

- 
- Proyecto de ejecución de colector de fecales del SP.pp 100-Ciudad de Transporte, en desarrollo del PEI de saneamiento
 - Proyecto de colector sur de aguas pluviales del SP.pp 100 Ciudad de Transporte y medidas correctoras en Arroyo de la Dehesa del portillo, en desarrollo del PEI de saneamiento.
 - Proyecto de ejecución de Acceso Sur del SP.pp 100-Ciudad del Transporte, en desarrollo del PEI de Acceso rodado
 - Proyecto de ejecución de mejora de la red de abastecimiento. Conexión con el Polígono del Henares.
 - Proyecto de ejecución de red de media y baja tensión. Conexión con la red existente.



La documentación adjuntada consiste en oficio con CD con firma digital del expediente de tramitación administrativa y que contiene también los cinco proyectos anteriores en la redacción que ha sido sometida a información pública.

Como primera observación trasladada a la rúbrica del informe cabe significar el anómalo procedimiento de presentación parcial de la urbanización del sector que dificulta su análisis y la corroboración de asumir el planeamiento aprobado, límites y objeto del informe solicitado.

Este servicio de urbanismo entendió que la documentación remitida necesitaba de completarse y ello debido a:

- La tramitación incompleta respecto a las obras de urbanización del ámbito, máxime la no aportación del PEI ferroviario pese a indicar la ejecución parcial de la parcela intermodal,
- El Pleno del Ayuntamiento de Marchamalo de 13 de diciembre de 2016 que exigía la presentación del resto de proyectos en un plazo máximo de 18 meses.

Se realiza este informe sin la presentación de ninguna documentación adicional a la inicial, dado el trascurso del tiempo acaecido y sin que se haya producido información pública de más proyectos ni comunicación posterior de la Administración municipal de Marchamalo. Así las cosas, el informe a continuación se desglosa en los siguientes apartados:

- B) ANTECEDENTES EN LA TRAMITACIÓN DE LOS PEIS
- C) TRAMITACIÓN MUNICIPAL DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PRESENTADOS
- D) OBJETO DEL INFORME DE CPTOYU. REGULACIÓN APLICABLE
- E) EXAMEN, OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES

B) ANTECEDENTES EN LA TRAMITACIÓN DE LOS PEIS

1) Tramitación conjunta y necesaria con el PAU de Ciudad de Transporte. Tramitación del ayuntamiento de Marchamalo

En el expediente en formato papel enviado solicitando el informe del PAU de Ciudad de transporte por el Ayuntamiento de Marchamalo constaba un informe jurídico de la Secretaría de la Corporación Local, de 30 de marzo de 2012 en el que en síntesis se justifican por los siguientes motivos:

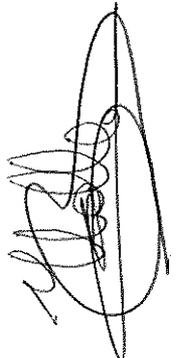
- Los Planes Especiales de Infraestructuras fueron exigidos por la Administración municipal en base al informe de 24 de noviembre de 2009 sobre AT presentada por el promotor el 30 de abril de 2009, completada con la plica el 12 de junio de 2009: *"sin embargo, no queda acreditado el cumplimiento de las condiciones de ordenación impuestas, pues además de las carencias documentales más arriba citadas, no se justifica: 9) las resolución de las conexiones a redes viarias nacionales, autonómicas y locales, ferrocarriles, a la Mancomunidad de Aguas del Sorbe en lo que el*

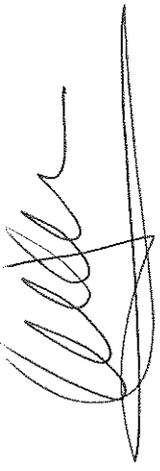


abastecimiento se refiere y los suministros de electricidad y gas, con las respectivas conformidades o autorizaciones de los titulares de esos bienes(...) la subsanación del punto 9) requiere, a juicio de estos servicios Técnicos y en contraposición a los expresado en el apartado 9.2 de la memoria del P.P. la tramitación previa de un Plan especial de Infraestructuras (en delante PEI(que garantice el cumplimiento de los apartados a), b) y c) del artículo 110 del TRLOTAU, y por tanto la viabilidad del PAU, requisitos indispensable para su aprobación. Además los pertinentes informes sectoriales deberían emitirse simultáneamente y de forma coordinada respecto del PEI (uno o varios, según el caso) y la AT del PAU”

En un posterior informe del Arquitecto municipal, señalaba el informe jurídico, se establece respecto de los PEIs presentados “ De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77.d) del RP TRLOTAU, estos planes especiales, en desarrollo de las determinaciones del P.G.O.U. recogidas en la ficha de la M.P. de 13 de abril de 2009, vienen a concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras necesarias para las conexiones exteriores del SP. 100 en su conjunto. No contiene determinaciones de planeamiento y sus previsiones no alteran en absoluto las condiciones de ordenación establecidas por la MP de 13 de abril de 2009. Desde el punto de vista de la ordenación, existe plena coherencia entre las previsiones y determinaciones de los PE y la ordenación detallada contenida en el P.P. de la AT”.

- Como consideraciones jurídicas la Secretaria de la Corporación, tras exponer el objeto de cada unos de los PEIS (de conexión de Saneamiento a las redes existentes, de conexión de Abastecimiento a la Red general, de Accesos y de infraestructuras ferroviarias), indica que los Planes especiales se posicionan como el instrumento de ordenación más adecuado para la consecución de esos objetivos, según la definición y contenido establecidos legalmente para aquéllos , artículos 17 y 29.1 d) del TRLOTAU. Asevera que los Planes especiales cumplen con las reglas mínimas documentales que le son propias, de conformidad con los artículos 30 TRLOTAU y 84 del RP.
- Indica respecto al procedimiento de tramitación y aprobación de los planes especiales, respecto a nuestra competencia que previamente a la aprobación del ayuntamiento, se deberá solicitar informe técnico jurídico a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo sobre la adecuación del plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, todo ello, por tratarse Marchamalo de un municipio de menos de 10.000 habitantes de derecho.

- 
- En relación a la obtención de suelos a ocupar indica: *"En los planes especiales e infraestructuras analizados, una de las razones que justifica su formulación es la de definir el sistema de ocupación de los suelos afectados, estando previsto que los suelos se obtengan mediante expropiación por razón del urbanismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 143 TRLOTAU a cuyo tenor, la expropiación por razón del urbanismo, procederá, entre otros supuestos "como instrumento esencial para la ejecución de los sistemas generales en suelo urbano o urbanizable y de actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano", concluyendo que en tanto no se haya aprobado los planes especiales de infraestructuras, no es posible iniciar la expropiación forzosa o, como se reconoce en cada uno de los planes especiales objeto de este informe, "la aprobación definitiva de este instrumento legitimará el inicio del procedimiento de expropiación de los suelos necesarios para la ejecución de las infraestructuras"*



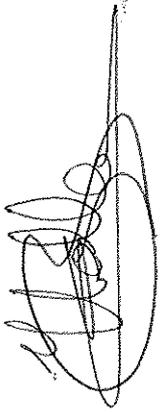
En la documentación digital del expediente en formato PDF aportado mediante USB con carácter previo a la presentación oficial por escrito, constaba: **La publicación del trámite de información pública de los PEIS fue realizada en el D.O.C.M. de 23 de abril de 2012 y en el periódico Nueva Alcarria de 23 de abril de 2012**, las notificaciones realizadas y su recepción a un elenco de particulares, sin que de las mismas se extrajeran individualizadamente los bienes y derechos afectados de aquéllos. Requerido en este sentido, el ayuntamiento de Marchamalo en contestación de 2 de octubre de 2013 indicó que se notificaron a *todos los propietarios afectados por el Programa de Actuación Urbanizadora y, a mayor abundamiento, a los propietarios afectados por los referidos Planes. No obstante lo anterior, los propietarios de terrenos afectados por los PEIs en el término municipal de Marchamalo eran únicamente cuatro, tal y como consta en los anexos del PEI de saneamiento. De estos cuatro propietarios, doña Isabel Lucas León y Don Florencio Oñoro García/ Paz Lucas Gil fueron oportunamente notificados (se adjunta copia de la notificación efectuada y de las certificaciones registrales de dominio que acreditan que son titulares registrales de las fincas afectadas. Dña. Encarnación Ochaíta Tello se personó en el expediente y formuló alegaciones, cuyo resultado consta en el expediente remitido, siendo el titular registral de la finca, conforme se acredita con nota simple informativa que consta en el expediente. Finalmente debían ser notificados personalmente conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno local los hermanos Huetos Chicharro, cuyo domicilio según Catastro es "Mn Municipio Ndup-0 19180 Marchamalo (Guadalajara), resultando la notificación infructuosa e imposible la localización de información registral alguna. (...)"*



En la documentación digital también constaba la delegación de la petición de informes sectoriales del ayuntamiento de Marchamalo al ayuntamiento de Guadalajara, remisión hecha el 20 de abril de 2012 y con entrada en el ayuntamiento de la capital el 23 de abril de 2012. Seguidamente consta con entrada el 8 de mayo de 2012 la aceptación de la delegación de petición de informes sectoriales que afectasen a los PEIs y demás acuerdos en relación con el expediente que se enumeran en el siguiente apartado.

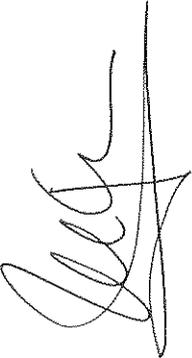
Se adjuntan una serie de informes sectoriales con distintas observaciones realizadas a los PEI por los organismo afectados: MAS, ADIF, CHT, Fomento JCCM (carreteras), Ministerio de Fomento y Patrimonio Histórico.

Finalmente se emite Informe técnico-jurídico del PAU por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 23 de octubre de 2013: incluía informe sobre plica, AT conformada por PP, PYU y los PEI de conexiones exteriores.

- 
- 2) Aprobación y adjudicación del PAU por el Ayuntamiento de Marchamalo en Pleno de 20 de diciembre de 2013
 - 3) Inscripción del PAU Ciudad de Transporte con el número 261/2015 del Registro de ejecución efectividad desde el 23 de enero de 2015.

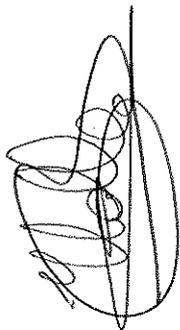
Mediante Anuncio de 28/01/2015, el Ayuntamiento de Guadalajara publica la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector SP pp 100 Ciudad del Transporte. DOCM de 11 de febrero de 2015.

Mediante Anuncio de 16/02/2015, el Ayuntamiento de Marchamalo publica la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector SP pp 100 Ciudad del Transporte. DOCM de 16 de febrero de 2015

- 
- 4) En febrero de 2015 se aprobó definitivamente la reparcelación por ambas entidades locales en el ámbito territorial de su competencia publicándose igualmente en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.
 - 5) Aprobación de expediente de tasación conjunta por la Comisión Provincial en sesión de 10 de noviembre de 2015: TASACIÓN CONJUNTA DEL PEI DE SANEAMIENTO Y DEL PEI DE ACCESO DEL SECTOR SP. pp 100 CIUDAD DEL TRANSPORTE LIMITADO A LA TRAMITACIÓN EFECTUADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MARCHAMALO.

Como antecedentes a ese acuerdo resaltar:

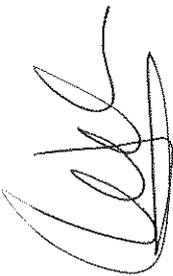
En el DOCM de 16 de febrero de 2015 se publicó por el Ayuntamiento de Marchamalo entre otros extremos, los bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa derivada del Plan Especial de Infraestructuras de Conexión de Saneamiento a las Redes existentes (Pluviales y Negras) Parcelas afectadas Desagüe Pluviales Cuenca Sur y parcelas afectadas Emisario de fecales (anexo II páginas 4574-4575) resultando que las catastralmente con número 12, 19, 22* y 23* todas del polígono 14 del t.m. de Marchamalo estaban afectadas (Las señaladas con * resultaban afectadas por ambas instalaciones de saneamiento).



Esos bienes y derechos coinciden con los reflejados en el proyecto expropiatorio presentado en la página 10, sin embargo continúa este último exponiendo que conforme al proyecto de ejecución de la obra de conexión de saneamiento discurre por la misma superficie afectada por la obra de acceso viario indicada, concluyendo que "es innecesaria la inclusión de las parcelas catastrales 22 y 23 del polígono 14 en el presente proyecto de expropiación".

Excluye igualmente las fincas de titularidad de ADIF, demarcación de carreteras y CHT de la tramitación de los artículos 192 y ss concluyendo la necesidad de mutación demanial o desafectación para las titularidades públicas.

En el DOCM de 16 de febrero de 2015 se publica por el Ayuntamiento de Marchamalo entre otros extremos, los bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa derivada del Plan Especial de Infraestructuras en lo anteriormente señalado (página 4573) estando afectadas las parcelas 22 y 23 del polígono 14 con afección de ocupación permanente o dominio. Coincide con lo expuesto en página 10 del proyecto expropiatorio.



Completada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Marchamalo en relación con los expedientes de expropiación de los PEIS mencionados dentro del límite de su competencia territorial, empero dada la naturaleza del procedimiento de tasación conjunta se les requirió el 8 de octubre de 2015 para que:

Teniendo en cuenta que la actuación urbanística comprende dos términos municipales, a fin de clarificar el expediente de tasación conjunta que compete a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Guadalajara, se hace necesario, de conformidad con informe de la Jefa de Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial de fecha 7 de octubre de 2015, que el agente urbanizador



beneficiario de la expropiación contenidas en los Planes Especiales de servicios aprobados justificara o completase el expediente de tasación conjunta respecto de todos los bienes y derechos afectados de los PEIS afectados.

Igualmente se requirió al agente urbanizador sobre el estado de tramitación del expediente expropiatorio del PEI de abastecimiento y del PEI ferroviario a fin de coordinar la tasación conjunta que se solicitaba.

El 22 de octubre de 2015 tuvo entrada contestación del agente urbanizador que en síntesis exponía:

- PEI Ferroviario: ha adquirido las parcelas privadas que podían ser objeto de expropiación, desapareciendo la necesidad de expropiación al coincidir beneficiario de la misma con propietario.
- PEI abastecimiento: las tres parcelas afectadas fuera del ámbito del PP no son de titularidad privada y por ende no procede expropiación forzosa sino otros procedimientos legales de mutación demanial o desafectación.
- PEI saneamiento: respecto a los bienes y derechos en el t.m de Guadalajara existe la afectación de una parcela de titularidad privada, la catastral 194 del polígono 1 de Guadalajara. La justificación de no incluirla es "que se prevé que finalmente se alcance un acuerdo con el propietario afectado que haga innecesaria la expropiación del mismo, que ya ha facilitado la ocupación de otros suelos afectados por la actuación urbanizadora"
- PEI accesos: Respecto del proyecto de expropiación tramitado para el entronque sur sito en el término municipal de Marchamalo se definen los bienes y derechos afectados empero los que existirían en el entronque Norte sito en término municipal de Guadalajara, el proyecto presentado no recoge los suelos necesarios para la ejecución del Acceso Norte al sector, dado que, tras las consultas realizadas al departamento de carreteras de la JCCM, los suelos que el Plan Especial prevé expropiar podrían resultar afectados por el futuro proyecto de desdoblamiento de la carretera CM-101, por lo que la ocupación final de los suelos para la ejecución de este entronque podría verse alterada.

6) El ayuntamiento de Marchamalo el 29 de abril de 2016 firmó las actas de ocupación y pago de los expedientes de expropiación atinentes a los PEIS respecto de los bienes y derechos sitos en su término municipal.

C) TRAMITACIÓN MUNICIPAL DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PRESENTADOS

El ayuntamiento de Marchamalo recibe los proyectos y tramita expediente número 558/2016.

Entre otros extremos en el expediente existen los siguientes documentos:

- Informe de Secretaría de 1 de julio de 2016 en el que se indica en síntesis, que el PAU aprobado no contiene fases, que el proyecto de red subterránea de media y baja tensión no se enmarca en ningún PEI y que deberán presentarse para su tramitación todos los proyectos de urbanización de los PEIs tanto por la repercusión de costes de urbanización como por la necesaria notificación a los propietarios de la aprobación de los PU.
- Informe del técnico municipal de 26 de septiembre de 2016 en el que, en resumen, indica que no resultan pertinentes ni respecto de los PEIs ni del Proyecto de urbanización aprobados los proyectos denominados (en su origen) *Proyecto de ejecución de infraestructuras de suministro provisional de agua potable y proyecto de red subterránea de media y baja Tensión* siendo además que el urbanizador quiere repercutir los costes de los mismos a los propietarios.

Indica la recomendación de tramitar todos los PEIs en conjunto

Respecto al PEI de accesos y debido a su modificación de trazado y su afección a parcelas exige la justificación de cumplimiento de determinaciones del PEI así como distinta documentación. Se opone al incremento de valoración del PEM en relación con el reflejado en la PJE. Entiende que procede solicitar informe a la Consejería de Fomento sobre el desdoblamiento de la CM-101

Respecto a los proyectos del colector de pluviales y de colector de fecales indica su variación de trazado respecto al PEI de saneamiento solicitando la justificación de ambos respecto al PEI así como la relación definitiva de bienes y derechos y su disponibilidad.

- Decreto de Alcaldía 760/2016 de 24 de octubre de 2016 en el que en síntesis acuerda no tramitar los proyectos de electricidad ni de abastecimiento, requerir los restantes PEIs sin perjuicio de tramitar los presentados.



- Alegaciones del promotor de 21 de noviembre de 2016 "previas a recurso de reposición" indicando su prerrogativa ex artículo 118.3 a) TRLOTAU para presentar proyectos de urbanización.

Explica que los proyectos presentados de red eléctrica y abastecimiento no son provisionales sino *complementarios* (en escrito de 21 de julio de 2016 solicitaba al Ayuntamiento expresamente su tramitación como obras provisionales según consta en el expediente). Que los costes serán atendidos por el promotor. Añade seguidamente que *los proyectos atienden a asegurar la posibilidad de que determinados servicios esenciales para la funcionalidad de las fincas (de algunas fincas debería haber especificado) antes de la conclusión del ámbito para posibilitar una recepción parcial y que la instalación eléctrica se mantendrá de forme transitoria (esto es sinónimo de provisional) hasta la construcción de la subestación eléctrica. Que se tenga en cuenta que las empresas suministradoras han dado viabilidad a los mismos y que es necesario habilitar la puesta en marcha parcial del ámbito, para asegurar y garantizar la viabilidad económica del proyecto. Y que los proyectos se añaden como tomos BIS al proyecto de urbanización aprobado*

Respecto al requerimiento de los restantes PEIs dice *se he estimado inconveniente su presentación...al estar afectadas por incertidumbres que no permiten su diseño asumiendo su presentación dentro de los plazos de ejecución del PAU si bien solicita ampliar el plazo de su presentación por dieciocho meses, considerando que en este plazo pudiera haberse despejado las incertidumbres que actualmente les afectan*

- Informe de secretaria de 30 de noviembre de 2016 sobre necesidad de información pública, necesidad de coordinación con el ayuntamiento de Guadalajara, admitiendo como complementarios los proyectos de red eléctrica y abastecimiento e indicando que no se han presentado para su aprobación los PU necesarios para el desarrollo de a totalidad de las obras de urbanización.
- Informe técnico de 2 de diciembre de 2016 entendiendo como complementarios los proyectos de electricidad y abastecimiento presentados sin coste para los propietarios y entendiendo respecto de los demás proyectos subsanadas todas las cuestiones del informe técnico anterior

- Acuerdo plenario de 13 de diciembre de 2016 sobre información pública de los cinco proyectos, consulta a administraciones sectoriales (Demarcación de carreteras del Estado y medio ambiente regional- evaluación ambiental), requerimiento de los

proyectos de desarrollo de los PEI que no se han presentado otorgando un plazo máximo de 18 meses desde la notificación de ese acuerdo.

- Información pública: DOCM 30 de diciembre; nueva alcarria 9 de enero. Notificación a los propietarios. Certificación de alegaciones: Alegación de un propietario. Consta informe de Secretaría sobre la alegación.
- Informe de CHT sobre otorgamiento de autorización de ejecución de obras en dominio público respecto al colector de fecales
- Informe de 7 de febrero de 2017 sobre la no evaluación por no encontrarse en los anexos de las leyes de aplicación los proyectos de ejecución de las obras previstas en los PEIs y las obras complementarias del proyecto de urbanización remitiendo su compatibilidad a la Resolución de 12 de abril de 2012

D) OBJETO DEL INFORME DE CPTOYU. REGULACIÓN APLICABLE

Legislación de aplicación:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio y urbanismo. Artículo 111 y por remisión art122

Artículo 111 Los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Los proyectos a que se refiere el número anterior contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.



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

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Artículo 122 La aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta

1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora previa elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

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

Prevía autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

2. El acuerdo aprobatorio podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumida la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación de acuerdo con los criterios que se expresan en el artículo siguiente.

3. El Ayuntamiento Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno, convocar concurso sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas o proceder a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

Los acuerdos municipales en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en el artículo siguiente, atemperándolas a las circunstancias propias de cada Actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los

proponentes, según la letra c) del número 5 del artículo 110 y la letra b) del número 2 del artículo 120, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de iniciativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

4. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, en el caso de que el promotor de la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora no resulte adjudicatario del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación deberá solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.

5. El adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes.

No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas no justificadas conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en el número 4 del artículo 118 y la selección de un nuevo adjudicatario.

6. El plazo para que el Ayuntamiento Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, para las comunicaciones de todos los actos y acuerdos de las Entidades Locales, una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora por el Municipio, se dará traslado del mismo, junto con copia del acuerdo de aprobación, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en el plazo reglamentariamente previsto.

El derecho a ejecutar un Programa de Actuación Urbanizadora se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números anteriores.

7. Los Programas podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente



garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se benefician de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. El adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el número 2 del artículo 117.

8. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

Al convenio urbanístico a que se refiere el párrafo anterior será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo 12 a efectos de evitar la reiteración del trámite de información pública cuando la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la adjudicación de su ejecución se haya producido en una misma resolución.

- Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística artículos 98-101

Artículo 98 Proyectos de Urbanización (PU). Función

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización (PU), su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 99 Clases de Proyectos de Urbanización (PU)

Tienen la condición de Proyectos de Urbanización (PU) a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.

2. Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

La ejecución de la ordenación detallada (OD) del suelo urbano (SU) en los municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal (POM) se llevará a cabo a través de proyectos de obras públicas ordinarias (POPO).

Artículo 100 Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU)

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.

2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 101 Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU)

A) Los Proyectos de Urbanización (PU) se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

- 1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- 2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.



3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

B) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

Artículo 147 Procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU)

1. Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.
2. Los proyectos de obra pública ordinaria (POPO) que desarrollen el suelo urbano (SU) de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), comporten o no una delimitación de unidad de actuación urbanizadora (UA) para su ejecución, se someterán al mismo procedimiento del número anterior.
3. No obstante lo anterior, cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria (POPO) o proyectos de urbanización simplificados que acompañen a proyectos de actuaciones edificatorias en todos los municipios para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar, será innecesaria la exposición al público previa, aprobándose por el municipio por el procedimiento establecido para las Ordenanzas Municipales en la legislación de Régimen Local.
4. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de lo dispuesto para la aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU) que, en su caso, formen parte de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

Artículo 160 Publicación de los Proyectos de Urbanización (PU)

Los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU) que no formen parte de alternativas técnicas de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

Artículo 161 Efectos de la publicación de los Proyectos de Urbanización (PU)

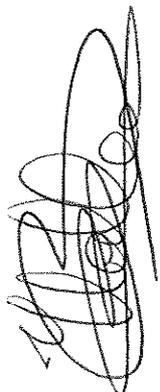
La obra pública de urbanización no podrá comenzarse hasta la publicación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización (PU) en los términos establecidos en el artículo anterior.

Decreto 29/2011 por el que se aprueba el Reglamento para la actividad de ejecución:

Artículo 73 El urbanizador en el régimen de gestión indirecta

1. En el régimen de la gestión indirecta, el urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de la gestión para la total ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio suscrito al efecto, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización por lo expuesto, son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. En sentido estricto abarcan la **TOTALIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO**



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

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



Dicho de otra forma, el presente informe de naturaleza estrictamente urbanística tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y adjudicado por ese Ayuntamiento, correspondiendo al técnico municipal o a los técnicos de las administraciones sectoriales afectadas la emisión del informe de los aspectos técnicos de los Proyectos de Urbanización presentados.

E) EXAMEN, OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES DE CADA PROYECTO DE URBANIZACIÓN PRESENTADO:

Con carácter previo y general debemos subrayar:



- Que no hay fases en la gestión de este PAU, ni en la PJE ni en los convenios urbanísticos suscritos según la plica informada por la CPOTyU el 23 de octubre de 2013 e inscrita en el Registro de PAUs.

- Que se confunde materialización total con la redacción del proyecto de obras de la totalidad del ámbito. Recuérdese que este informe ciñe su competencia a la tramitación de los PU de desarrollo técnico de los planes que sí que deben abarcar la solución completa de la actuación del plan al que sirvan. Cualquier otro proyecto de obras será ajeno a la Administración regional respecto de esta competencia urbanística indicada en el Artículo 111.3 en referencia al 122 TrLoTAU

1. Proyecto de ejecución de red de media y baja tensión. Conexión con la red existente: La justificación del mismo se encuentra resumida en la tramitación medioambiental obrante en el expediente, Resolución de 15 de septiembre de 2015 de la Viceconsejería de Medioambiente sobre la modificación y vigencia de la Resolución de 12 de abril de 2012 DOCM de 6 de octubre:

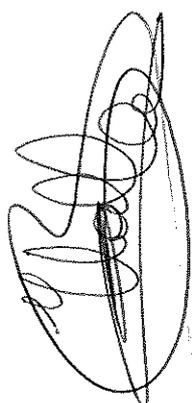
Obra provisional de conexión eléctrica a la línea aérea de media tensión existente en el ámbito del Sector, hasta la puesta en servicio de la subestación eléctrica definitiva que dará servicio al Sector y que se ubicará dentro del mismo, en parcela habilitada dentro del mismo. Esta obra provisional se propone debido a la baja demanda de electricidad que supone el desarrollo de la primera fase de la urbanización.

El suministro eléctrico quedaba definido para toda la actuación urbanizadora en el proyecto de urbanización aprobado con el PAU (en concreto, Tomo 6) por lo que SE INADMITE LA SOLICITUD DE INFORME al no ser un proyecto de urbanización de desarrollo de la ordenación aprobada sino un proyecto de obras ajeno, no pudiendo incluirse en los proyectos de urbanización referidos en el artículo 111.1 TRLOTAU y artículo 99.1 del RP respecto de los que la CPOTYU tiene competencia para emitir informe en los términos del artículo 111.3 y 122 TrLOTAU.

En consecuencia el proyecto de obra denominado *Ejecución de red de media y baja tensión. Conexión con la red existente* NO podrá anexarse como TOMO 6 BIS del proyecto de urbanización aprobado.

2.- Proyecto de ejecución de mejora de la red de abastecimiento. Conexión con el Polígono del Henares.

En la redacción final del proyecto sometido a información pública se expone:
(Memoria justificativa del proyecto de urbanización, red de abastecimiento):



Con fecha 14 de octubre de 2016 se recibe por el Agente Urbanizador del ámbito del sector SP-100 "Ciudad del Transporte", requerimiento de subsanación de deficiencias en relación con los proyectos de urbanización de los Planes Especiales de Infraestructuras del sector de suelo urbanizable industrial SP.pp.100 Ciudad del Transporte. En el listado de deficiencias de estos proyectos se aprecia que deben eliminarse las referencias a la conducción objeto del Proyecto de Ejecución de Infraestructuras de suministro provisional de agua. El Agente Urbanizador propone que la conducción proyectada pase a tener un carácter definitivo, aclarando que si bien no supone una alternativa al suministro definitivo proyectado y aprobado para el sector, sí pueda ser una mejora del proyecto de urbanización tramitado, realizándose una conexión con la red existente en el polígono del Henares y que de suministro de forma inicial al sector hasta la puesta en funcionamiento del futuro depósito y aducción general a la arteria de la MAS. A partir de ese momento, esta canalización supondría una gran mejora en las condiciones de suministro del Polígono del Henares, al que quedaría mallado, aportando mayor garantía en el suministro, por poder provenir el agua de un nuevo punto, y en el funcionamiento y presión de la red antigua, ya que con el nuevo depósito podría quedar mejor regulada.

Por esta razón, este proyecto antes denominado Proyecto de Ejecución de Infraestructuras de suministro provisional de agua potable, nombre con el cual ha sido tramitado y con el que figura en las autorizaciones descritas y anexadas al presente, pasa a integrarse dentro del Proyecto de Urbanización y de su tomo 4, Red de abastecimiento, como Proyecto Especifico de Mejora de RED. Conexión con el Polígono del Henares. El cambio no afecta al trazado o al diseño general de la infraestructura proyectada e informada previamente, aunque se conlleva el cambio en el material de la canalización que pasa de PVC a fundición dúctil de acero para que funcionalmente tenga sentido como red definitiva.



El abastecimiento quedaba definido para toda la actuación urbanizadora en el tomo 4 del Pu del PAU y en el Plan Especial de Abastecimiento aprobado con el PAU por lo que SE INADMITE LA SOLICITUD DE INFORME respecto al no ser un proyecto de urbanización de desarrollo de la ordenación aprobada (PEI) sino un proyecto de obras ajeno, no pudiendo incluirse en los proyectos de urbanización referidos en el artículo 111.1 TRLOTAU y artículo 99.1 del RP respecto de los que la CPOTYU tiene competencia para emitir informe en los términos del artículo 111.3 y 122 TrLOTAU.

En consecuencia el proyecto de obra denominado Proyecto de ejecución de mejora de la red de abastecimiento. Conexión con el Polígono del Henares NO podrá anexarse como TOMO 4 BIS del proyecto de urbanización aprobado.

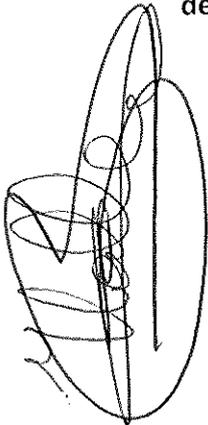


Observaciones generales a los proyecto de los restantes proyectos enmarcados en los PEI:

Los otros tres proyectos restantes referidos a desarrollo parcial de los PEIs previamente aprobados de saneamiento y accesos tienen modificaciones de trazado y por ende de relación de bienes y derechos afectados.

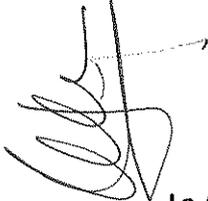
Resulta importante recalcar que los Planes especiales de infraestructuras, a diferencia de los planes parciales tienen por objeto concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructura, por ello la propia configuración de las redes es su objeto mismo.

3.- Proyecto de ejecución de Acceso Sur del SP.pp 100-Ciudad del Transporte, en desarrollo del PEI de Acceso rodado

- 
- No se ha aportado en la documentación informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de Castilla-La Mancha en relación con la viabilidad exclusiva de acceso a través del acceso SUR, en cumplimiento a lo dispuesto en el informe de 4 de enero de 2013.
 - Las referencias al proyecto de abastecimiento conexión con el polígono del Henares deberán desaparecer por ser ajenas a la planificación urbanística en los términos de este informe.

Se propone la suspensión del estudio de la documentación y la emisión del informe, siendo necesario además de solventar lo anterior, reunirse con el servicio de urbanismo para determinadas cuestiones técnicas y presentación del acceso Norte.

4.- En relación a los dos proyectos parciales y segregados referidos al PEI de saneamiento se propone la suspensión de estudio y emisión de informe hasta la presentación completa de las obras de urbanización del ámbito.



El representante de la Demarcación de Carreteras del Estado indica que el último informe en relación al acceso sur está aún en tramitación.

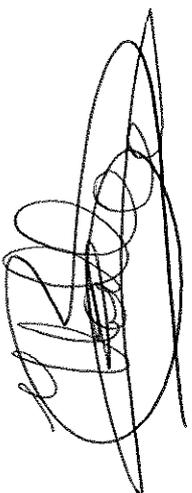
La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA, en virtud de la competencia del artículo 111 y 122 del TRLOTAU:

- INADMITIR LA EMISIÓN DE INFORME DEL ARTÍCULO 111 Y 122 respecto de los proyectos presentados de obras que se indican:

Proyecto de ejecución de mejora de la red de abastecimiento. Conexión con el Polígono del Henares al no ser un proyecto de urbanización de desarrollo de la

ordenación aprobada sino un proyecto de obras ajeno, no pudiendo incluirse en los proyectos de urbanización referidos en el artículo 111.1 TRLOTAU y artículo 99.1 del RP respecto de los que la CPOTYU tiene competencia para emitir informe en los términos del artículo 111.3 y 122 TrLOTAU.

En consecuencia el proyecto de obra denominado *Ejecución de red de media y baja tensión. Conexión con la red existente* NO podrá anexarse como TOMO 6 BIS del proyecto de urbanización aprobado.



Proyecto de ejecución de red de media y baja tensión. Conexión con la red existente al no ser un proyecto de urbanización de desarrollo de la ordenación aprobada sino un proyecto de obras ajeno, no pudiendo incluirse en los proyectos de urbanización referidos en el artículo 111.1 TRLOTAU y artículo 99.1 del RP respecto de los que la CPOTYU tiene competencia para emitir informe en los términos del artículo 111.3 y 122 TrLOTAU En consecuencia el proyecto de obra denominado *Ejecución de red de media y baja tensión. Conexión con la red existente* NO podrá anexarse como TOMO 6 BIS del proyecto de urbanización aprobado.

- SUSPENDER la emisión de informe relativo a los proyectos de urbanización por las razones expuestas en el informe:

Proyecto de ejecución de Acceso Sur del SP.pp 100-Ciudad del Transporte, en desarrollo del PEI de Acceso rodado

Proyecto de ejecución de colector de fecales del SP.pp 100-Ciudad de Transporte, en desarrollo del PEI de saneamiento.



Proyecto de colector sur de aguas pluviales del SP.pp 100 Ciudad de Transporte y medidas correctoras en Arroyo de la Dehesa del portillo, en desarrollo del PEI de saneamiento.

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

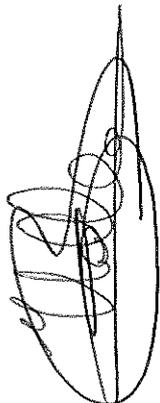
5º.- Informe propuesta sobre solicitud de autorización provisional del Excmo. Ayuntamiento de Lupiana para construcción de leñero-trastero en la parcela



situada en el camino de las Huertas, 18, en el término municipal de Lupiana (Guadalajara), solicitado por D. Carlos Henche Ruiz.-

Prosigue la exposición con el siguiente orden del punto del día, una autorización provisional de leñero en Lupiana. Se reproduce el informe de ponencia a salvo del anexo de ortofotos

INFORME-PROPUESTA SOBRE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUPIANA PARA CONSTRUCCIÓN DE LEÑERO-TRASTERO Y CAMBIO DE PUERTA DEL VALLADO EN LA PARCELA SITUADA EN EL CAMINO DE LAS HUERTAS Nº 18 DE LUPIANA. Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010.



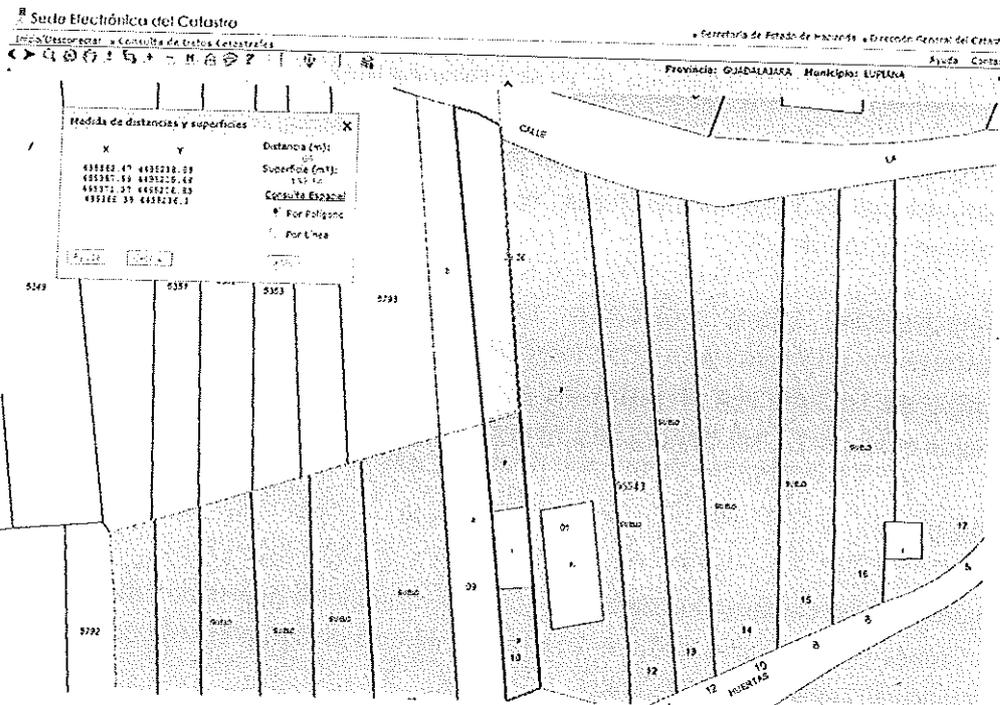
I. ANTECEDENTES.

Actuación proyectada: Construcción de leñero-trastero y cambio de vallado.
Situación: Camino de las Huertas nº 18. Referencia catastral: 5554310VK9955D0001BM.
Término Municipal: Lupiana(Guadalajara).
Clasificación: Parte de la finca está clasificada como suelo urbanizable- sector 4- y parte como suelo urbano.
Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal(POM). Fecha de Aprobación Definitiva: 16/01/2012.
Promotor: Carlos Henche Ruiz.
Recepción de Expte: 24/07/2017.

II. OBJETO.



El objeto de la obra proyectada según expone el particular es la construcción de un leñero-trastero y el cambio de la puerta del vallado en la finca situada en el camino de las Huertas nº 18 del término municipal de Lupiana (Guadalajara). La finca tiene una superficie de 248 metros cuadrados, y su construcción según la memoria presentada, se proyecta en la parte urbanizable de la finca. Si bien esta parte urbanizable alcanza únicamente una superficie aproximada de 133 metros cuadrados.



[Handwritten signature]

El uso previsto del leñero-trastero, es el de almacén de aperos y leñero. La superficie es de 30,4 metros cuadrados, siendo sus dimensiones de 8 metros de largo por 3,80 metros de ancho, y una altura total de 3,40 metros.

Se comprueba que se adosa a linderos tanto de urbano como de urbanizable de las parcelas colindantes derecha e izquierda respetivamente.

Su estructura expone el particular que es desmontable, compuesta de armazón de tubo cuadrado, correas transversales y cubierta inclinada a dos aguas. El tejado está formado por paneles tipo sándwich, y el cerramiento de paredes es de chapa galvanizada, siendo la carpintería metálica.

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 Lupiana, consta:

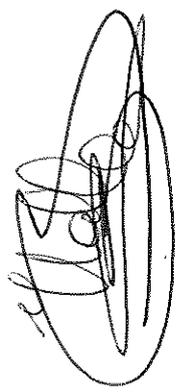
- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Lupiana presentado ante la Dirección Provincial de Fomento en Guadalajara en fecha 24 de julio de 2017 y número 2420588 de registro de entrada, para la emisión de informe vinculante respecto a la solicitud de licencia de obra provisional para la realización de leñero-trastero y cambio de puerta de vallado, de conformidad con lo dispuesto en el 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:
 - Copia de la solicitud de licencia de obra menor de construcción de leñero-trastero y cambio de puerta de vallado en el camino de las Huertas nº 18 del municipio de Lupiana, presentada por don Carlos Henche Ruiz.
 - Informes urbanísticos firmados por técnico de la Diputación Provincial de Guadalajara de fechas 14 de febrero de 2017 y 28 de marzo de 2017.
 - Requerimiento municipal de fecha 10 de agosto de 2017.
 - Plano catastral de emplazamiento de la finca y ubicación en la misma del leñero-trastero a construir.
 - Memoria descriptiva de la obra a realizar.
 - Presupuesto de ejecución material.
 - Compromiso del propietario de demolición de la obra cuando sea requerido por el Ayuntamiento.

Además en el expediente consta:

- Documentos de consulta descriptiva y gráfica de la finca catastral sobre la que se pretende realizar el leñero-trastero.
- Plano con la 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 sector 4 en el POM de Lupiana se encuentra dentro de la segunda etapa de ejecución necesitando la ejecución anterior de otros sectores
 - 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.

VI. CONCLUSIÓN



Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de requisitos exigidos por el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como urbanizable, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el plazo de permanencia vinculado al desarrollo del suelo, el carácter desmontable del trastero-leñero y del cambio de la puerta de entrada, y el compromiso de demolición cuando lo requiera el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, 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 autorización provisional para la ejecución de trastero-leñero y cambio de puerta de entrada en la parte urbanizable de la parcela situada en el camino de las Huertas nº 18 del municipio de Lupiana, solicitada por Don Carlos Henche Ruiz.

Dado que la competencia de la Comisión Provincial se reduce a evaluar la provisionalidad de lo solicitado, el ayuntamiento, antes de dar licencia deberá comprobar normativa sobre retranqueos y materiales a fin de examinar si puede conceder la licencia solicitada, en caso afirmativo el ayuntamiento deberá velar porque el uso sea el correspondiente al autorizado.



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 que deba recabar en el expediente de licencia.

Dado que la competencia de la Comisión provincial se reduce a evaluar la provisionalidad de lo solicitado, el ayuntamiento, antes de dar licencia deberá comprobar normativa sobre retranqueos y materiales a fin de examinar si puede conceder la licencia solicitada, en caso afirmativo el ayuntamiento deberá velar porque el uso sea el correspondiente al autorizado

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.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES SOBRE EXCEPCIONALIDAD DE ITP

6º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva (SRR) y suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) para instalación EXPTE: CAL/17/16 de estación base de telefonía en la parcela 1280 del polígono 1 de GUIJOSA núcleo del municipio de SIGÜENZA (Guadalajara), solicitado por Telecom Castilla-La Mancha. (Art. 64.4 TRLOTAU).-

La ponente explica el siguiente punto del orden del día en desarrollo del informe realizado que se transcribe a continuación sintetizando la demora del expediente por cambio de ubicación de la instalación, la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y su compatibilidad urbanística así como la exigencia de autorización por la Comisión de Redes quedando la actuación condicionada a su obtención.

EXPTE: CAL/17/16

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA (SRR) Y SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP) PARA INSTALACIÓN DE ESTACIÓN BASE DE TELEFONÍA EN LA PARCELA 1280 DEL POLÍGONO 1 DE GUIJOSA NÚCLEO DEL MUNICIPIO DE SIGÜENZA, GUADALAJARA (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Proyecto de instalación de estación base de telefonía móvil.

Situación: El proyecto ha cambiado de ubicación, primero se estableció en un parcela del núcleo de Alcuneza para finalmente ubicarla en una parcela colindante que sin embargo está sita en el núcleo de Guijosa, parcela 1280 del polígono 1, en concreto.

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección

Planeamiento: Normas Subsidiarias aprobadas el 22/08/1990. Última Modificación en agosto de 2007

Promotor: TELECOM CASTILLA LA MANCHA.

Autor del Proyecto: Fernando González Salicio

Recepción de Expte: inicial 26 de junio de 2017 NRE 2163440. Se completa con solicitud a Comisión de Redes por el ayuntamiento vía email el 14 de julio de 2017

II. OBJETO.

Realizar estación de telefonía para lo cual se realizará equipos outdoor con losa de cimentación, torre de 30 metros de celosía con cimentación, antenas y radioenlace para la transmisión, todo ello con vallado perimetral en una superficie a ocupar de 45 m².

Consta traspaso de contrato de suministro de energía eléctrica del ayuntamiento a TELECOM SA.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Habrà que tener en cuenta la modificación planteada en los art 54 y 61 TRLOTAU que a su vez traerán consecuencia al art. 11 RSR, por la aprobación de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, del Comercio de Castilla La Mancha.

El Art. 54.4 del TRLOTAU establece que, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, los siguientes actos "Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen".



El art 61 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el art 54 de la TRLOTAU.

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

La instalación proyectada no está prohibida por el planeamiento.

El presente informe se emite para la Calificación Urbanística de la realización de estación base en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural por estar dentro del ámbito de prevención arqueológica.

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.

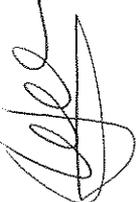
En la fase de tramitación municipal consta, en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Sigüenza, la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de Sigüenza a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 26 de junio de 2017 NRE 2163440, en el que se remite copia de la siguiente documentación: (se hace relación exclusivamente de la atinente a la ubicación definitiva de la estación de telefonía aunque la administración local haya remitido igualmente todo el expediente de la ubicación inicial)

1. Escrito y documentación de contestación a requerimiento con cambio de ubicación del proyecto, presentada el 17 de marzo de 2017 por TELECOM CASTILLA LA MANCHA, S.A.

- 
2. ANEXO a proyecto visado el 16 de marzo de 2017 con emplazamiento en la parcela 1280 del polígono 1 monte "El Picozo".
 3. Informe desfavorable del técnico de actividad de 22 de marzo de 2017 al considerar que es necesario nuevo pronunciamiento del Comisión de Redes y del Patrimonio arqueológico
 4. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Guadalajara, con fecha 30 de mayo de 2017, en el que se remite al expedido el 23 de febrero de 2017 para la anterior ubicación relativo a que no es necesario someter el proyecto al trámite de evaluación de impacto ambiental.
 5. Informe de Secretaría, de fecha 21 de junio de 2017.
 6. Resolución de la **Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes** de 23 de mayo de 2017, sobre proyecto de instalación de estación base de telefonía móvil **informando favorablemente el proyecto.**
 7. Informe de los servicios técnicos municipales, de fecha 20 de mayo de 2017.
 8. Anuncio del Ayuntamiento de información pública, de fecha 10 de mayo de 2017.
 9. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, con fecha de 15 de mayo de 2017.
 10. Anuncio publicado en DOCLM con fecha 23 de mayo de 2017, sobre información pública de tramitación de la calificación y licencia urbanística.
 11. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de no presentación de alegaciones, de fecha 20 de junio de 2017.
 12. Decreto de Alcaldía de informe favorable para tramitación de calificación urbanística ante la Comisión de Urbanismo, de fecha 21 de junio de 2017.

- Correo electrónico de 14 de julio de 2017 en el que se adjunta cambio de ubicación del proyecto de estación base de telefonía del ayuntamiento a la Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas tecnologías de la Consejería de Fomento para su conocimiento y efectos.



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 los siguientes informes:

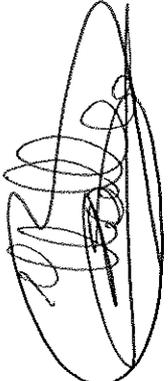
- Resolución de la **Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes** de 23 de mayo de 2017, sobre proyecto de instalación de estación base de telefonía móvil **informando favorablemente el proyecto.**
- Informe de la **Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural**, en Guadalajara con fecha **30 de mayo de 2017**, en el que se remite al expedido el 23 de febrero de 2017 para la anterior ubicación relativo a que **no es necesario someter el proyecto al trámite de evaluación de impacto ambiental.**
- Cambio de ubicación del proyecto de estación base de telefonía del ayuntamiento a la **Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas tecnologías de la Consejería de Fomento** para su conocimiento y efectos.

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 la obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

Sustantivos. 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.

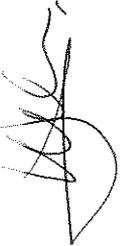
El Art. 29 del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, cuando



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.

Desde la modificación operada en la normativa urbanística por la Ley 8/2014, de 20 de noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, del Comercio de Castilla La Mancha los usos permitidos en suelo rústico de reserva son los establecidos en el apartado 1.3º, entre los que se encuentra el uso dotacional privado, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba.

C) CONDICIONES DE USO



Usos permitidos. - Solamente podrán edificarse construcciones destinadas a la explotación agraria que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán asimismo autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar.

A estos efectos se entiende no prohibido, debiendo existir la declaración de utilidad pública e interés social.

Del informe técnico municipal así como del Decreto de la Alcaldía 921-2017 de 21 de junio de 2017, se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente.

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.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de dichas determinaciones.

La altura de la torre de 30 metros excede del límite establecido por reglamento si bien se entiende la excepción por necesidades de al actividad

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 64.2 del TRLOTAU y 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 específico carácter dotacional –estación base telefonía- 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 apruebe la excepción del altura de la torre de celosía de 30 metros por ser necesaria para la actividad y se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe condicionado a obtener autorización de la Comisión de Redes respeto a cambio de emplazamiento.

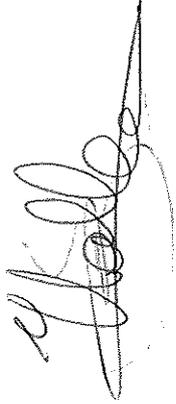
El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el Art. 29 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

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 APROBAR LA EXCEPCIÓN DE ALTURA POR NECESIDAD DE LA INSTALACIÓN Y OTORGAR la calificación urbanística en los términos del informe, observando las prescripciones de los informes sectoriales y CONDICIONADA A LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN DE REDES.

7º.- Calificación urbanística en suelo rustico no urbanizable de especial protección para proyecto de rehabilitación de muro del monasterio de San Bartolomé (bic) y contención de talud del terreno en el municipio de Lupiana (Guadalajara), solicitado por Exape, S.A. (Art. 64.4 TRLOTAU).-



La Jefa de Servicio continúa con el orden del día exponiendo la solicitud de calificación de conformidad con el informe del servicio de Urbanismo que se transcribe en el acta, subrayando la necesidad de calificación para rehabilitación en suelo protegido y la existencia de planeamiento aprobado reconociendo el uso hostelero de la edificación BIC:

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE MURO DEL MONASTERIO DE SAN BARTOLOMÉ (BIC) Y CONTENCIÓN DE TALUD DEL TERRENO EN EL MUNICIPIO DE LUPIANA.

Expte: CAL/17/17

I. ANTECEDENTES.

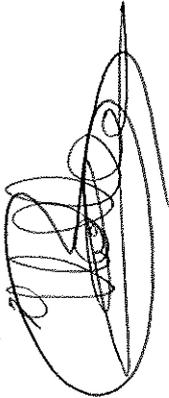
Proyecto: Saneamiento de base de muro de Monasterio (BIC) y contención de talud.



Situación: Monasterio de San Bartolomé en el Término municipal de Lupiana
Superficie: parcela 158.776 m²
Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística. Monasterio de San Bartolomé (BIC) nivel protección integral.
Planeamiento: POM aprobado en CPU 16/01/2012
Promotor: Exape S.A. CIF: A28548253
Redactor: Desconocido.
Recepción de Expte: 24/07/2017.

II. OBJETO.

Según describe en la Memoria presentada el objeto es la limpieza, saneamiento y estabilización de la base del muro de la fachada sur exterior del claustro de la Enfermería del Monasterio de San Bartolomé, así como la contención de tierras del talud del camino que transcurre junto a la mencionada fachada.



Antecedentes:

El Monasterio de San Bartolomé es una edificación catalogada como Bien de Interés Cultural (BIC) así como su entorno como figura en la ficha del Catálogo de bienes y Espacios Protegidos del POM con el nº C-4.

La parcela donde se ubica, parcela 9502 del polígono 10, según la ficha, es considerada "Ámbito de protección arqueológica, A-12".

En la mencionada ficha establece como uso actual así como uso atribuido el Cultural-Hostelero al que sería de aplicación las determinaciones establecidas en normativa urbanística autonómica correspondientes a "Otros equipamientos colectivos" y "Usos hosteleros y hoteleros".

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Según el planeamiento municipal la parcela se encuentra en Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística, catalogado como ámbito de protección arqueológica A-12.
La edificación, es decir el Monasterio de San Bartolomé, está declarado Bien de Interés Cultural con protección integral catalogado con el nº C-4 teniendo afección en el entorno en las parcelas especificadas en la ficha individualizada.

Conforme a lo indicado en el art 61 TRLOTAU: *La calificación urbanística del suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección.- En el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54 de la presente Ley.*

Artículo 54. 4. TRLOTAU: En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

Artículo 64 El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares

1. Todos los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, excepto los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

En el suelo rústico de reserva requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia los actos previstos en el apartado 3º del número 1 del artículo 54.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia todos los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en su apartado 1º y en la letra a) del apartado 2º.

En todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del artículo 63.

Artículo 54 El régimen del suelo rústico

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

1º. En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2º. Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 de esta ley, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).



e) Las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

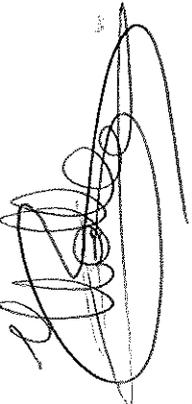
f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

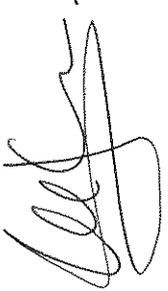
a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b) 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.

c) Los proyectos consistentes en la realización de perforaciones para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos, almacenamiento de CO₂, almacenamiento de gas y geotermia de media y alta entalpía, que requieran la utilización de técnicas de fracturación hidráulica.



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



El informe técnico municipal, en función de las determinaciones del POM en sus artículos 6.2.1.d.: *Condiciones específicas del Suelo Rústico No Urbanizable de protección por su interés paisajístico o en torno (PA)*, y artículo 2.1.1.-*Nivel de protección Integral*, indica lo siguiente:
"Por tanto, son posibles las obras propuestas por no estar prohibidas por el planeamiento Vigente y estar permitidas para el BIC."

En virtud de la interpretación concordante de los artículos 61, 54.4 y 54.1 2º d) todos del TrLOTAU procede tramitar calificación urbanística a examinar por el órgano autonómico competente.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TrLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 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:

- Escrito del Ayuntamiento de Lupiana a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 24 de julio de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:
 13. Solicitud de licencia de obras en el Monasterio de San Bartolomé, presentada por EXAPE, S.A. el 20 de octubre de 2015.
 14. Autorización de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes para la realización de las obras referenciadas con ciertas condiciones, con fecha de 11 de diciembre de 2015.
 15. Informe urbanístico de la Diputación Provincial de Guadalajara, con fecha de 1 de abril de 2016.
 16. Informe de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con fecha de 14 de noviembre de 2016.
 17. Proyecto básico y de ejecución atinente a la obra para la que se solicitó la licencia, con fecha de 16 de febrero de 2017.
 18. Publicación en el periódico Nueva Alcarria del anuncio de tramitación de la calificación y licencia urbanística para la realización de las obras, con fecha de 15 de mayo de 2017.
 19. Anuncio publicado en DOCLM con fecha 8 de junio de 2017, sobre información pública de tramitación de la calificación y licencia urbanística.
 20. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de no presentación de alegaciones, de fecha 11 de julio de 2017.

Requerimiento realizado por esta Dirección Provincial de fecha 1 de agosto de 2017 se solicita calificación urbanística y Licencia de actividad otorgada con anterioridad al año 1999 al no constar en nuestros archivos.

Contestación del Ayuntamiento de Lupiana en fecha 5 de septiembre de 2017 adjuntando copia del proyecto de instalación de la 1ª fase para salones de boda y servicio de catering visado en 1998, así como copia cotejada de actas de Plenos de fechas 17/02/1998, 16/06/1998 y 17/03/1998, siendo la última la de concesión de Licencia de Actividad y de apertura.

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

Administrativos. El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11 y 12, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.

En cuanto a lo previsto en la letra a), en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su



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

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

En el expediente consta:

- Autorización de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes para la realización de las obras referenciadas con ciertas condiciones, con fecha de 11 de diciembre de 2015.
- Informe de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con fecha de 14 de noviembre de 2016.

Sustantivos. La actuación de rehabilitación supone uno de los actos contemplados en el art 34 RSR.

Estos términos han sido informados favorablemente por el Técnico Municipal.

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).

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR dadas las características del Proyecto presentado, en concreto el saneamiento de la base del muro de fachada sur del claustro y contención de talud anejo, no se considera necesaria la replantación, a salvo de lo que pudiera indicar la Consejería con competencias en materia de Medio Ambiente.

De acuerdo con el artículo 32.6 del RSR quedará la totalidad de la superficie de la finca vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

VII. CONCLUSIÓN.

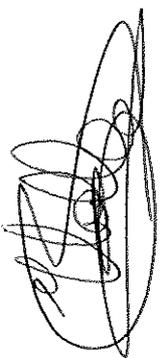
A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente se propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación interesada en los términos del presente informe.

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

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

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, con especial mención al relativo a Cultura para el desarrollo de las obras.

8º.- Calificación urbanística para nave en instalación de centro de acopio de áridos y materiales en las parcelas 19, 28, 29 y 30 del polígono 507, de suelo rustico en el municipio de Jadraque (Guadalajara), solicitado por Mercantil Hermanos Barahona Güemes, S.L. (Art. 64.4 TRLOTAU).

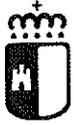


El expediente según indica la ponente ha sido objeto de distintos requerimientos a fin de puntualizar el uso a autorizar y su diferencia o no con la calificación previamente otorgada. La necesidad de interés público para el uso edificable y la no posibilidad de edificación en el uso descrito por la normativa como acopio implican la conclusión desfavorable alcanzada. Se transcribe el informé del servicio de Urbanismo

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA NAVE EN INSTALACIÓN DE CENTRO DE ACOPIO DE ARIDOS Y MATERIALES EN LAS PARCELAS 19, 28, 29 Y 30 DEL POLÍGONO 507, DE SUELO RUSTICO EN EL MUNICIPIO DE JADRAQUE.-GUADALAJARA (art 64.4 TRLOTAU,ART 24 RSR).

EXPTE: CAL/16/01

I. ANTECEDENTES.



Proyecto: P. Básico de nave en Centro de Acopio de Áridos y Materiales. Visado 22/02/2012
Situación: Parcela 19, 28, 29 Y 30 del Polígono 507 (superficie de 23.990 m2).
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.
Planeamiento: NNSS Aprobado el 12/02/1996 y Modif 04/03/2005.
Promotor: Alvaro Barahona Güemes con DNI 3.088.761-E representando a Hermanos Barahona Güemes S.L. CIF nº B-19121557
Autor/a del Proyecto: Manuel Salvador Molina. Colegiado COACM nº2591
Recepción de Expte:06/02/2017. Nº Registro de entrada: 317685
Calificación anterior para uso de "Depósito de materiales o residuos", art 24 RSR. Concedida en CPU de 21/03/2013

II. OBJETO.

El objeto es construcción de una nave dentro de la finca en la que tiene otorgada calificación urbanística para acopio de áridos y materiales de residuo conforme al art 24 RSR.

No se plantean nuevos servicios de los indicados en el proyecto de la calificación otorgada y que son:
Para ubicar servicios de personal y oficinas se instalarán casetas prefabricadas con servicios de luz, agua no provenientes de red municipal. El suministro eléctrico se realizará mediante electrogenerador. El suministro de agua no potable se resolverá mediante depósito precintado. El saneamiento se realizará con la recogida en depósito estanco y portátil.

La superficie ocupada existente correspondiente las casetas prefabricadas es de 49 m2.
La superficie de nave proyectada 923,34 m2.
La superficie de la finca es de: 23.990 m2
Porcentaje de ocupación: 4% < 10%

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

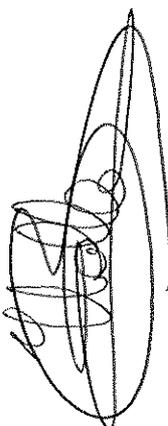
El Art. 37.1. del RSR establece que "en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal: b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada."

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la 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 Jadraque la siguiente documentación:

- 
- Resolución del Servicio de Cultura de Guadalajara remitida a la Dirección Provincial de Fomento, en relación con proyecto de construcción de nave en las fincas 27, 28, 29 y 30 del polígono 507 de Jadraque, con fecha de entrada de 6 de noviembre de 2015.
 - Comunicación del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento de Jadraque, con fecha de salida de 13 de enero de 2016, sobre necesidad de calificación si hubiera cualquier cambio en el proyecto de instalaciones y actividad para acopio de áridos y materiales de construcción en las parcelas 19, 28, 29 y 30 del polígono 507, aprobado en CPOT y U el 21 de marzo de 2013.
 - Resolución del Servicio de Cultura de Guadalajara remitida a la Dirección Provincial de Fomento, en relación con proyecto de construcción de nave en las fincas 19, 28, 29 y 30 del polígono 507 de Jadraque, con fecha de entrada de 5 de mayo de 2016.
 - Escrito del Ayuntamiento de Jadraque a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 6 de febrero de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:
 1. Anuncio publicado en DOCLM con fecha 6 de mayo de 2016, sobre información pública de tramitación de la calificación y licencia urbanística para proyecto básico de nave en las parcelas 19, 28, 29 y 30 del polígono 507 de Jadraque.
 2. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Jadraque de las alegaciones presentadas, con fecha de 10 de junio de 2016.
 3. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, con fecha de 9 de mayo de 2016.
 4. Informe de la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha de 9 de enero de 2016.
 5. Solicitud de informe del Ayuntamiento de Jadraque al Servicio de Carreteras de Guadalajara, con fecha de salida de 27 de abril de 2016.
 6. Solicitud de informe del Ayuntamiento de Jadraque al Servicio de Medio Ambiente de Guadalajara, con fecha de salida de 27 de abril de 2016.
 7. Solicitud de informe del Ayuntamiento de Jadraque al Servicio de Cultura de Guadalajara, con fecha de salida de 27 de abril de 2016.
 8. Informe del Servicio de Carreteras remitido al Ayuntamiento de Jadraque, con fecha de salida de 6 de mayo de 2016.
 9. Informe del Servicio de Medio Ambiente remitido al Ayuntamiento de Jadraque, con fecha de salida de 25 de mayo de 2016.
- 



10. Informe del Servicio de Cultura remitido al Ayuntamiento de Jadraque, con fecha de salida de 3 de mayo de 2016.

- Informe de requerimiento del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento de Jadraque y copia al interesado, con fecha de salida de 6 de marzo de 2017.
- Contestación del Ayuntamiento de fecha 19 de mayo de 2017 adjuntando informe del arquitecto Alfredo Leceta Fernández en representación de Leceta Arquitectos SL y como asesoramiento municipal, indicando sobre la nave como elemento complementario a la actividad ya calificada.

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.



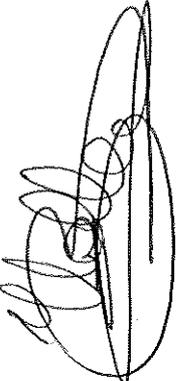
El Art. 64.1 párrafo último exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del Art. 63.

En el expediente consta:

- Informe favorable del Servicio de Patrimonio Histórico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 28/04/2016.
- Informe sobre no afección del Servicio de Carreteras de Castilla-La Mancha de 6/05/2010, indicando la afecciones existentes así como del acceso autorizado a la finca desde la rotonda del pk 53+000.
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara de 25/05/2016 sobre consulta de Ayuntamiento de Jadraque, de no necesidad de sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental por no encontrarse la actividad de nave de almacenamiento de materiales en ninguno de los anexos de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, no obstante indican que si requiriese instalaciones podrían necesitar someterse a evaluación ambiental. Se informa también que se solicitó en esa Delegación, autorización para almacenamiento de residuos de construcción y demolición que ha sido archivada por Resolución de 20 de octubre de

2014, debiendo iniciar expediente de autorización administrativa tanto para tratamiento de residuos como para almacenamiento de residuos.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 24 RSR para depósitos de materiales o de residuos son la falta de prohibición por la ordenación territorial y urbanística y la acreditación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico. En cuanto a la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la establecida en ITP, es decir para el caso de este municipio la superficie mínima será de 2 Ha y la ocupación inferior al 10% del total de la finca



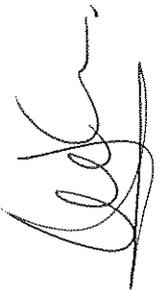
Consta en el expediente informe del Técnico asesor municipal de conformidad del proyecto con la ordenación territorial y urbanística y su necesidad de emplazamiento en suelo rústico, el cual coincide con el redactor del proyecto por el que se otorgó la calificación que ahora se amplía.

El uso de depósito de materiales y residuos por el que se obtuvo la calificación urbanística es un uso permitido por el planeamiento.

La actividad de almacén de materiales de construcción, calificada como inocua, es propia de un uso industrial y por tanto no es una actividad que deba implantarse en suelo rústico.

Conforme a los requisitos del artículo 24.4 del RSR, el uso de almacenamiento de materiales por el que ha obtenido calificación urbanística, serán actividades que podrán implantarse en el suelo rústico siempre que no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

La calificación no podrá otorgarse a ninguna edificación permanente como es el caso de la nave proyectada. Tampoco se podrá considerar una actividad en sí misma la construcción de una nave, como indica el informe del técnico municipal.



La modificación en las condiciones de la calificación otorgada que se solicita, incluyendo la edificación de una nave almacén, supone la necesidad de un cambio de uso y por tanto unos diferentes requisitos de aprovechamiento y nueva calificación urbanística, para corregir esto se ha comunicado tanto al Ayuntamiento como al interesado a través de informes del Servicio de Urbanismo en requerimientos de 13 de enero de 2016 y 6 de marzo de 2017, sin que por el particular se haya producido un cambio en la propuesta inicial.

Respecto de la calificación otorgada se deberá indicar si se han cumplido las condiciones establecidas por CPU en relación a la replantación de al menos el 50 % de la parcela conforme al artículo 38 RSR y condición de la evaluación ambiental.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación de ejecución de "nave almacén para acopio de áridos y materiales de construcción", por considerarse un uso diferente al de calificación urbanística otorgada e incumplimiento de los requisitos sustantivos



para el uso de depósito de materiales o de residuos conforme al art 24 RSR en ampliación de la calificación otorgada en CPOTYU de 21/03/2013.

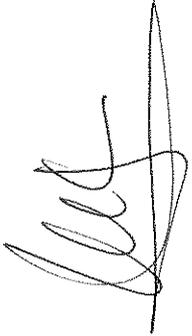
El efecto de la resolución expresa desfavorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.10.b) del RSR, la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento.

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



La Comisión, a la vista de la ponencia y tras la oportuna deliberación acuerda por unanimidad DENEGAR la Solicitud de Calificación Urbanística, asumiendo el contenido del informe, incorporando el texto del mismo a la presente Acta.

El efecto de la resolución expresa desfavorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.10.b) del RSR, la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento. De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

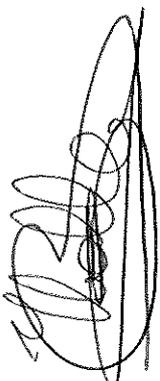


9º.- Calificación urbanística en suelo rustico protegido para rehabilitación no estructural de vivienda en la parcela 5081 del polígono 501 en el municipio de Torija (Guadalajara), solicitado por D. Luis Cocero Torres. (Art. 64.4 TRLOTAU).-

Se indica que las rehabilitaciones en suelo rústico protegido se exige calificación pero que la edificación y uso no está permitido por el planeamiento del municipio cuestión a la que no se ha referido explícitamente los informes municipales a lo que ha de añadirse que siendo previa la existencia de la vivienda rehabilitada ha de aplicarse el régimen de fuera de ordenación con las limitaciones que este régimen permite

INFORME DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO PROTEGIDO PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN LA PARCELA 5081 DEL POLÍGONO 501 EN EL MUNICIPIO DE TORIJA.
EXPTE: CAL/16/06

I. ANTECEDENTES.



Proyecto: Rehabilitación edificación para Vivienda
Situación: Polígono 501 parcela 5081. Término Municipal de Torija.
Superficie de la parcela: 110.235 M2, 11,02 Ha.
Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural(según POM SRNUEP Ambiental área arbolada quejigar-encinar).
Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal. Aprobado 03/02/2003. Mod.P. nº 2 07/03/2006.
Planeamiento anterior Normas Subsidiarias de 1994
Promotor: Luis Cocero Torres
Autor del Proyecto: Proyecto Básico: Ángel Rodríguez Liceras, arquitecto
Recepción de Expte: última subsanación 30/11/2016

II. OBJETO.

Rehabilitación de edificaciones existentes una de ellas para el uso de vivienda y otra para uso de garaje, además de piscina y caseta de instalaciones. La actuación se realiza sobre los cerramientos de fachada de mampostería existentes a los que se agregan tabiquería interior formando cámara de aire con aislamiento y de distribución de diferentes habitaciones. Se realiza nueva cubierta a base de estructura metálica sobre la que se coloca tablero de ladrillo machiembrado, capa de compresión de mortero de cemento y teja curva. Dice colocar aislamiento a base de fieltro ligero de fibra de vidrio en cámara de aire de cubierta¿?. También se proyecta la carpintería tanto interior como exterior de puertas y ventanas y las instalaciones correspondientes de electricidad, suministro de agua y saneamiento incluyendo la realización de fosa séptica con filtro biológico y zanjas filtrantes.

Superficie de la parcela: 110.235 m2. (>3 Ha, cumple)

Superficies construidas:



Vivienda	168 m2
Garaje	28 m2
Caseta instalaciones	28 m2
Total	224 m2

La Superficie calificada vinculada a la vivienda deberá ser como mínimo, 3 Ha (30.000 m2)

La ocupación máxima exigida es de 2%, siendo la de ésta construcción: $[(224/30.000) \times 100] = 0,74$ %. Cumple este requisito.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Categoría Natural: "Zonas Arboladas, quejigar y encinar". Plano 0 de Información del POM.



El Art. 54.4 del TRLOTAU establece que en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable

El Art. 37.2. del RSR establece que "en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes: a) los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados. B) la división de fincas o la segregación de terrenos.

Estas exenciones se entenderán sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

El uso de vivienda unifamiliar en SRNUEP requerirá calificación urbanística previa a la licencia urbanística.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

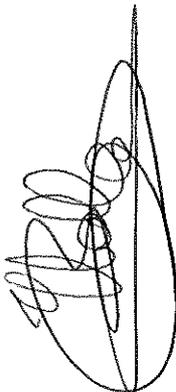
En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan las competencias de los distintos órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

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

- Escrito del Ayuntamiento de **10 de Junio de 2016** y nº de registro de entrada 1801618, en el que se remite la siguiente documentación:

1. Solicitud Licencia Urbanística de Obra Menor presentada por D. Luis Cocero Torres en fecha 20/01/2016.
2. Autorización Proyecto de Alumbrado de Aguas Subterráneas emitida por la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, en fecha 04/11/2015.
3. Providencia de Alcaldía de fecha 25/01/2016, en la que dispone emisión del correspondiente informe por parte de la Secretaría y de los Servicios Técnicos Municipales.

- 
- 
4. Informe de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 15 de febrero de 2016.
 5. Presentación por parte de D. Luis Cocero Torres del Proyecto Básico para la rehabilitación de las edificaciones existentes en la Parcela 5081 del Polígono 501, en fecha 15/02/2016.
 6. Informe Urbanístico 0683/16 de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 17/02/2016.
 7. Notificación del Ayuntamiento al interesado instándole a solicitar la correspondiente calificación urbanística en fecha 24/02/2016.
 8. Solicitud presentada por D. Luis Cocero Torres en fecha 24/02/2016, para solicitar calificación urbanística.
 9. Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.
 10. Oficio del Ayuntamiento a la Consejería de Agricultura en fecha 28/02/2016, solicitando pronunciamiento sobre la necesidad o no de someter el expediente a evaluación de impacto ambiental.
 11. Informe emitido por la Consejería de Agricultura nº exp.: CON-GU-16-3013 de fecha 3 de mayo de 2016.
 12. Informe Urbanístico 0697/16 de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 23/05/16, previo al otorgamiento de calificación urbanística por la Consejería competente.
 13. Anuncio en Nueva Alcarria del trámite de información pública del correspondiente expediente en fecha 6 de mayo de 2016.
 14. Anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 11 de mayo de 2016.
 15. Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 3 de junio de 2016, sobre exposición pública del expediente sin existencia de alegaciones.
- Requerimiento realizado por este Servicio al Ayuntamiento de Torija y copia al promotor, con fecha de registro de salida 22 de junio de 2016.
 - Contestación de D. Luis Cocero Torres a requerimiento realizado por el Servicio de Urbanismo, con fecha de registro de entrada 1 de septiembre de 2016. Adjunta la siguiente documentación:
 - Informe del Servicio de Cultura sobre la no afección al patrimonio arqueológico.



- Autorización del Servicio de Minas para ejecución de los trabajos de perforación para alumbramiento de aguas subterráneas.
- Solicitud de vertidos a la Confederación Hidrográfica del Tajo para la instalación de una fosa séptica. 05/07/2016.
- Remisión por el ayuntamiento de fecha 23 de septiembre de 2016 de lo siguiente:
 - Informe urbanístico 0715/16 del Arquitecto asesor.
 - CD con proyecto básico de rehabilitación de edificación.
- Remisión por el ayuntamiento de fecha 15 de nov de 2016 en contestación al requerimiento de esta Dirección provincial de 12 de septiembre de 2016. Aportando:
 - Resoluciones de Iniciación y notificación a la Fiscalía.
 - Informe del Técnico municipal sobre no actuaciones que afecten a elementos estructurales.
 - Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo relativa a la solicitud de vertido de aguas residuales.
- Remisión por el ayuntamiento de fecha 15 de nov de 2016 de certificado de Agustín García de Mingo, ingeniero técnico de minas, sondeos y prospecciones, colegiado nº 1146, sobre la indicación genérica *del uso del agua para riego que puede utilizarse también para otros servicios como puede ser el aseo doméstico.*

Con fecha 21 de noviembre de 2016, esta Dirección Provincial requiriendo aclaración sobre el envío hecho a Fiscalía de Guadalajara y por el que hubiera indicios de responsabilidad distinta de la administrativa y en consecuencia se debiera suspender el procedimiento.

- Comunicación del Ayuntamiento de fecha 30 de noviembre de 2016 sobre que el órgano incoador no ha apreciado indicio de responsabilidad distinta de la administrativa.
- En la misma fecha se recibe aclaración del ayuntamiento sobre el envío a Fiscalía, siendo éste conforme a determinaciones del art. 46.1 párrafo segundo del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Con fecha 23 diciembre de 2016 se remite por el ayuntamiento, escrito de la Audiencia Provincial de Guadalajara en la que indica que con los documentos presentados no son suficientes para inicias actuaciones penales por la posible comisión de un delito.

Con fecha 11 de enero de 2017 se remite al ayuntamiento y al promotor requerimiento (reiteración), sobre la necesidad de presentar autorización de CHT para abastecimiento de menos de 50 habitantes y en la que deberá incluir el informe sanitario de los Servicios de Sanidad exigidos en Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero de Calidad del Agua, o al menos su solicitud.

- Con fecha **13 de febrero** se recibe por el ayuntamiento documentación consistente en Resolución emitida por CHT sobre Inscripción en la Sección B del Registro de A sobre aprovechamiento de aguas subterráneas. Dicha inscripción viene condicionada en el punto 4 a la obligación de la legislación sanitaria en cuanto el aprovechamiento del agua sea para usos domésticos.

El **17 de febrero de 2017** tiene salida de esta D. Provincial petición al Servicio de Sanidad sobre la existencia de petición del informe requerido por CHT, por parte del promotor.

Con fecha de entrada de 7 de marzo de 2017 se recibe contestación del Servicio de Salud Pública y Consumo de la Consejería de Sanidad respecto de la ausencia de solicitud alguna sobre la parcela indicada.

- Con fecha **13 de julio de 2017** y nº de registro 2342111, tiene entrada en esta Dirección provincial, documentación del Ayuntamiento referente a los modelos 046 de tasas, precios públicos y otros ingresos, realizados por el promotor para solicitud de análisis de muestra de agua, en la Dirección Provincial de Sanidad.

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 a los que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.

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

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

En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Jefe de Servicio del Medio Natural de la Consejería de Agricultura en Guadalajara con fecha 18 de abril de 2016, dirigido al Ayuntamiento de Torija, sobre la no necesidad de someter el proyecto de referencia a **evaluación de impacto ambiental**, haciéndole las comunicaciones procedentes a través de los siete puntos de que consta dicho informe. nº exp.: CON-GU-16-3013.



- Informe del Servicio de Cultura de la Consejería de Educación Cultura y Deportes sobre la no afectación al patrimonio arqueológico, de fecha 8 de agosto de 2016
- Autorización del Servicio de Minas con fecha 3 de noviembre de 2015, a D. Luis Cocero Torres para ejecutar la perforación solicitada atendiendo a las condiciones y prescripciones que se recogen al dorso de la misma.
- Contestación de la CHT con fecha 26 de febrero de 2016 para subsanación de solicitud presentada el 18 de enero de 2016 por el particular para inscripción en la Sección B del Registro de Aguas.
- Solicitud de vertidos a la Confederación Hidrográfica del Tajo para la instalación de una fosa séptica. 05/07/2016.
- Informe de la CHT de 5/09/2016 sobre situación en tramitación de vertido de aguas de vivienda unifamiliar en la parcela de referencia solicitando informe al Ayuntamiento conforme al art 58.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.
- Constatación del pago de tasas (modelo 046) de fecha 28 de junio de 2017 para solicitud de análisis del agua, a la Dirección provincial de Sanidad.

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 la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR). Superficie de la parcela: 11,02 Ha. Superficie de calificación 3,00 Ha.

- 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. Según el Art. 20 del RSR sólo podrá construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva cuando estén permitidas por el planeamiento territorial y urbanístico y tan sólo allí donde no exista peligro de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

En el POM de Torija expresa lo siguiente:

ARTÍCULO 86. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y NORMAS PARA EVITAR SU FORMACIÓN, EN SUELO RÚSTICO.

A efectos de estas Normas se define como NÚCLEO DE POBLACIÓN una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas, innecesarias para la actividad de explotación rústica, y sean propias del carácter específicamente urbano. Para evitar su formación en los Suelos Rústicos, no se concederá ninguna licencia municipal para la construcción de vivienda, en los casos en que no se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Lo indicado en el artículo 89 de estas Normas para la construcción.
- b) Distancia a linderos no menor a 15 metros.
- c) Acceso rodado: existente, sin necesidad de obras de urbanización.
- d) No sobrepasar una densidad de 4 edificaciones en un entorno de 10 hectáreas.

Cumple con el requisito de no formación de núcleo de población

ARTÍCULO 89. REGIMEN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO RÚSTICO.

Se tendrá que concretar para cada tipo de Suelo Rústico, Protegido o de Reserva, los Usos y actividades antes reseñadas compatibles o incompatibles con el destino o grado de protección de cada uno de ellos.

En los casos en los que sea necesario se cuantificará las magnitudes de la actuación y las condiciones de dotaciones y servicios, accesos e infraestructuras que deban

establecimiento PROVINCIAL
Aprobado por acuerdo

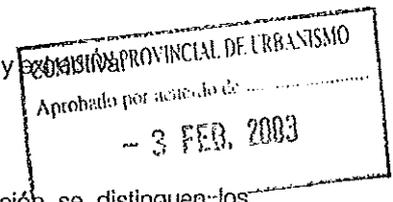


ARTÍCULO 93 CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.

Estará sujeto a lo determinado a la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 2/1998 de 4 de junio en el artículo 61.

El suelo rústico alberga tres tipos de protección:

- a) ambiental: en el que se encuadran los cauces de los ríos, los hábitat y elementos geomorfológicos protegidos, las zonas boscosas naturales, las vías pecuarias y los montes públicos y consorciados.
- b) Protección Estructural: hidrológica, agrícola, ganadera, forestal y
- c) Protección de infraestructuras y equipamientos.



A efectos de la regulación de uso de suelo del Plan de Ordenación, se distinguen los siguientes tipos de suelo rústico de protección:

- a) Ambiental: del cual podemos distinguir las siguientes clases:
 - Enclaves naturales
 - Cañadas o vías pecuarias.
 - Cultural y del entorno del casco antiguo.
- b) Estructural: por las características propias del terreno, no existe este tipo de suelo en el municipio.
- c) Infraestructuras y equipamientos: contemplan las "servidumbres" formadas por las redes viarias de comunicación y redes de suministro.

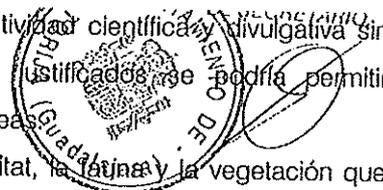
ENCLAVES NATURALES.

La protección será ambiental, natural y paisajística. Se considera de cierto valor geomorfológico, ecológico o paisajístico. El POM protegerá y mejorará sus recursos en virtud de un mantenimiento efectivo de su calidad actual.

Será el definido en los planos de ordenación del territorio. Concretamente se refiere al Valle que une el Casco Urbano con el Municipio de Valdenoches (Guadalajara) colindante.

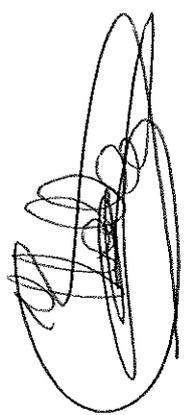
Se prohíben todas las actuaciones y específicamente las que signifiquen cambios en la topografía actual, se permitiría en todo caso las acciones sobre las masas arbóreas, la fauna o la flora que vayan dirigidas a su conservación.

Se prohíbe todo uso que no vaya encaminado a una actividad científica y divulgativa sin ánimo de lucro. En casos especiales y debidamente justificadas se podría permitir instalaciones de infraestructura siempre que sean subterráneas.



Se prohíbe todo uso o actividad que no preserve los hábitat, la fauna y la vegetación que estén recogidos en el estudio del Impacto Ambiental anexo a este POM así como los recogidos en los Catálogos Nacional y Regional de Especies Amenazadas y en las Directivas Europeas (92/43/CEE y 79/409/CEE.)

Este plan incorpora de manera gráfica las áreas ocupadas por las formaciones boscosas naturales en el plano de Clasificación de Suelo del Término Municipal. En este plano se detallan las áreas arboladas y de repoblación.



El uso por el que haya de materializar edificación queda prohibido así como la eliminación de flora o masa arbórea. En caso de haberse producido son hechos no legalizables que deberán restaurarse y ser objeto de expediente sancionador en materia urbanística.

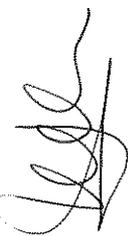
El uso de vivienda o cualquier otro no científico con la salvedad de las infraestructuras subterráneas también queda prohibido.

Si bien en el caso concreto la edificación existía antes del planeamiento en vigor y por ello deberá aplicarse al caso de la rehabilitación el régimen de edificios fuera de ordenación- art 4.1 c NNUU-, rehabilitación con límites ex artículo 4.3 del POM:

La calificación de fuera de ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación y mejoras que incrementen el valor del inmueble, a excepción de las siguientes:

- a) *De reparación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad , el ornato o la conservación del inmueble*
- b) *Obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación*

En orden a aclarar esto se ha requerido distintas ocasiones al Ayuntamiento para saber la entidad de la rehabilitación. No hay referencia en los informes municipales a los artículos de usos del POM aplicables al caso concreto y por ende tras recibir todo el expediente ha sido necesario analizar lo verdaderamente aplicable: la prohibición general de usos y actuaciones en esta clase de suelo rústico protegido.



Dado el objeto del proyecto se excede de la limitación expuesta para régimen de fuera de ordenación respecto a la rehabilitación:

Rehabilitación de edificaciones existentes una de ellas para el uso de vivienda y otra para uso de garaje, además de piscina y caseta de instalaciones. La actuación se realiza sobre los cerramientos de fachada de mampostería existentes a los que se agregan tabiquería interior formando cámara de aire con aislamiento y de distribución de diferentes habitaciones. Se realiza nueva cubierta a base de estructura metálica sobre la que se coloca tablero de ladrillo machiembrado, capa de compresión de mortero de cemento y teja curva. Dice colocar aislamiento a base de fieltro ligero de fibra de vidrio en cámara de aire de cubierta¿?. También se proyecta la carpintería tanto interior como exterior de



puertas y ventanas y las instalaciones correspondientes de electricidad, suministro de agua y saneamiento incluyendo la realización de fosa séptica con filtro biológico y zanjas filtrantes.

Ello unido a la prohibición de todo uso distinto del científico divulgativo (entre los que se encontraría el de vivienda) conllevan la denegación de la solicitud cursada

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **deniegue** la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe

La Comisión, a la vista de la ponencia y tras la oportuna deliberación acuerda por unanimidad **DENEGAR** la Solicitud de Calificación Urbanística, asumiendo el contenido del informe, incorporando el texto del mismo a la presente Acta.

El efecto de la resolución expresa desfavorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.10.b) del RSR, la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento. De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

10º.-Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de caseta de aperos en suelo rústico en la parcela 5261, polígono 503, en núcleo de VALDESAZ DE BRIHUEGA (Guadalajara), promovido por D. Fernando Espliego Espejo. (Art. 3.3 de la I.T.P.).-

Pasa a explicar el siguiente punto del orden del día la ponente, enfatizando la modificación de la orden de 30 de marzo de 2003 , ITP y la interpretación restrictiva de la excepcionalidad de requisitos relativos a parcela mínima y ocupación máxima. Se reproduce el ífnome sin el anexo fotográfico

EXPTE: CAL/17/20

INFORME SOBRE EXCEPCIONALIDAD A LA PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE CASETA DE APEROS EN SUELO RÚSTICO EN LA PARCELA 5261, POLIGONO 503, EN NÚCLEO DE VALDESAZ DE BRIHUEGA, GUADALAJARA. (ART 3.3 ITP)

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: SIN PROYECTO.

Situación: Polígono 503, parcela 5261. Valdesaz-Brihuega (Guadalajara)

Superficie de la parcela: 545 m² (catastral).

Superficie construida: 19,72 m²,

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: NNSMM aprobadas en 11/07/1986. Con 12 modificaciones puntuales, la última en 2001.

Promotor: Fernando Espliego Espejo. NIF: 03076290V

Recepción de Expte: 22/08/2017.

II. EXPEDIENTE Y OBJETO:

Recepción de Expte: 22/08/2017.

- Escrito del Ayuntamiento de Brihuega a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de 14/08/2017, en el que se remite la siguiente documentación:

21. Informe favorable a la excepción de la superficie mínima de parcela conforme al art 3.3 de ITP de fecha 26 de abril de 2017 emitido por el Servicio de Industrias agroalimentarias, cooperativas y desarrollo rural de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara.
22. Ficha catastral de la parcela.
23. Copia del DNI del solicitante.
24. Croquis de ubicación y dimensiones de edificación.
25. Presupuesto de obras para caseta de aperos a nombre de Isabel Torija ¿?

Según consta en la documentación enviada se solicita informe de excepcionalidad en base al art 3.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, Orden 31-03-2003, conforme a la modificación por Orden de 01/02/2016 para construcción de una caseta de 19,72 m² en una parcela de 545 m².

III.- PLANEAMIENTO:

Las NNSMM de Brihuega establece lo siguiente:

En cuanto a la formación de núcleo de población:



Artículo 3.3.6. Definición de núcleo de población

1. - A efectos de preservar de la edificación al suelo no urbanizable se considera que varias edificaciones constituyen un núcleo de población cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Existencia de superficies de uso común, como recreativas, sistema viario de nueva construcción no ajustado a Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, ubicación de depósitos reguladores de agua potable, etc.
- Existencia de edificios destinados a vivienda a distancias inferiores a 100 metros.
- Densidad superior a 2 viviendas/Ha.

2. - Así mismo para evitar la formación de núcleos de población queda prohibida la parcelación en suelo no urbanizable en parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, establecida en 2.500 M2. para terrenos de regadío y 25.000 M2. para terrenos de secano.

Conforme al art 10.2.2º) del RSR existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se de cualquiera de los supuestos: se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

- Se comprueba que existen más de tres edificaciones en parcelas colindantes dentro de la distancia indicada.

Asimismo, conforme al precepto de ITP, art 3.3, no está justificada la excepcionalidad de superficie de parcela mínima ya que se trata de un uso de caseta de aperos de 19 m2 de nueva construcción sobre parcela de 545 m2 (< 10.000 m2) y no se encuentra en los supuestos para dicha excepción. (ver Resolución de 27/07/2017 Instrucciones sobre diferentes cuestiones urbanísticas)

La exigencia de retranqueos al eje de caminos en la distancia de 15 metros y a linderos de 5 metros, podría imposibilitar la edificación debido a la geometría de la parcela (trapezoidal) cuyo lado perpendicular al camino es de 20 metros.

IV.- REGULACIÓN

Sobre la necesidad o no de calificación urbanística:

El Art. 54.1 TRLOTAU establece que, podrán llevarse a cabo los actos permitidos por el planeamiento de entre los siguientes: las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

El art 60 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras o construcciones, las edificaciones adscritas al sector primario con una altura al alero superior a 6 metros.

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como rústico de reserva el art. 37.1 RSR en relación con la altura al alero, que se desconoce, siempre y cuando esta sea inferior a 6 metros, no sería necesaria calificación urbanística.

Cumplimiento de ITP:

La ITP exige para actividades del sector primario los siguientes parámetros en suelo rústico de reserva:

Superficie mínima 1 ha. Artículo 4.1 b) ITP

Ocupación máxima: 10% artículo 4.3 ITP

Los datos aportados son los catastrales y que son:

- Superficie de la parcela: La superficie de la parcela es de 545m² (catastral).
Es inferior a lo permitido (mínimo 10.000 m en ITP)
- Ocupación por la construcción: 19 m². Porcentaje de ocupación de las parcelas: < a 5%
cumple ITP.

Excepcionalidad:

Conforme a la Orden de 01/02/2016 (DOCM de 9 de febrero de 2016) por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 que dice:

"3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.

c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho



informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar."

Se redacta este informe en virtud de la competencia otorgada en el apartado c) anterior. Empero cabe indicar que la Resolución de 27/07/2017 de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de Instrucciones aprobadas con fecha 25/05/2017 sobre diferentes cuestiones urbanísticas, entre ellos la Instrucción nº 5 sobre Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, aclara el alcance restrictivo de la excepción, no estando en este caso en ninguno de los supuestos que justifique el relevante interés social o económico que posibilite la excepción.

En virtud de lo anterior se emite propuesta de informe desfavorable a la solicitud cursada por el ayuntamiento de Brihuega relativa a excepcionalidad de requisitos sustantivos a cumplir en actividades en suelo rústico para las construcciones para uso agrario, en la parcela 5261 del polígono 503 de Brihuega.

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 DENEGAR INFORME DE EXCEPCIONALIDAD.

11º.- Informe sobre excepcionalidad a la parcela mínima y ocupación máxima de actividades en suelo rústico para la construcción en suelo rústico de una cuadra de caballos en la parcela catastral 168 del polígono 23 del municipio de Brihuega (Guadalajara), promovido por D. Francisco Rivas Manzano. (Art. 3.3 de la I.T.P.).-

Pasa a explicar el siguiente punto del orden del día la ponente, enfatizando la modificación de la orden de 30 de marzo de 2003, ITP y la interpretación restrictiva de la excepcionalidad de requisitos relativos a parcela mínima y ocupación máxima

EXPTE: CAL/17/19

INFORME SOBRE EXCEPCIONALIDAD A LA PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE ACTIVIDADES EN SUELO RÚSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RÚSTICO DE UNA CUADRA DE CABALLOS EN LA PARCELA CATASTRAL 168 DEL POLÍGONO 23 DEL MUNICIPIO DE BRIHUEGA.

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: SIN PROYECTO.

Situación: Polígono 23, parcela 168, Brihuega (Guadalajara)

Superficie de la parcela: 1.443m² (catastral).

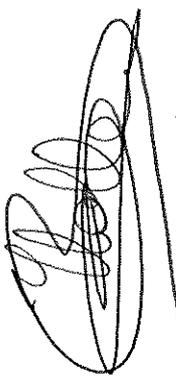
Superficie construida: 105 m2.

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento NNSSMM. Aprobadas 11/07/1986. Con 12 modificaciones puntuales, la última en 2001.

Promotor: Francisco Rivas manzano. NIF: 03111370E

Recepción de Expte14/08/2017.



II. EXPEDIENTE Y OBJETO:

- Escrito del Ayuntamiento de Brihuega a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 14 de agosto de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:
 26. Solicitud de Informe a la Comisión Provincial de urbanismo para la ejecución de una nave de 105 m2 para estabulación de caballos firmada por D. Francisco Rivas Manzano el 26 de julio de 2017 adjuntando, Anexo I: Informe favorable a la excepción de ocupación del Jefe de Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de Agricultura de Guadalajara; Anexo II: Documentación gráfica; Copia del Libro Registro de Explotación con clasificación zootécnica de "Explotaciones para la práctica ecuestre" de fecha 30 diciembre de 2010.

III.- PLANEAMIENTO:

Las NNSSMM de Brihuega establecen lo siguiente:



En cuanto a la autorización de usos en suelo Rústico No protegido:



Artículo 3.3.5. Construcciones permitidas en el Suelo no Urbanizable no protegido.

Sólo se permitirán las construcciones señaladas en el apartado segundo del Artículo 85 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que son las siguientes:

a) - Las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura. Estas edificaciones estarán sujetas a las limitaciones que se establecen en el apartado 3 del Artículo 3.3.4.

b) - Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

c) - Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

d) - Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo urbano, -

con las limitaciones establecidas en el Artículo 3.3.6, y las condiciones de edificación indicadas en el ~~apartado 3 del anterior Artículo 3.3.4~~, salvo la edificabilidad máxima que podrá alcanzar a 0,05 m²/m².

Por su parte el apartado 3 del artículo 3.3.4 de las NNSSMM establece lo siguiente:

3.- En las zonas agrarias de reconocida importancia sólo se permitirán las construcciones o instalaciones dedicadas a la explotación agrícola, sujetas a las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse en ningún caso como vivienda, ni permanente ni secundaria.

b) Tener resuelto el acceso rodado.

c) - Parcela mínima:

- En terrenos de regadío 2.500 m².
- En terrenos de secano 25.000 m².

d) - Altura máxima edificable:

- Número de plantas 2
- Altura máxima 7 mts.

e) - Retranqueo de las edificaciones:

- A linderos 5,00 mts.
- A vías públicas 20,00 mts.

f) - La edificabilidad máxima será de ~~0,996~~ 0,996 m²/m².

g) - La edificación será aislada.

h) - Deberá acreditarse documentalmente que la ocupación principal del propietario de los terrenos es la agraria al solicitar la correspondiente licencia de edificación. ✓

Conforme al precepto de ITP, art 3.3, no está justificada la excepcionalidad de relevante interés social y económico ya que se trata de un uso de tenencia de animales para uso particular.

IV.- REGULACIÓN

Sobre la necesidad o no de calificación urbanística:

El Art. 54.1 TRLOTAU establece que, podrán llevarse a cabo los actos permitidos por el planeamiento de entre los siguientes: las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

El art 60 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras o construcciones, las edificaciones adscritas al sector primario con una altura al alero superior a 6 metros.

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como rústico de reserva el art. 37.1 RSR en relación con la altura al alero y al ser esta inferior a 6 metros, no sería necesaria calificación urbanística.

Cumplimiento de ITP:

La ITP exige para actividades del sector primario los siguientes parámetros en suelo rústico de reserva:

Superficie mínima 1 ha. Artículo 4.1 b) ITP

Ocupación máxima: 10% artículo 4.3 ITP

Los datos aportados son los catastrales y que son:

- Superficie de la parcela: La superficie de la parcela es de 1.443 m² (catastral).
Es inferior a lo permitido (mínimo 10.000 m en ITP). **No cumple.**
- Ocupación por la construcción: 105 m²., Porcentaje de ocupación de la parcela: 7,7 %
cumple ITP.

Cumplimiento NNSSMM:

- Superficie de la parcela: 2.500 m² en regadío y 25.000 m² en seco. **Incumple.**
- Ocupación por la construcción: 0.05 m²/m², equivale a 72,15 m². **Incumple.**



Excepcionalidad:

Conforme a la Orden de 01/02/2016 (DOCM de 9 de febrero de 2016) por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 que dice:

"3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*
- d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar."*

Se redacta este informe en virtud de la competencia otorgada en el apartado c) anterior.

Empero cabe indicar que la Resolución de 27/07/2017, publicada en el DOCM de 7 de agosto de 2017 de la secretaría General por la que se dispone la publicación de instrucciones sobre diferentes cuestiones urbanísticas y en concreto sobre la nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, no se ha justificado expresamente la concurrencia del interés social o económico resultante de la actuación al ser necesaria una interpretación restrictiva para otorgar la excepción, así se explicita en la aludida instrucción

(...)

Necesidad de interpretación restrictiva

En primer lugar, se ha de puntualizar que de acuerdo con la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo (STS 23-12-96 y 26-11-2000 entre otras), las excepciones a la regla general de no edificabilidad en suelo no urbanizable, presuponen y requieren, con carácter general y en razón de esa excepcionalidad, una interpretación de carácter restrictivo.

El nuevo punto 3 del artículo 3 de la ITP dispone que "Excepcionalmente, para aquellos usos o actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, (...)", por lo que en cada actuación se deberá justificar detallada y expresamente (no siendo válidas motivaciones genéricas o por mera referencia a la previsión normativa que regula la excepción) el relevante interés social o económico resultante y la necesidad de la excepcionalidad. Por ello, y en razón del carácter restrictivo antes referido, se ha de precisar que el interés social o económico no puede identificarse sin más con cualquier actividad agraria, industrial, comercial o negocial en general de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos con la

contraprestación de un lícito lucro o ganancia, pues es evidente, que ello desnaturalizaría la finalidad perseguida por el precepto normativo, dada su excesiva generalidad, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de

instalaciones o actividades que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (STS 23-12-96, entre otras).

El concepto pues de interés social o económico ha de entenderse muy estrictamente conectado con las características y finalidad perseguidas en cada caso concreto así como con las propias características de la actividad pretendida y el contexto territorial y urbanístico en que ésta se ubica.

4.- Motivación del informe de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Como ya se ha indicado, para poder aplicar la excepcionalidad es necesaria la obtención, entre otros, de informe previo y vinculante favorable de la correspondiente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto.

Es obvio que la finalidad del citado informe es la de garantizar el control y la protección de las características o valores propios del medio rural, por ello, en su seno debe recogerse una motivación suficiente para cada caso concreto, que habilite al sentido favorable del mismo, y que tenga referencia expresa a la concurrencia de un relevante interés social o económico resultante de la actuación así como que acredite de un modo adecuado la necesidad de la excepcionalidad. Se entenderán como supuestos susceptibles de acceder a la mencionada excepción, sin perjuicio de su concreta justificación en el informe específico o de otros supuestos que así lo demuestren, los siguientes:

1.- Para usos y actividades vinculados al sector primario:

- Que se trate de mejoras de explotaciones agrarias, reconocidas como tales por la Consejería competente en materia de agricultura.
- Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
- Que por la tipología constructiva específica así se precisara (...)

La solicitud pretendida no es una ampliación en el mismo sitio ni una mejora sino un traslado de la actividad que se deberá efectuar en parcela con las dimensiones y condiciones adecuadas sin que entre en los supuesto de hecho motivadores de otorgamiento de excepción, que por su propia naturaleza ha de ser restrictiva

En virtud de lo anterior se emite propuesta de informe desfavorable a la solicitud cursada por el ayuntamiento de Brihuega relativa a excepcionalidad de requisitos sustantivos a cumplir en actividades en suelo rústico para el proyecto presentado de cuadra de caballos en la parcela 168 del polígono 23 de Brihuega.

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 DENEGAR INFORME DE EXCEPCIONALIDAD.



7. RUEGOS Y PREGUNTAS

12º.-Toma de conocimiento de Ordenanza Municipal sobre condiciones estéticas en Galve de Sorbe. (Art. 16 TrLOTAU).-

Se pone de manifiesto a los miembros de la Comisión que el Ayuntamiento de Galve de Sorbe ha remitido una ordenanza de condiciones estéticas para las edificaciones y cerramientos del municipio. Dado su interés práctico las mencionadas Ordenanzas se remitirán a los colegios profesionales de Arquitectos y Aparejadores así como pasan a depositarse en el archivo de planeamiento para conocimiento general.

13º.- Ruegos y preguntas.-

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 11:50 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



