



Castilla-La Mancha

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo de Guadalajara

SESIÓN DEL 31 DE AGOSTO DE 2018



ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 31 DE AGOSTO DE 2018.

En Guadalajara, siendo las 10:00 horas del día 31 de agosto de 2018, 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 en Guadalajara, sita en Avda. del Ejercito, 8-1ª Planta.

Asisten:

Presidente:

D. Julio Calle Sánchez-Hermosilla (Director Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara y Vicepresidente, en sustitución del Presidente)

Secretario:

D. Jerónimo Fernández Acebo (Sr. Secretario Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Vocales:

Dña. Teresa Sagardoy Fidalgo (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).

Dña. María Paz Bento Chaves. (En representación de la Consejería competente en materia de Agricultura y Medio Ambiente).

Dña. Sara Gómez Troyano (Representante de la Consejería con competencia en materia de Salud Pública).

D. Juan José Álvarez García (Representante de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha).

Dña. Nuria Peinado Estrada (Representante de la Consejería competente en materia de Protección Ciudadana).

D. Alejandro Elías Villalobos (Representante de la Consejería con competencia en materia de Industria).

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

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

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

D. Oscar Cabrera Rodríguez (Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo).

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

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

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

No asisten:

D. Carlos Urabayen Reyes (Representante de la Consejería competente en materia de Accesibilidad) , que excusa su asistencia.

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), que excusa su asistencia.

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

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



D. Jesús Tejero Cavero (En representación de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y en materia de Agricultura en Guadalajara).

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

Ponentes:

Dña. Marina I. Alba Pardo (Jefa de Servicio de Urbanismo).

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

Dña. Carolina Oliver Cerrada (Jefa de Sección 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 25 de julio de 2018.

PLANEAMIENTO

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

2º.- Modificación Puntual del Plan Parcial que integra la alternativa técnica del PAU SP-100 "Ciudad del Transporte" del Plan General de Marchamalo. (Art. 38 TRLOTAU, art. 139 R.P. y 10.1.f del Decreto 235/2011).

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

3º.- Informe técnico-jurídico del Estudio de Detalle que afecta al solar formado por las parcelas situadas en la C/ Colón 1 y 3 del municipio de Quer.

OBRAS PROVISIONALES

CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES SOBRE EXCEPCIONALIDAD DE ITP

4º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para ampliación y legalización de explotación avícola de puesta de gallinas instaladas situada en

la parcela nº 397 del polígono 1 del término municipal de Fontanar, promovido por Avícola Barco S.L. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).

OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

- 5º.- Expediente de Expropiación Forzosa por tasación conjunta, para la ocupación de bienes y derechos necesarios para la realización de un nuevo sistema general (dotacional equipamiento educativo) y un nuevo viario en el término municipal de Humanes.

RUEGOS Y PREGUNTAS

- 6º.- Ruegos y preguntas.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado, artículo 16.3 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 el Presidente, excusa la presencia del Director General y tras agradecer a los presentes la asistencia, da por iniciada la sesión en segunda convocatoria.

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 25 de julio de 2018.-

Habiendo recibido las Administraciones integrantes de la Comisión, a través de sus representantes, el acta de la reunión anterior y mostrándose conformes con el contenido de la misma, se da por aprobada el acta de la reunión por unanimidad de los asistentes.

PLANEAMIENTO

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

- 2º.- Modificación Puntual del Plan Parcial que integra la alternativa técnica del PAU SP-100 "Ciudad del Transporte" del Plan General de Marchamalo. (Art. 38 TRLOTAU, art. 139 R.P. y 10.1.f del Decreto 235/2011).-



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

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE GUADALAJARA EN RELACION A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PAU SP-100 "CIUDAD DEL TRANSPORTE" A PETICION DEL AYUNTAMIENTO DE MARCHÁMALO (Art. 38 TrLOTAU, Art. 139 RP)

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

1.	<u>OBJETO DEL INFORME</u>	5
2.	<u>DOCUMENTACIÓN APORTADA</u>	5
3.	<u>ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO</u>	8
4.	<u>LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN</u>	10
5.	<u>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN</u>	14
6.	<u>ANÁLISIS DEL ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES EN CUANTO A LA ALTERACIÓN DE LA OE DEL PLAN</u>	19
7.	<u>OBSERVACIONES</u>	22
8.	<u>CONCLUSIÓN</u>	23

OBJETO DEL INFORME

Por parte del Ayuntamiento de Marchamalo se ha remitido documento denominado MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR SP-PP-100 "CIUDAD DEL TRANSPORTE" para de emisión del correspondiente Informe Técnico- Jurídico, en cumplimiento a lo establecido en el art. 122 del TRLOTAU y de conformidad con el art. 38.1.b del mismo, a los efectos del pronunciamiento *"sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la Ordenación Urbanística aplicable."*

1. DOCUMENTACIÓN APORTADA

Por el Ayuntamiento de Marchamalo

Expediente administrativo en formato digital y fotocopias sin ordenar ni encuadernaren tamaño DIN-A4, conformado por los siguientes documentos:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018

1-Providencia de Alcaldía de inicio de tramitación y solicitud de informes de Secretaría y Servicios Técnicos Municipales en sus respectivas competencias.

2- Informe de Secretaria, sobre tramitación, contenido y procedimiento.

3-Informe Técnico Municipal sobre las modificaciones planteadas según apartado 4 de la memoria del documento:

- 1) Reajuste del lindero entre las parcelas M-RIL-4 y M-DOT-2, por requisitos técnicos de la subestación a instalar en la primera.
- 2) Ampliación de la posibilidad de trasvase de edificabilidades.
- 3) Estándar de plazas de aparcamiento.
- 4) Aclaraciones respecto de la descripción de los elementos integrantes del viario.

4-Traslado de Informe Técnico a Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A..

5-Aportación documentación subsanación por parte de Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. .

6 y 7-Nuevos Informes del Técnico Municipal en relación al cumplimiento de justificaciones y subsanaciones solicitadas sobre el documento original, en relación a los 4 puntos.

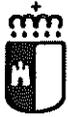
8- Resolución de Alcaldía de sometimiento de la Modificación Puntual del Plan Parcial a Información Pública, traslado al Ayuntamiento de Guadalajara a los efectos del Convenio de Colaboración suscrito y Notificación del acuerdo a todos los propietarios y demás interesados...

9-Anuncio en el DOCM de fecha 20 de junio de 2018.

10- Anuncio en el BOE de fecha 17 de julio de 2018 de suplemento de notificaciones.

11- Notificación del Ayuntamiento de Guadalajara al de Marchamalo de Inicio de sometimiento a Información Pública, Remisión a las Consejerías de Fomento y Medio Ambiente y notificación a los interesados.

12- Copia de las notificaciones realizadas desde el Ayuntamiento de Guadalajara a la Consejería de Fomento y de Medio Ambiente, así como Informe de no necesidad de sometimiento a EA, del Servicio de Medio Ambiente de Guadalajara.



13- Escrito del Ayuntamiento de Marchámalo de fecha 8 de agosto de 2018, *“solicitando previamente a su aprobación definitiva, informe técnico-jurídico sobre la modificación de la alternativa técnica interesada, y la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable”*.

14- Se incorpora al expediente posteriormente informe favorable de actuación arqueológica dentro de las parcelas M-MCLI-2 y M-CLI-3, remitido desde la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes.

15- Se incorpora al expediente posteriormente documento de planeamiento en formato papel, tamaño din-A4 diligenciado por el Ayuntamiento. (Se comprueba que el mismo es coincidente con el enviado desde la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, y que fue remitido por el Ayuntamiento de Guadalajara a este Organismo en el trámite de concertación previsto en el art.138.2.3º del R.P., en base al convenio suscrito en su día por ambos ayuntamientos).

Por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento de la JCCM

Se remite la documentación técnica que fue enviada en su día desde el Ayuntamiento de Guadalajara, en cumplimiento del art 138. 2. 3º del RP, junto al informe del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, en el que se informa sobre la no alteración de la OE *“a priori no se aprecia innovación de la ordenación estructural”* y se interesa se analice por los Servicios Técnicos de la Dirección Provincial el expediente, una vez que no se dispone del PAU registrado en su día para corroborarlo.

OBSERVACIONES:

- El documento se ha presentado en formato digital y papel. La documentación en formato papel se ha presentado toda en fotocopias tamaño din-A4 sin ningún tipo de organización, ni distinción entre los distintos documentos, por lo que la revisión de la documentación y realización del presente informe se ha apoyado principalmente en la documentación digital, toda vez que se han perdido las escalas en la documentación planimétrica aportada y su tamaño no permite ver detalladamente su contenido.

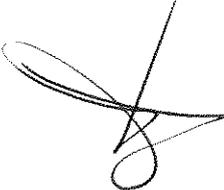
Deberá aportarse el documento de planeamiento correctamente encuadernado y diligenciado en formato papel con la documentación planimétrica en su tamaño real, y en formato digital, una vez haya sido aprobado definitivamente por ambos ayuntamientos, a fin de permitir su correcta consulta e incorporación al archivo.

- No se ha presentado certificado de alegaciones y de su resolución, tampoco copia de las mismas de haberlas.

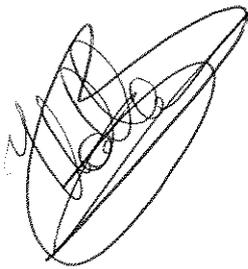
Deberá aportarse al expediente certificado del secretario del resultado del trámite de exposición pública y de las alegaciones o Informes presentados, así como de su resolución correspondiente.

- Dado que por un lado en la realización del trámite de concertación previsto en el art. 138.2.3º del RP. se ha solicitado por el Ayuntamiento de Guadalajara el correspondiente informe de la Consejería competente en materia Urbanística y que dicho informe junto al documento de Modificación de Plan Parcial en soporte digital sin diligenciar han sido remitidos desde la Dirección General de Urbanismo y Vivienda indicando:

Sí bien en este Servicio de Planeamiento Municipal no disponemos del documento del Plan Parcial aprobado y el documento remitido sólo incluye el texto de los artículos modificados, a priori no se aprecia innovación de la ordenación estructural. No obstante, sería conveniente que se analizara por los servicios técnicos de la Dirección Provincial, que ya informaron el Plan Parcial en su tramitación y disponen del PAU registrado para corroborarlo.



Y que por otro lado, en cumplimiento de la tramitación prevista en el artículo 139 del RP para la aprobación de los PP en municipios de menos de 10.000 habitantes, se ha solicitado por el Ayuntamiento de Marchámalo, previamente a la aprobación definitiva, la emisión de informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la Ordenación Estructural (OE) definidas en el artículo 19 de este Reglamento..., se ha procedido en primer lugar a cotejar el documento digital enviado por la Dirección General, con el documento papel diligenciado por el Ayuntamiento de Marchámalo y aportado al expediente, comprobando que contiene la misma documentación, en base a lo cual y dado la falta de escala se ha procedido a realizar el presente informe con el documento digital de mejor lectura.



Considerando que el análisis del documento solicitado desde la Dirección General tiene el mismo objetivo que la emisión de Informe Técnico-Jurídico solicitado a la CPOTyU se realiza el presente Informe de forma única para ambos organismos.

Se propone que una vez emitido el correspondiente Informe por la CPOTyU se dé traslado del mismo tanto al Ayuntamiento de Marchámalo como al Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

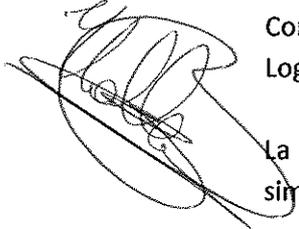
2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO

Con fecha 2 de febrero de 2000 fue aprobado el PGOU (POM) de Guadalajara de forma definitiva.



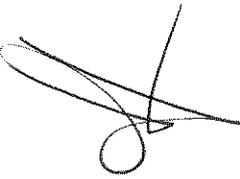
Con fecha 18 de marzo de 2005 se suscribe por los Ayuntamientos de Guadalajara y Marchamalo un Convenio de colaboración a los efectos de llevar a cabo la MP del PGOU de Guadalajara para la implantación de la Ciudad del Transporte, situada sobre suelos pertenecientes al Término Municipal de Guadalajara y al Término Municipal de Marchamalo.

Con fecha 13 de abril de 2009 se aprueba definitivamente por orden del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda la Modificación Puntual del PGOU de Guadalajara al objeto de reclasificar SRNUEP para la creación de un Sector de suelo industrial con fines logísticos y la implantación de una plataforma intermodal. Todo ello basado en los estudios realizados para el Plan Director del Corredor del Henares.



Con fecha 30 de abril del 2009 se presenta por la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos (DTL) Alternativa Técnica del PAU SP.PP.100.

La regularización de los deslindes entre ambos términos municipales se ha llevado a cabo simultáneamente a la tramitación del PAU de fecha 25 de febrero de 2011.



Con fecha 26 de abril de 2013 el Ayuntamiento de Guadalajara aprueba definitivamente el PAU presentado por DTL para el Sector SP.PP.100.

Con fecha 20 de diciembre de 2013 el Ayuntamiento de Marchámalo aprueba definitivamente el PAU denominado SP-PP-100 "CIUDAD DEL TRANSPORTE".

El Sector SP.pp.100 tiene las siguientes características:

5.3 SUPERFICIE A ORDENAR

La superficie que se ordena medida en plano, siguiendo los lineamientos e indicaciones de la Ficha de la Modificación Puntual del POM es la siguiente:

• Suelo Urbanizable	2.147.570,00 m ² s
• Sistemas Locales Interiores	569.155,70 m ² s
• Superficie neta del sector	1.578.414,30 m ² s

La superficie que se ordena medida en plano, siguiendo los lineamientos e indicaciones de la ficha de cada unidad de actuación urbanizadora es la siguiente:

UA – 1. Guadalajara

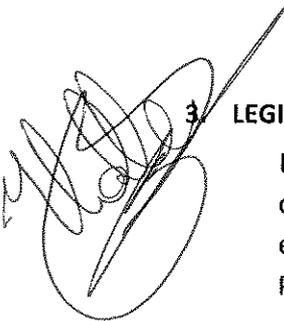
• Suelo Urbanizable	900.333,00 m ² s
• Sistemas Locales Interiores	234.218,77 m ² s
• Superficie neta del sector	666.114,23 m ² s

UA – 2. Marchamalo

• Suelo Urbanizable	1.247.237,00 m ² s
• Sistemas Locales Interiores	334.936,93 m ² s
• Superficie neta del sector	912.300,07 m ² s



3. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN



Dado que la Alternativa Técnica fue presentada en abril de 2009, no se puede aplicar la DT 4ª del TrLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010), por tanto con carácter básico le será de aplicación el TrLOTAU DL 1/2004, RP 2004, RSR 2004 y RG 1978.

Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara y Modificación Puntual del mismo.

De consonancia a lo preceptuado en el Art. 34.3 del TrLOTAU, se tramita en base al Convenio suscrito por ambos Ayuntamientos documento conjunto de Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SP-PP-100 "Ciudad del Transporte", que delimita suelos colindantes del TM de Guadalajara y del TM de Marchamalo.

INFORME SOLICITADO A COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA

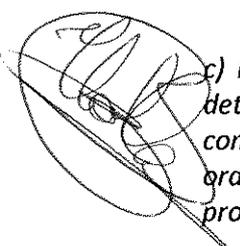
Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



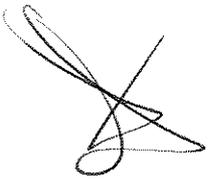
COMPETENCIA:

La establece el art. 38.1.b.) del TrLOTAU, como anteriormente hemos indicado, respecto de los planes parciales, la necesidad de emisión de informe técnico jurídico sobre la adecuación de tales instrumentos urbanísticos a la ordenación estructural por ser un municipio menor de 10.000 habitantes de derecho, correspondiendo a la administración local su aprobación definitiva.

En especial, señala el precepto, se deberá examinar la adecuación de las determinaciones de las letras c) y f) del artículo 24.



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



La delimitación geométrica de los sectores asegurará, salvo en los supuestos previstos en esta Ley, la continuidad de su ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

A ello hay que añadir la competencia de la CPOTyU de Guadalajara es la de emisión de informe técnico-jurídico, de conformidad con la letra f) del artículo 10, apartado 1 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 que preconiza: f) emitir informe técnico jurídico sobre los Estudios de detalle y los Planes Parciales, Planes especiales de reforma Interior, planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, así como los programas de actuación urbanizadora, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a su aprobación definitiva.

La afección a dos términos municipales de distinta población supone que el Ayuntamiento de Guadalajara haya realizado consulta en el trámite de Concertación a la DG de Vivienda y Urbanismo y sin embargo, en lo afectado a las competencias de Marchamalo por razón de sus habitantes sea necesario un informe a emitir por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, de acuerdo a lo previsto en el artículo 10.1 f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en al Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, lo cual deriva en el hecho paradójico de que el anterior órgano colegiado se tenga que pronunciar sobre unos instrumentos urbanísticos que afectan a dos términos municipales, no teniendo competencia urbanística sobre la capital de provincia.

CONSIDERACIONES:

El análisis del expediente se aborda desde la comprobación de los siguientes artículos:

"Artículo 26. Los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

2. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1 del artículo 24.

e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes."

Artículo 38

"1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



a) Los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.”

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

...

2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente en los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.

3...

Igualmente se detallarán las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

...

4. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan de Ordenación Municipal (POM) hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

5. La división, en su caso, en unidades de actuación (UA), con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 29 del presente Reglamento, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas.

Art. 20 Determinaciones de la Ordenación Detallada a formar parte del PP. Conforme se determina en el Art. 56 de este mismo Reglamento.

Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada (OD).

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y ... para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) ...

2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente en los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, ...

Igualmente se detallarán las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

4. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan de Ordenación Municipal (POM) hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

...

Art 55

Los Planes Parciales abarcarán sectores (S) completos de suelo urbanizable (SUB), delimitados según los criterios establecidos en el artículo 28 de este Reglamento.

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El documento de Modificación Puntual Plan Parcial del Sector SP pp 100 "CIUDAD DEL TRANSPORTE" presentado contiene la siguiente documentación:

ÍNDICE :

1. PRESENTACIÓN.
2. ANTECEDENTES.
3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.
4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.
5. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.
6. ALTERACIONES QUE AFECTAN A DOCUMENTOS DEL POM.
7. LISTADO DE MODIFICACIONES EN EL PLAN PARCIAL.
 - 7.1 MODIFICACIONES EN LAS ORDENANZAS REGULADORAS.
 - 7.2 MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.
8. SUPERPOSICIÓN GRÁFICA DEL PLAN PARCIAL APROBADO Y DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
9. SUPERPOSICIÓN DE LOS TEXTOS DEL PLAN PARCIAL APROBADO Y DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
10. INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. INFORMES SECTORIALES.
11. CONCLUSIÓN.

Anexo 1: Superposición de textos y planos del Plan Parcial aprobado y Modificación Puntual.

Anexo 2: Páginas y planos para su anulación.

Anexo 3: Páginas y planos para su sustitución.

Se contiene su justificación en el punto 3 del documento y su descripción en el punto 4 del mismo.



Esta Modificación Puntual de Plan Parcial consiste en:

1. Variar el lindero definido entre las parcelas M-RIL-4 y M-DOT-2, de forma que, sin variar las superficies de las dos parcelas, se pueda implantar en la parcela de Reserva de Infraestructuras M-RIL-4, el modelo tipo de Subestación Eléctrica aprobado por la Compañía Distribuidora, y que necesita una anchura de 57 m en el lado que comunica con los tendidos aéreos de Alta Tensión de 132 KV, y 70.5 m en su lado perpendicular al mismo. Estas medidas, garantizan que las distancias internas entre los elementos de Alta Tensión y los recorridos de mantenimiento de los mismos, estén a distancias seguras (más de tres metros) para limitar al máximo la posibilidad de accidentes.
2. Ampliar en las Ordenanzas la posibilidad establecida para el trasvase de edificabilidad entre fincas aun de distintas tipologías siempre que se sujeten a las siguientes condiciones:
 - Plena conformidad de todos los titulares de derechos reales de las parcelas afectadas.
 - No superar el porcentaje que para cada tipología se fija de la edificabilidad total de la parcela donante.
 - No alterar el aprovechamiento fijado para el total del Plan Parcial.
 - Acreditar que cualquier parcela cuya edificabilidad se incremente permite su efectiva materialización.
 - Inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. Permitir la agrupación de parcelas de diferentes tipologías y el adosamiento de edificaciones construidas en suelos con diferentes tipologías.
4. Efectuar aclaraciones de cuestiones concretas del planeamiento aprobado que lo requieren y entre ellas:
 - Aclaración del alcance de la descripción de los elementos integrantes del sistema viario.
 - Aclaración del estándar de plazas de aparcamiento y sometimiento a los mínimos reglamentarios.

El punto 7. Contiene el listado completo de los artículos de la Normativa Urbanística y de la Ordenanzas Regulatoras que se proponen modificar:

En las Normas Urbanísticas se han realizado los siguientes cambios:

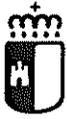
En la página 67, se amplía el número 2 del artículo 20 con el siguiente párrafo: *"Todas las parcelas contiguas, incluso de diferentes tipologías, podrán ser agrupadas, sin perjuicio de lo cual se mantendrá la clasificación de suelo contenida en la documentación gráfica del Plan Parcial, pero sin que sean exigibles los retranqueos a linderos de las edificaciones que en cada tipología de suelo se levante, regulados en las ordenanzas de cada Zona Tipo en el Capítulo siguiente. Igualmente, como excepción a lo que se determina en las ordenanzas de cada Zona Tipo, tampoco serán exigibles los retranqueos a linderos de las edificaciones que se levanten cuando, sin necesidad de previa agrupación, los propietarios de una y otra finca alcancen un pacto de adosamiento y lo eleven a escritura pública. Las edificaciones que en uno y otro caso se levanten podrán autorizarse en un solo proyecto y estar comunicadas física y funcionalmente".*

En la página 67, se añade un nuevo artículo 20 Bis que continua en una nueva página 67Bis con la siguiente redacción:

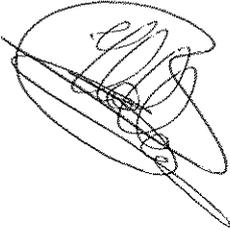
"20 Bis. Transferencias de edificabilidad. 1. La Administración actuante deberá autorizar los trasvases de edificabilidad entre parcelas integradas en una misma unidad de ejecución, siempre que lo soliciten los propietarios y titulares de derechos reales de todas ellas y siempre que cada parcela conserve el mínimo que a continuación se dice de la edificabilidad atribuida en el proyecto de reparcelación aprobado, debiendo justificarse que los trasvases pretendidos no suponen un incremento de aprovechamiento conforme a los coeficientes de ponderación contenidos en el Plan Parcial.

El mínimo de edificabilidad que las parcelas deberán conservar será el siguiente:

- a) Las parcelas a las que resulta de aplicación la ordenanza CENTRO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL (CLI) deberán conservar el cincuenta por ciento de la edificabilidad atribuida en el proyecto de reparcelación aprobado, de modo que solo podrán trasvasar el porcentaje restante (50%).*
- b) Las parcelas a las que resulta de aplicación la ordenanza CENTRO DE SERVICIOS (CIS), deberán conservar el cuarenta por ciento de la edificabilidad atribuida en el proyecto de reparcelación aprobado, de modo que solo podrán trasvasar el porcentaje restante (60%).*
- c) Las parcelas a las que resulte de aplicación la ordenanza APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS (AVP) o la ordenanza INTERMODAL (TI), deberán conservar la edificabilidad que requiera la implantación de una concreta actividad de entre las autorizadas, de modo solo podrán trasvasar la que resulte justificadamente sobrante al tiempo de su destino a una actividad determinada. No obstante, entre parcelas a las que resulte de aplicación la misma ordenanza, podrá transferirse edificabilidad siempre que mantengan al menos el cincuenta por ciento de la atribuida en el proyecto de reparcelación aprobado.*

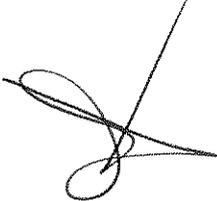


2. *La solicitud que se efectúe deberá acompañar la cédula urbanística de las parcelas cuya edificabilidad se trasvase conforme a las determinaciones que subsistirán vigentes una vez aprobada ésta, incluyendo la cuota de participación en los gastos de urbanización.*
3. *Una vez autorizado el trasvase de edificabilidad, deberá acreditarse a la Administración el otorgamiento de la escritura pública de transmisión y que ha quedado debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, junto con la nueva cuota de participación en los gastos de urbanización, en el caso de que el trasvase que se lleve a efecto se haya producido entre fincas que pertenezcan a diferentes propietarios. En los demás casos, la inscripción en el Registro se llevará a efecto por cualquiera de los medios previstos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y demás normas en cada momento aplicables. La edificabilidad trasvasada no podrá materializarse hasta tanto haya sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en la hoja abierta a cada una de las fincas afectadas.*



En la página 72; en el artículo 21.7, apartado 3. Edificabilidad; se elimina el segundo párrafo (*"la distribución de la edificabilidad se podrá ajustar ..."*).

En la página 79; en el artículo 22.8, apartado 6. Edificabilidad; se elimina el tercer párrafo (*"la distribución de la edificabilidad se podrá ajustar ..."*)



En la página 84; en el artículo 22.12 Aparcamiento de vehículos ligeros. Se introducen las condiciones para variar el ratio de plazas por metro edificable. El precepto quedaría redactado como sigue: *"22.12 Aparcamiento de vehículos ligeros. La dotación mínima de estacionamientos de vehículos ligeros a localizar en el interior de cada actuación será de una plaza por cada 200 m² de superficie construida, o el menor ratio que la normativa general pueda establecer en cada momento, a la vista de que la normativa sufre constantes variaciones y adaptaciones a la cambiante realidad, garantizando al menos 1,5 plazas por trabajador en el turno máximo. Para la contabilización de las plazas de aparcamiento se considerará toda la superficie de la banda de servicio destinada a este fin"*.

En la página 88; en el artículo 23.8 apartado 8. Edificabilidad; se elimina el tercer párrafo (*"la distribución de la edificabilidad se podrá ajustar ..."*).

En la página 93; en el artículo 24.5 apartado 6; Edificabilidad; se elimina el tercer párrafo (*"la distribución de la edificabilidad se podrá ajustar ..."*).

En la página 101, se añade un nuevo número 5 al artículo 26 con la siguiente redacción: *"5. Ajustes en los detalles técnicos de las vías. Todas aquellas variaciones que sin alterar la superficie destinada por el Plan Parcial a la red viaria, mantengan el trazado previsto respetando sus anchos totales, sus alineaciones y las rasantes en los puntos de cruce y cambios de dirección, tendrán la consideración de detalle técnico y podrán ser objeto de justificado ajuste en el Proyecto de Urbanización, en tanto que no vengán a desnaturalizar la condición de la vía o desvirtuar la funcionalidad que en razón de su categoría, clase, grado o nivel les haya atribuido el Plan Parcial"*.

7.2 Modificaciones en la documentación gráfica.

Dado que las modificaciones descritas afectan al lindero entre dos parcelas, se alteran los planos de Información y ordenación que se ven afectados por las modificaciones descritas en los apartados anteriores y se incluye.

I-01. SITUACIÓN

O-02. INFRAESTRUCTURAS GENERALES. Ámbitos de Actuación de los Planes Especiales de Infraestructuras de Acceso Viarío, Ferroviario y Conexiones Exteriores de Redes de Servicio.

O-03. CALIFICACIÓN DEL SUELO. Usos Pormenorizados. Identificación de Supermanzanas, Varios, Espacios Libres, Zonas Verdes y Equipamientos Públicos.

O-03.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO. UA-2 MARCHAMALO. Usos Pormenorizados. Identificación de Supermanzanas, Varios, Espacios Libres, Zonas Verdes y Equipamientos Públicos.

O-04. CALIFICACIÓN DEL SUELO. UA-2 MARCHAMALO. Afecciones y Área de Movimiento de la Edificación.

O-04.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. Afecciones y Área de Movimiento de la Edificación.

O-05. RED VIARIA. Alineaciones y Rasantes.

O-05.2. RED VIARIA. UA-2 MARCHAMALO. Alineaciones y Rasantes.

O-06. RED VIARIA. Secciones Tipo.

O-07. RED VIARIA. Estacionamiento y Accesibilidad.

O-07.2. RED VIARIA. UA-2 MARCHAMALO. Estacionamiento y Accesibilidad.

O-08. RED VIARIA. Accesibilidad Exterior.

O-09. RED FERROVIARIA. Accesibilidad Exterior.

O-10. REDES DE SERVICIO. Abastecimiento

O-11. REDES DE SERVICIO. Saneamiento Pluviales

O-12. REDES DE SERVICIO. Saneamiento Residuales

O-13. REDES DE SERVICIO. Energía Eléctrica

O-14. REDES DE SERVICIO. Telecomunicaciones

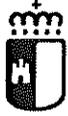
O-15. REDES DE SERVICIO. Alumbrado Público

O-16. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

O-17. PLAN DE ETAPAS

O-18. IMAGEN FINAL ORIENTATIVA. Alternativa 1

O-19. IMAGEN FINAL ORIENTATIVA. Alternativa 2



5. ANALISIS DEL ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES EN CUANTO A LA ALTERACIÓN DE LA OE DEL PLAN

Con carácter general dentro de la Memoria del Plan Parcial vigente se manifiesta la intención de conseguir una Ordenación Detallada flexible

Por medio de una estructura urbana basada en supermanzanas se ha definido un sistema viario reducido, estructurante y público, que permite una homogeneización de usos, propietarios de suelo y municipios, cuyo objetivo final es el de facilitar la reparcelación, futuras parcelaciones, la gestión y la explotación de la Ciudad del Transporte. Todo ello se traduce en:

- Desarrollar el Sector a través de dos unidades de actuación urbanizadora, una por cada municipio.
- Posibilitar la agrupación de los pequeños propietarios de suelo en supermanzanas específicas.
- Favorecer la agrupación de los aprovechamientos de los grandes propietarios de suelo en supermanzanas de gestión individualizada.
- Proponer la agrupación de las cesiones de aprovechamiento lucrativo a los municipios en supermanzanas preferentemente de uso terciario, esto es, en las ZOUs destinadas a Centros de Servicios.

Pg 76 Memoria PP

Por medio de las posibles formas de actuación en las supermanzana definidas en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial se establecerán:

- Parcelación Interior de la supermanzana.
- Viales interiores a las supermanzanas.

Pg 76 Memoria PP

El presente PP forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora y tiene por objeto el desarrollo conjunto de dos unidades de actuación urbanizadora, una por cada municipio, mediante la ordenación detallada del Sector y los sistemas adscritos al mismo.

MODIFICACIONES PROPUESTAS:

1- ALTERACIÓN DE LINDERO-

Propone la modificación de la configuración geométrica de la parcela destinada a la Instalación Eléctrica y Parcela Dotacional colindante, sin alterar la superficie final de las mismas.

Se justifica su modificación en cuanto a la mejora de las condiciones de la infraestructura eléctrica proyectada y al cumplimiento de las condiciones impuestas por la compañía eléctrica. La reordenación de la parcelación supone la alteración de los planos que contienen la delimitación actual de la parcela.

No supone modificación de la OE del PP.

2- ALTERACION DE LAS ORDENANZAS QUE REFIEREN LA POSIBILIDAD DE TRASVASAR EDIFICABILIDAD-

Propone la modificación de los parámetros que contemplan las ordenanzas actuales en los distintos usos para permitir el trasvase de edificabilidad, sin alterar la edificabilidad total del Sector ni de las asignadas a cada Unidad de Ejecución.

Se justifica su modificación por considerar que ello permite una mayor flexibilidad y posibilidad de adaptación de las parcelas a las necesidades requeridas por el Sector Logístico a implantarse en las mismas.

Se incorpora dentro del articulado la necesidad de modificación simultánea de las cargas urbanísticas de las parcelas y sus correspondientes fichas, así como la modificación registral de las mismas.

La transferencia servirá también como método de anticipación de los beneficios reconocidos por el planeamiento y de financiación para proyectos que, una vez ajustados a una edificabilidad más adecuada en las parcelas donantes, faciliten la implantación real de actividades de servicios que complementen las actividades principales en el sector.

La oportunidad de su modificación se considera favorablemente por parte de los dos Ayuntamientos y no supone modificación de la OE del PP.

3- ALTERACIÓN DE LA ORDENANZA DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS DE DIFERENTES TIPOLOGÍAS.

Propone la modificación de los parámetros que contemplan las ordenanzas actuales en cuanto a la posibilidad de agrupar parcelas de distinta tipología, manteniendo sin embargo la obligación de respetar en cada uno de los suelos los usos y tipologías asignados a los mismos y permitiendo el adosamiento y comunicación entre ellos.

Se justifica su modificación por considerar que ello permite una mayor flexibilidad y posibilidad de adaptación a las necesidades requeridas por el Sector Logístico.

La oportunidad de su modificación se considera favorablemente por parte de los Ayuntamientos y no supone modificación de la OE del PP.



4- MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA EN CUANTO A ESTANDARES DE APARCAMIENTOS.

Propone la posibilidad de ajustar el estándar de aparcamiento al límite establecido por el RP, siempre que por el tipo de actividad y número de trabajadores se justifique su disminución, manteniendo como mínimo el que establece el art 31.1.d) en relación con el Art. 24.2.a) del TrLOTAU.

La oportunidad de su modificación se considera favorablemente por parte de los Ayuntamientos y no supone modificación de la OE del PP.

5- MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN DE VIARIOS.

Estos ajustes técnicos serán admisibles en tanto que no vengán a desnaturalizar la condición de la vía o desvirtuar la funcionalidad que en razón de su categoría, clase, grado o nivel les haya atribuido el Plan Parcial.

No altera la ordenación estructural del PP.

6- MODIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PLANIMETRICA DEL PP.

Como consecuencia de la alteración de linderos de la parcela se modifican los siguientes planos:

I-01, O-02, O-03, O-03.2, O-04, O-04.2, O-05, O-05.2, O-06, O-07, O-07.2, O-08, O-09, O-10, O-11, O-12, O-13, O-14, O-15, O-16, O-17, O-18 y O-19.

En relación al contenido del documento gráfico se considera deberán de recogerse las siguientes correcciones, al no coincidir con el documento de planeamiento que se encuentra archivado en la Dirección Provincial:

Con carácter general la documentación planimétrica final deberá de estar a la escala real indicada en su cajetín.

El Plano I-0: se ha cambiado su numeración, corresponde al I-01 del PP aprobado.

Plano O-03: falta completar el grafismo de la rotonda de acceso al sector en el nudo de conexión sur, al igual que en el plano de detalle O-03.2.

Plano O-08: falta completar el grafismo de la rotonda de acceso desde la red viaria exterior en el nudo de conexión sur.

Teniendo en cuenta el objeto y consideraciones contenidas en la Memoria del PP se concluye que las modificaciones pretendidas suponen una modificación de la OD del PP vigente.

6. OBSERVACIONES

Como consecuencia de la exposición anteriormente realizada se procede a realizar las siguientes observaciones dentro del Informe Técnico-Jurídico:

AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Deberá aportarse el documento de planeamiento correctamente encuadernado y diligenciado en formato papel con la documentación planimétrica en su tamaño real, y en formato digital, una vez haya sido aprobado definitivamente por ambos ayuntamientos, a fin de permitir su correcta consulta e incorporación al archivo.

Deberá aportarse al expediente certificado del secretario del resultado del trámite de exposición pública y de las alegaciones o informes presentados, así como de su resolución correspondiente.

Considerando que el análisis del documento solicitado desde la Dirección General tiene el mismo objetivo que la emisión de Informe Técnico-Jurídico solicitado a la CPOTyU se realiza el presente Informe de forma única para ambos organismos.

Se propone que una vez emitido el correspondiente Informe por la CPOTyU se dé traslado del mismo tanto al Ayuntamiento de Marchámalo como al Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

AL DOCUMENTO DE MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

Se aportará la documentación planimétrica final a la escala real indicada en su cajetín, en soporte papel.

El Plano I-0: se ha cambiado su numeración, corresponde al I-01 del PP aprobado.

Plano O-03: falta completar el grafismo de la rotonda de acceso al sector en el nudo de conexión sur, al igual que en el plano de detalle O-03.2.

Plano O-08: falta completar el grafismo de la rotonda de acceso desde la red viaria exterior en el nudo de conexión sur.

Se aportará una copia diligenciada completa en soporte papel y digital una vez haya sido aprobada definitivamente por ambos ayuntamientos, para su incorporación al archivo de esta dirección provincial.



7. CONCLUSIÓN

En base a las consideraciones realizadas en el presente informe

Y en base a:

Lo preceptuado en el art. 10.1.f) D.235/2010 "Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística"

"f) Emitir informe técnico-jurídico sobre los Estudios de Detalle y los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, así como sobre los Programas de Actuación Urbanizadora, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a su aprobación definitiva."

Lo preceptuado en el art. 122.1 párrafo 2º, TrLOTAU

"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."

Lo preceptuado en el art. 38.1.b) párrafo 3º, TrLOTAU

"En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan o del Estudio de Detalle a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24,..."

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la emisión de informe favorable sobre la adecuación a la Ordenación Detallada de la Modificación Puntual del Plan Parcial del PAU SP-pp-100 Guadalajara-Marchamalo solicitado por el Ayuntamiento de Marchamalo en cumplimiento del Art.38.1.b) párrafo 3º del TrLOTAU con las consideraciones y observaciones realizadas en el presente informe técnico-jurídico.

Concluida la exposición del informe interviene D. Emilio Díaz Bravo solicitando aclaración sobre documentación incorporada al expediente tramitado por el Ayuntamiento de Guadalajara, a lo Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018

que la ponente aclara que, por cuestiones de reparto competencia, el expediente de ese Ayuntamiento es objeto del trámite de concertación administrativa ante la Dirección General de Vivienda y Urbanismo y en el mismo no es necesario dar traslado del expediente administrativo, por lo que no es posible realizar un pronunciamiento de su contenido.

Tras el debate y a propuesta del Presidente, la Comisión, conformada con el quorum requerido en segunda convocatoria, a la vista del informe, por unanimidad de asistentes, **APRUEBA el Informe Técnico-Jurídico del servicio de Urbanismo, sobre de La Modificación Puntual del Plan Parcial que integra la alternativa técnica del PAU SP-100 "Ciudad del Transporte" del Plan General de Guadalajara (término municipal de Marchamalo y Guadalajara). (Art. 38 TRLOTAU, art. 139 R.P. y 10.1.f del Decreto 235/2011), sin perjuicio de dar cumplimiento a las Observaciones que se indican en el informe y que se reproducen en los siguientes párrafos.**

1.-Deberá aportarse el documento de planeamiento correctamente encuadernado y diligenciado en formato papel con la documentación planimétrica en su tamaño real, y en formato digital, una vez haya sido aprobado definitivamente por ambos ayuntamientos, a fin de permitir su correcta consulta e incorporación al archivo.

2.-Deberá aportarse al expediente certificado del secretario del resultado del trámite de exposición pública y de las alegaciones o informes presentados, así como de su resolución correspondiente.

3.-Se aportará la documentación planimétrica final a la escala real indicada en su cajetín, en soporte papel, corregido en los siguientes aspectos:

El Plano I-0: se ha cambiado su numeración, corresponde al I-01 del PP aprobado.

Plano O-03: falta completar el grafismo de la rotonda de acceso al sector en el nudo de conexión sur, al igual que en el plano de detalle O-03.2.

Plano O-08: falta completar el grafismo de la rotonda de acceso desde la red viaria exterior en el nudo de conexión sur.

4.-Se aportará una copia diligenciada completa en soporte papel y digital una vez haya sido aprobada definitivamente por ambos ayuntamientos, para su incorporación al archivo de esta dirección provincial.

Dar traslado del Informe aprobado tanto al Ayuntamiento de Marchámalo como al Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN



ESTUDIOS DE DETALLE

3º.- Informe técnico-jurídico del Estudio de Detalle que afecta al solar formado por las parcelas situadas en la C/ Colón 1 y 3 del municipio de Quer.-

A continuación, la Jefa de Servicio inicia la exposición de este punto refiriendo los antecedentes del proyecto presentado por el Ayuntamiento de Quer y continúa la Jefa de Sección haciendo referencia a las circunstancias de emisión del informe cuyo contenido se transcribe en acta:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA CONSEJERIA DE URBANISMO EN GUADALAJARA SOBRE ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO DE LA CALLE COLÓN, 1 Y 3 DEL MUNICIPIO QUER.

Se realiza por parte del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara informe sobre la tramitación del Estudio de Detalle de la Calle Colón 1 y 3 del municipio de Quer, a los efectos de que se emita por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe Técnico-Jurídico a que se refiere el Art. 38.1.b de TRLOTAU y 139 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, por remisión del 145 del mismo.

1.- DATOS GENERALES

EXPTE: PLAN/18/08

Población: La población, según datos del Servicio de Estadística de Castilla- La Mancha, en 2018, 756 habitantes.

Promotor: Ayuntamiento de Quer.

Planeamiento: Texto Refundido del POM aprobado por acuerdo plenario el 15 de noviembre de 2010.

Situación: Calle Colón, 1 y 3- Suelo Urbano –CASCO ANTIGUO.

Superficie: Según los datos catastrales el solar objeto de la actuación tiene una superficie catastral total de 1.371 m² integrada por dos parcelas de 1.035 m² y 336 m²

2.- ANTECEDENTES Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA

El 4 de abril de 2018 se registró de entrada en la Dirección Provincial de Fomento oficio por el que se solicita informe de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre el Estudio de Detalle que afecta a la Calle Colón 1 y 3 del municipio de Quer.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018

El expediente remitido se integra por los siguientes documentos:

- Propuesta de Alcaldía para la aprobación del Estudio de Detalle con solicitud de emisión de informe a Secretaría.
- Informe de Secretaría sobre procedimiento para la tramitación de la iniciativa.
- Informe técnico-urbanístico sobre el Estudio de Detalle, en el que no consta firma del técnico.
- Informe del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Guadalajara, elaborado en referencia a una parcela de 1.371m² en proyecto y en el que se concluye, tras una serie de condicionantes a la documentación remitida que se entiende deben ser resueltos en la documentación incorporada al Estudio de Detalle, que no es posible realizar informe de supervisión en tanto no esté aprobado éste último.
- Resolución de Alcaldía de 29 de enero de 2018 sobre aprobación inicial y exposición al público del Estudio de Detalle.
- Anuncios de exposición para información pública del Estudio de Detalle: publicado en el D.O.C.M. de Castilla – La Mancha nº40, de 26 de febrero de 2018 y el publicado en el periódico Nueva Alcarria del viernes 9 de febrero de 2018.
- Certificado de publicación en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Quer.
- Proyecto de Estudio de Detalle, integrado por:
 - a) Memoria.
 - b) Plano de ordenación según POM y entorno visual de manzana; Plano topográfico; Plano de Alineaciones y Viario según el POM y Plano de propuesta de estudio de detalle.

Posteriormente, el 2 de julio se registró de entrada escrito del Ayuntamiento de Quer, en el que se hace constar la suspensión del procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle, así como la fecha fin de plazo para la emisión del informe solicitado.

Revisada la documentación inicialmente presentada y considerando la necesidad de que fuera completada para que la Comisión emitiera informe, el 12 de julio de 2018 se remitió al Ayuntamiento oficio de la Dirección Provincial, requiriendo subsanación de la documentación presentada.

Finalmente, con fecha 18 de julio de 2017 se registra de entrada notificación del acuerdo adoptado por el pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 16 de julio de 2018, por el que se acuerda aprobar definitivamente el Estudio de Detalle que afecta a la Calle Colón 1 y 3 del municipio.

3.- PROCEDENCIA, FUNCIÓN Y LÍMITES PARA SU APLICACIÓN

El artículo 28 del TRLOTAU establece que:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



"1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstos en el planeamiento aplicable, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento.

En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstos."

Su función, conforme al artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, es establecer o reajustar *"para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:*

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Como límites el artículo 73 del Reglamento de referencia establece que:

"1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.

b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.

c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes"

Las previsiones al respecto en el Plan de Ordenación Municipal se contienen en el artículo 16 que se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 16. NORMAS PARA ESTUDIOS DE DETALLE

A. DEFINICIÓN

Los Estudios de Detalle constituyen un instrumento de definición detallada del último extremo del planeamiento.

B. ÁMBITO TERRITORIAL

Los Estudios de Detalle sólo pueden aplicarse en SUELO URBANO, en SUELO URBANIZABLE con Plan Parcial aprobado y en las Unidades de Actuación delimitadas.

Los Planos serán:

A escala mínima de 1/500, los señalados como *c/*, *d/* y *e/*. Éste incluirá como mínimo:

- a. Plano de situación en relación con la ciudad.
- b. Plano de ordenación vigente.
- c. Plano de estado actual de los terrenos y la edificación
- d. Planos debidamente acotados, que reflejen con detalle la ordenación proyectada, y las alineaciones de la red viaria.
- e. Plano parcelario existente y de Parcelación propuesta.



C. APLICACION

Los Estudios de Detalle son de aplicación:

- a. Cuando las Normas que desarrollan así lo ordenen.
- b. Para completar alguna de las determinaciones del Plan de Ordenación, pudiendo referirse a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

D. LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle no podrán:

- a. Cambiar la clasificación del suelo
- b. Establecer nuevas Ordenanzas
- c. Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres, aunque se pueda redefinir el viario interior de reparto.
- d. Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste de la actuación realizada.
- e. Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación, ni la densidad de viviendas o intensidad autorizada de uso del suelo.
- f. Alterar el uso exclusivo o característico asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

E. DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle deberán ir compuestos de Memoria y Planos.

La Memoria constará de:

- a. Justificación de su procedencia y de la solución adoptada.
- b. Si se trata de establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, haciendo referencia al planeamiento en que se apoya, reseñando cuáles son las condiciones que dicho documento fijan para su desarrollo.
- c. Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se modifican las superficies de espacios libres.
- d. Si se trata de ordenar volúmenes en Suelo Urbano, incluirá qué especificaciones desarrolla, referidas al Plan.
- e. Justificación de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, la ocupación de suelo, las alturas, el aprovechamiento urbanístico asignado al área, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan.
- f. Cuando se trata de Estudios de Detalle cuya redacción figura expresamente en el Planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.

En las Ordenanzas Particulares de Suelo Urbano, el artículo 38.5 del POM de Quer dispone que:

“Será necesaria la realización de un Estudio de Detalle del conjunto de cada área delimitada donde se fijen la distribución de volúmenes, ocupación en planta de los distintos usos, delimitación de los itinerarios porticados y del conjunto de los espacios de aparcamiento, verdes y libres, con una definición pormenorizada de las edificabilidades globales y por uso, previo a la concesión de Licencia y a los proyectos de edificación y urbanización interior de la parcela”

La normativa aplicable establece, por tanto, el Estudio de Detalle como el instrumento para la ordenación detallada para un ámbito espacial concreto que, en el TRLOTAU se refiere a la manzana, calificándola como unidad de actuación máxima y estableciendo además como requisito de la propuesta que el Estudio no ocasione perjuicio a tercero, extremo éste que habrá de quedar acreditado en el expediente. En casos como el presente en que la propuesta de actuación abarca un ámbito inferior a la manzana se consideró particularmente relevante el conocimiento de este extremo para la emisión de informe por parte de la Comisión, por lo que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 16.2 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, se solicitó la incorporación al expediente de las notificaciones efectuadas a los propietarios de las parcelas colindantes.

Asimismo, dado que de la documentación incorporada al expediente remitido para informe se deduce que el proyecto realiza la ordenación de volúmenes de la edificación en las parcelas afectadas, es necesario por disposición legal, y en la medida en que la ordenación realizada no puede afectar al aprovechamiento, ni perjudicar derechos legítimos de terceros y debe quedar integrada en el entorno, incorporar al expediente el plano de información que contuviera la perspectiva de manzana y su entorno visual, además del plano de ordenación donde se fijen los volúmenes en el ámbito correspondiente y en su entorno, así como las alineaciones propuestas y su relación visual con el conjunto de la manzana.

4.- PROMOCIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

El artículo 38 TRLOTAU establece que:

“1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

a) Los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

b) Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan o del Estudio de Detalle a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f). En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

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.

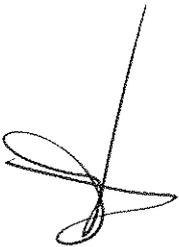
En todo caso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá solicitar en cualquier momento, a los Municipios con independencia de su número de habitantes, un ejemplar de estos instrumentos de planeamiento, que deberán serle remitidos en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud"

La tramitación se desarrolla en el art. 139.1 del RP al que se remiten los artículos 144 y 145 del RP, de forma que resulta de aplicación para la aprobación de los Estudios de detalle, el procedimiento de los Planes Parciales, en particular lo dispuesto en el artículo 139.2 del RP "Cuando un Plan Parcial de Mejora (PPM) comporte modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento, previamente a la aprobación definitiva, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes, o de las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos"

Con carácter general, el informe técnico- jurídico de las Comisiones tiene carácter preceptivo pero no vinculante en la medida en que, por definición, el Estudio de Detalle no afecta a aspectos de la ordenación estructural.

En consecuencia, a falta de regulación expresa, se entiende por analogía que la solicitud del informe técnico – jurídico a incorporar al expediente, suspende el plazo máximo legal establecido para resolver conforme establece el artículo 80.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, con la consecuencia de que una vez transcurrido el plazo para su emisión, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22.1.d) de la Ley 30/2015, la Administración actuante podrá proseguir la tramitación del procedimiento, se entiende que sin perjuicio de los recursos que procedan contra el acto.

5.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA VIGENTE, SU CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN



El artículo 28.1 del TRLOTAU establece *“los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender como máximo una manzana o unidad urbana equivalente completa”*.

A su vez, el artículo 74 del RP establece la definición de manzana y unidad urbana equivalente completa a efectos de determinar el ámbito de los Estudios de Detalle, de tal forma que se entiende por manzana *“la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados”*



Por la remisión legal al planeamiento municipal, con la limitación establecida en el TRLOTAU de que éste pueda fijar un ámbito superior a la manzana o unidad urbana equivalente para el ED, en el caso concreto, la posibilidad de aplicación de este instrumento en los solares de la C/ Colón 1 y 3, quedaría determinada por lo establecido al respecto en el POM, en el ya transcrito artículo 16, en el artículo 38.5 de las Normas Específicas de suelo urbano y en los planos de ordenación del mismo.

En cuanto a la documentación, el artículo 16 de las Normas Generales del POM contiene la relación de documentos que ha de incorporar el Estudio de Detalle y conforme al artículo 75 del RP:

“Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.



b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

2.- Planos de información relativos a:

a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.

3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.

c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente."

En este caso, a fin de comprobar la aplicación de lo dispuesto en el artículo 73.4 del RP, aclarar las posibles afecciones y conformar el expediente con la documentación definitiva, se requirió mediante oficio de 12 de julio de 2018 con registro de salida número 673437, la subsanación del expediente, mediante la aportación y mejora de los siguientes documentos:

- Incorporación de la firma del técnico municipal al informe emitido el 18/01/2018.
- Incorporación al proyecto de la documentación
 - A) De los planos de información:
 - a. La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
 - b. La perspectiva de la manzana y su entorno visual
 - B) De los planos de ordenación:
 - a. Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
 - b. La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.
 - c. La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.
- Incorporación en la memoria del proyecto de la justificación de la solución adoptada en referencia al ámbito de la actuación.
- Incorporación al expediente de las notificaciones enviadas a los propietarios de los predios colindantes y, en su caso, certificado de ausencia de alegaciones en el período de información pública.

Recibido el escrito en el Ayuntamiento el 16 de julio de 2018, posteriormente se tuvo conocimiento mediante oficio recibido en la Dirección Provincial el 18 de julio, que con fecha 16 de julio de 2018 el Ayuntamiento celebró sesión en la que adoptó el acuerdo de aprobar el Estudio de Detalle de la Calle Colón, 1 y 3.

De las consideraciones realizadas en cada uno de los apartados se extraen las siguientes

CONCLUSIONES

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la emisión del presente informe TÉCNICO-JURIDICO para su traslado al Ayuntamiento con las consideraciones y observaciones siguientes:

- 1.- El planeamiento municipal de Quer contiene previsión expresa sobre la aplicación de Estudios de Detalle como instrumentos de ordenación detallada.
- 2.- La aplicación del mismo al ámbito concreto propuesto debería ser objeto de justificación específica en el expediente.
- 3.- Dado que no se han incorporado al expediente las notificaciones ni los planos definitivos correspondientes a las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, los correspondientes a la ordenación de volúmenes, a la ordenación de alineaciones y rasantes, ni los de perspectiva, no es posible emitir pronunciamiento técnico-jurídico sobre la no afección de la propuesta a terceros.
- 4.- De la documentación planimétrica que obra en el expediente se desprende que no hay alteración de la OE del planeamiento municipal.

Considerando las condiciones de emisión del informe,

La Comisión, conformada con el quorum requerido en segunda convocatoria, TOMA CONOCIMIENTO del contenido del Informe Técnico-Jurídico del servicio de Urbanismo del Estudio de Detalle que afecta al solar formado por las parcelas situadas en la C/ Colón 1 y 3 del municipio de Quer.), y acuerda dar traslado de su contenido al Ayuntamiento.

OBRAS PROVISIONALES

CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO e INFORMES SOBRE EXCEPCIONALIDAD DE ITP

- 4º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para ampliación y legalización de explotación avícola de puesta de gallinas instaladas situada en la parcela nº 397 del polígono 1 del término municipal de Fontanar, promovido por Avícola Barco S.L. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010).-

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



Continúa la sesión con la exposición por parte de la Jefa de Sección, del informe sobre este punto del Orden del día que se transcribe a continuación:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA AMPLIACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA DE PUESTA DE GALLINAS INSTALADAS EN PARCELA Nº 397 DEL POLÍGONO 1 EN FONTANAR (GUADALAJARA).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de nuevas naves avícolas de puesta y legalización para ampliación de explotación.

Situación: Polígono 1, parcela nº 397.

Superficie: 47.250 m².

Término Municipal de Fontanar (Guadalajara)

Clasificación: Suelo rustico no urbanizable de especial protección.

Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobación 16/12/1988.

Promotor: Avícola Barco SL con CIF A-78801123.

Autor del Proyecto: D. Sinesio Herrador Calderón de la Barca. Ingeniero Técnico Agrícola

Recepción de Expte17/04/2018. nº 1212873.

Calificaciones anteriores CPU de 01/07/2009: Ampliación de naves de puesta de 2.636 m² con un total de la explotación de 11.474 m² y CPU de 15/09/2011 ocupación 17.713 m² (37,49%).

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto es la ampliación y modernización de la explotación avícola existente este documento es redactado con la finalidad de describir y justificar las actuaciones necesarias para la modernización de la explotación avícola de puesta mediante la construcción de la nueva nave avícola de puesta, denominada Nave 3S, así como la legalización de tres edificaciones existentes (nave de gallinaza nº 1, nave de gallinaza nº 2 y caseta de servicios generales) y el pavimento de soleras exteriores existentes. Según se indica en el documento esta modificación no supone un aumento en la capacidad animal de la explotación.

En cuanto a la calificación urbanística otorgada en CPU de 3 de octubre de 2011, incluía las siguientes edificaciones:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA OTORGADA EN CPU 3/10/2011			
REFERENCIA	EDIFICACION	SUPERFICIE	OBSERVACIONES
1	CENTRO CLASIFICACIÓN	676,80	
2	CENTRO CLASIFICACIÓN 2	1.070,49	
3	AMPLIACIÓN	302,00	NUEVO

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018

4	CENTRO ALMACÉN	100,00	
5	NAVE ALMACÉN CARTÓN	1326,00	REFORMADO
6	NAVE 2 S	2681,40	NUEVO
7	NAVE 3 S	2681,40	NUEVO
8	NAVE 4	2.675,25	
9	NAVE 5	2.675,25	
10	NAVE 6	2910,15	NUEVO
11	FABRICA DE PIENSOS	280,00	NUEVO
12	CASA 1	128,25	
13	CASA 2	162,00	
14	GRUPO ELECTRÓGENO	44,69	
TOTAL OCUPACIÓN		17.713,68 37,49 %	+ 5823,95 m2 + 12,33 %

Se pasó de una capacidad de 263.000 aves de puesta a 471.240 aves de puesta.

SITUACIÓN PROPUESTA			
REFERENCIA	EDIFICACION	SUPERFICIE	OBSERVACIONES
1	NAVE AVICOLA 1	1.326,00	
2	NAVE AVICOLA 2	1.326,00	
3	NAVE AVÍCOAL 3S	2.048,00	NUEVO
4	NAVE AVICOLA 4	2.675,25	
5	NAVE AVICOLA 5	2.675,25	
6	NAVE AVICOLA 6	2.910,15	
7	NAVE GALLINAZA 1	210,00	A LEGALIZAR
8	NAVE GALLINAZA 2	133,90	A LEGALIZAR
9	CENTRO CLASIFICACIÓN	676,80	
10	CENTRO CLASIFICACIÓN ALMACEN	1.070,49	
11	CENTRO CLASIFICACIÓN ENVASADO	302,00	
12	ALMACÉN	100,00	
13	CASETA SERVICIOS GRLES.	98,88	

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



14	CASA GUARDA 1	128,25	
15	CASA GUARDA 2	162,00	
TOTAL		15.842,97	
OCUPACIÓN		33,53%	

La situación propuesta coincide con la Resolución de 01/04/2016 (corrección de errores) de Evaluación ambiental Integrada de la explotación. DOCM 74 de 19 de abril de 2016.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como suelo rústico no urbanizable protegido EL art. 37.2 RSR en relación con el art. 12 del mismo requieren el otorgamiento de calificación previo a la licencia municipal.

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 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 consta en el expediente lo siguiente:

– Escrito del Ayuntamiento de Fontanar a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 17 de abril de 2018, en el que se remite copia de la siguiente documentación:

1. Informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de exceso de superficie, con fecha de 26 de octubre de 2010.
2. Informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de exceso de superficie, con fecha de 16 de mayo de 2014.
3. Publicación DOCLM nº 14 de 19 de abril de 2016, Resolución de 01/04/2016, por la que se otorga la autorización ambiental integrada para la explotación avícola.
4. Publicación DOCLM nº 92 de 12 de mayo de 2016, corrección de errores de la Resolución de 01/04/2016.
5. Solicitud de licencia de obra y calificación urbanística, presentada el 16 de mayo de 2016 por AVÍCOLA BARCO S.L.
6. Informe de Secretaría de fecha 4 de agosto de 2016, sobre legalización.
7. Informe técnico municipal de fecha 31 de agosto de 2016, sobre la viabilidad de legalización de edificaciones y actividad.
8. Informe de la Viceconsejería de Medio Ambiente de fecha 20 de septiembre de 2016.

9. Informe de Secretaría de fecha 14 de diciembre de 2016, sobre procedimiento de calificación urbanística.
 10. Informe Arquitecto Municipal de fecha 14 de diciembre de 2016, sobre licencia urbanística de obra mayor para legalización de tres edificaciones existentes y licencia de obra mayor para la construcción de una nave avícola 3s.
 11. Informe Arquitecto Municipal de fecha 4 de mayo de 2017, sobre licencia urbanística.
 12. Informe de Secretaría de fecha 8 de mayo de 2017, de silencio administrativo.
 13. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, con fecha de 5 de marzo de 2018.
 14. Anuncio publicado en DOCLM con fecha de 9 de marzo de 2018.
 15. Informe Arquitecto Municipal de fecha 13 de marzo de 2018, sobre licencia urbanística.
 16. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de no presentación de alegaciones, con fecha de 11 de abril de 2018.
 17. Informe Arquitecto Municipal de fecha 12 de abril de 2018, sobre calificación urbanística.
 18. Dos proyectos básicos y de ejecución en soporte CD.
- Requerimiento del Servicio de urbanismo de fecha de salida 18 de mayo de 2018 para subsanación del expediente.
 - Contestación del Ayuntamiento de fecha de entrada 23 de julio de 2018 para completar el expediente aportando lo siguiente:
 - Informe favorable justificativo a la excepción de altura máxima de la nave 3S de puesta del Servicio de Industrias agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la DP de Guadalajara de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
 - Informe favorable a la excepción sobre superficie máxima de ocupación del Servicio de Industrias agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la DP de Guadalajara de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

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

Generales. Según el art 15.2 RSR, todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales.

En la documentación existe la especificación de las instalaciones de los servicios.

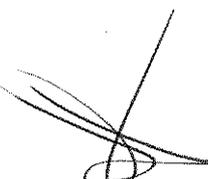
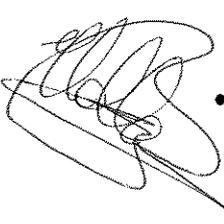
Administrativos. El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a)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



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

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

En el expediente consta:

- 
- 
- Informe favorable justificativo a la excepción de altura máxima de la nave 3S de puesta del Servicio de Industrias agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la DP de Guadalajara de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 19 de junio de 2018.
 - Informe favorable a la excepción sobre superficie máxima de ocupación del Servicio de Industrias agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la DP de Guadalajara de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 31/01/2017.
 - Resolución de 01/04/2016 de la Viceconsejería de medio Ambiente por la que se modifica la Resolución de 06/03/2011 de la D General de Evaluación Ambiental, por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada para la Explotación Avícola, como consecuencia de una modificación no sustancial.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 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).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de la obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico no urbanizable de especial protección son que el planeamiento territorial o urbanístico los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de población, con las condiciones del artículo 12, debiendo no estar prohibidos por el planeamiento.

Consta en el expediente Informe del Técnico Municipal de fecha 12 de abril de 2018 sobre compatibilidad urbanística y no formación de núcleo de población.

Las Normas Urbanísticas del POM de Fontanar determinan lo siguiente:

8.6.- NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A REGIMEN NORMAL.

8.6.1.- Construcciones permitidas.

Serán las señaladas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, con los criterios y supuestos previstos en este Capítulo y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.

Las obras menores, reguladas en el apartado 256, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y casetas de pozo.

8.6.2.- Condiciones estéticas y de diseño.

Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, de tal manera que:

- No tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 4 metros al alero y 6 metros a la cumbre, con la excepción prevista en el apartado 8.6.5 y las siguientes excepciones:

+ En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc, no se sobrepasarán los 12 metros.

+ Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.

- Las cubiertas serán de teja roja o vieja, permitiéndose en fibrocemento rojo o verde para las naves o almacenes.

- Las fachadas serán de piedra o irán debidamente enfoscadas.

- En todos los casos se exigirá tapar con arbolado perenne las edificaciones que se realicen en este suelo.

Todas las construcciones deberán tener, asimismo, los servicios necesarios para cumplir la función a la que se destinen, debiéndose retranquear lo mismo que su altura a cualquiera de sus linderos.

Las construcciones de vivienda cumplirán lo señalado en la Norma 8.4.2.



**8.7.- NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS
EN EL SUELO NO URBANIZABLE, ESPECIALMENTE PROTEGIDO.**

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

Se permitirán instalaciones agropecuarias que justifiquen debidamente que sus vertidos no producen contaminación de los acuíferos y que se sujeten a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2 Ha.
- Altura máxima: = que el suelo sujeto a régimen normal.
- Ocupación máxima: 20% de la parcela.

Las condiciones de parcela mínima y ocupación podrán modificarse para edificar en parcelas menores hasta un mínimo de 1 hectárea, siempre y cuando se demuestre documentalmente que fueron adquiridas con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

- Se respetarán las condiciones estéticas señaladas en el suelo sujeto a régimen normal.

- Se respetará una distancia mínima de 300 m de cada instalación al suelo clasificado como urbano o urbanizable cuando se trate de instalaciones molestas, o con las distancias que señala el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas cuando se trate de instalaciones insalubres o peligrosas.

Así mismo se respetará esta distancia de 300 m entre instalaciones diferentes.

El Ayuntamiento podrá ampliar esta distancia mínima de 300 m cuando la localización de la instalación se sitúe en una zona en que los vientos dominantes pudieran trasladar olores al núcleo urbano caso de que la instalación los produjese.

- Se exigirá el cerramiento de la instalación mediante tela metálica con un mínimo de 1,20 m. de altura.

- El retranqueo mínimo a los linderos será igual a la altura

del edificio, con un mínimo de 3 m.

- Invernaderos y viveros:

La edificación en estos usos se atenderá a las características propias en sus instalaciones.

+ Altura: la edificación complementaria destinada a almacenamiento de utillaje, garaje, e incluso vivienda de guarda, oficinas, etc, propias de la instalación, tendrá como máximo una planta de altura.

+ Ocupación: no computará a efectos de ocupación las instalaciones propias de las plantaciones y sus elementos auxiliares.

Las edificaciones complementarias referidas anteriormente podrán ocupar un 5% de incremento de la ocupación permitida.

En el suelo no urbanizable especialmente protegido será de aplicación la Norma 8.6.6 y 8.6.8. La aplicación de la Norma 8.6.7 requerirá justificaciones especiales sobre su necesidad de ubicación, su mínima ocupación de suelo (inferior al 10%) y sus protecciones de vertidos contaminantes.

Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las ITP o, en su defecto, las que de manera justificada y motivada se fijen en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Así, el art 4 ITP establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección de reserva y la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos.

No obstante lo establecido en el número 3 del art 19 RSR anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que la fijadas en la ITP, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando exista informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura para el caso concreto y siempre que sea aprobado expresamente la reducción de la superficie por el órgano competente para emitir la calificación, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

El porcentaje de ocupación del proyecto que nos ocupa es de más de 10% considerando la superficie de la parcela vinculada a la explotación, sin embargo consta en el expediente Informe favorable a la excepción sobre superficie máxima de ocupación del Servicio de Industrias agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la DP de Guadalajara de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 19 de junio de 2018

Excepcionalidad en el no cumplimiento de requisitos sustantivos indicados en la ITP:

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:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



“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.

Teniendo en cuenta que se considera la excepcionalidad por tratarse de una ampliación de un establecimiento avícola existente que tiene otorgada calificación urbanística en CPU de 01/07/2009 y en 15/09/2011. Por sector de actividad debe emplazarse en suelo rústico.

El Ayuntamiento de Fontanar deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

Determinaciones subsidiarias:

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

- a) Tener carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

En cuanto al apartado a) y b) del informe del Técnico municipal y del proyecto se deduce su cumplimiento. En relación al apartado c) existe informe de excepción.

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).

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR deberá fijar la superficie que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de reforestación.
- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole la parcela 397 del polígono 1 de Fontanar, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

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 apruebe:

- a) El aumento de la ocupación permitida por la edificación teniendo en cuenta el informe favorable a la excepción en la limitación de la ocupación, emitido por la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara.
- b) la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, así como las condiciones y requisitos generales establecidas en el art 14 RSR en cuanto a incluir en las construcciones la totalidad de los servicios que demande y para su adecuada conexión con las redes generales.

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

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

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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, integrada por el quorum establecido en segunda convocatoria, por unanimidad de miembros asistentes, acuerda, de conformidad con la propuesta de ponencia, **OTORGAR** la calificación urbanística y autorizar la excepción para la ocupación máxima de la parcela, por ser necesaria para la actividad, conforme se ha informado por la Consejería de Agricultura y Medioambiente, en la parcela nº 397 del polígono 1 del término municipal de Fontanar, promovido por Avícola Barco S.L., con los condicionantes indicados en el informe.



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

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

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

Se adjuntará el informe del servicio a la notificación del acuerdo.

OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

5º.- Expediente de Expropiación Forzosa por tasación conjunta, para la ocupación de bienes y derechos necesarios para la realización de un nuevo sistema general (dotacional equipamiento educativo) y un nuevo viario en el término municipal de Humanes.-

Comienza la Jefa de Servicio exponiendo los antecedentes de este punto del orden del día y continúa la Jefa de Sección con la exposición del informe cuyo contenido se incorpora al acta:

INFORME PROPUESTA SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA PARA LA EJECUCIÓN DE CENTRO DE ATENCIÓN A LA INFANCIA EN EL MUNICIPIO DE HUMANES DE MOHERNANDO.

1.- DATOS BÁSICOS

EXPTE: PLAN 18/12

Población: La población, según datos del Instituto de Estadística de Castilla – La Mancha, 1462 habitantes en 2018.

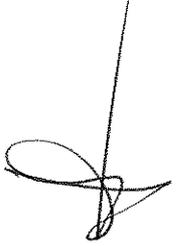
Promotor: Ayuntamiento de Humanes de Mohernando.

Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobación 14/12/1982. Modificaciones puntuales: Nº 1 aprobada por la CPU 25-10-84; Nº2 aprobada en Comisión el 29-04-96; Nº3 aprobada por la Comisión el 16-12-98; Nº 4 aprobada el 28-02-00 y Modificación Puntual, Nº 5 aprobada por la Comisión Provincial el 26-04-2017.

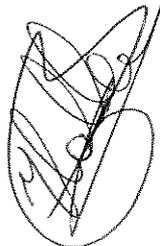
2.- ANTECEDENTES

Primero.- El 26 de abril de 2017 se aprueba la Modificación Puntual Nº 5 de las Normas Subsidiarias de Humanes por la que se modifica la ordenación estructural del Planeamiento vigente del municipio, incluyendo como Sistema General de Suelo Urbano el ámbito de Sector de suelo clasificado como urbanizable de ensanche uso mixto y unifamiliar previsto por el municipio para destinarlo a sistema general dotacional y a nuevo viario de acceso. La modificación afecta a los Planos de información nº 5 "Usos pormenorizados de las Normas Subsidiarias", al número nº 3 "Alineaciones" y al plano nº 6 "Servicios en suelo urbano. Red viaria".

La modificación trae causa de la situación creada tras la anulación judicial del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 de las NNSS.



Segundo.- El 18 de mayo de 2018 se recibe en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara, expediente de expropiación forzosa iniciado por el Ayuntamiento de Humanes de Mohernando para dar cumplimiento a las determinaciones de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, procediendo a la ejecución del Sistema General Dotacional de Equipamiento- Educativo, Sistema General de Viario de Acceso al mismo.



Al expediente, enviado sin índice, figuran incorporados los documentos que se citan a continuación ordenados por fecha de emisión en los archivos legibles que corresponden a documentos con firma incorporada o publicaciones oficiales:

- Propuesta de la Alcaldía de 22 de enero de 2018 para elevación al Pleno del acuerdo de inicio del expediente expropiatorio y aprobación inicial del Proyecto de Expropiación.
- Solicitud de informe de asesoramiento legal formulada por la Alcaldía el 22 de enero de 2018.
- Informe de asesoramiento legal emitido por la Secretaría – Intervención del Ayuntamiento de Humanes, el 22 de enero de 2018 expedido en relación con el procedimiento a seguir para la expropiación forzosa y la existencia de crédito para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.



- Certificación del Acuerdo del Ayuntamiento adoptado en Pleno el 24 de enero de 2018, por el que se acuerda el inicio del expediente expropiatorio, expedida por la Secretaria –Interventora del Ayuntamiento de Humanes el 8 de febrero de 2018.
- Notificación al interesado identificado como MOSACATA, S.L. del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 25/01/2018, por el que se inicia el expediente de expropiación, se aprueba inicialmente el Proyecto y se procede a su publicación y notificación de los criterios de valoración obrantes en el mismo.
- Notificación al interesado identificado como LIBERBANK, en los mismos términos que la anterior.
- Alegaciones presentadas el 15 de marzo de 2018 en el Ayuntamiento de Humanes por D. José Carlos Córdoba Amieiro en nombre de MIHABITANS, S.A. en representación de MOSACATA, S.L.
- Informe emitido por los Servicios Técnicos, el 21 de marzo de 2018, en relación con las alegaciones presentadas por los interesados a las hojas de valoración.
- Informe de Secretaría- Intervención del Ayuntamiento, emitido el 23 de abril de 2018, sobre las alegaciones presentadas por los interesados en relación con el proyecto de valoración.
- Certificación expedida por la Secretaria –Interventora del Ayuntamiento de Humanes el 17 de mayo de 2018, relativa al Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Humanes, en sesión celebrada el 26 de abril de 2018, en relación con las alegaciones presentadas al proyecto de expropiación.
- Certificación expedida el 17 de mayo de 2018 por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento, relativa al cumplimiento del plazo de exposición al público de la relación de propietarios y bienes afectados por la expropiación y alegaciones presentadas al mismo.
- Oficio de 17 de mayo de 2018 por el que se remite a la Comisión Provincial de Urbanismo para aprobación, el Proyecto de Expropiación, integrado por:
 - Hojas de valoración de las parcelas afectadas
 - Dos ejemplares del proyecto de expropiación.
- D.O.C.M. Nº 147 de 27 de julio de 2017 en el que se publica anuncio del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la Modificación Puntual Nº 5 de las Normas Subsidiarias de Humanes de Mohernandó.

- Ejemplar del B.O.P. de Guadalajara nº 195, de 13 de octubre de 2017 en el que se publica el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Urbanismo de Moherando.

- Notas simples informativas expedidas el 8 de noviembre de 2017 por el Registro de la Propiedad de Cogolludo, Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de 8 de noviembre de 2017 y Certificaciones registrales de las parcelas con las siguientes referencias:

REFERENCIA CATASTRAL CERTIFICACIÓN	IDUFIR NOTA SIMPLE	CERTIFICACIÓN REGISTRAL	SITUACIÓN POR DESCRIPCIÓN	
			RUSTICA	URBANA
7097469VL8179N0001BF	19004000389996			
7097470VL8179N0001WF	19004000386858			
7097471VL8179N0001AF	19004000093329	X	PARCELA 143 POL 9-10	
7097472VL8179N0001BF	19004000389668	X		CTRA. MOHERNANDO, 144
7097467VL8179N0001WF	19004000440888			CTRA. MOHERNANDO, 149
7097468VL8179N0001AF	19004000093794			

Planos:

- Plano de situación de los terrenos a expropiar a escala 1/5.000.
- Plano de alineaciones y usos pormenorizados correspondiente a la Modificación V de las normas subsidiarias.
- Plano parcelario actual escala 1/500.
- Plano parcelario de expropiación escala 1/500.

- Escritura de poder otorgada por "MIHABITANS CARTERA, S.A" el 29 de octubre de 2017 a favor de varias sociedades, entre las que figuran "MOSACATA, S.L." Y "LIBERBANK, S.A.", propietarias catastrales de las parcelas incluidas en el proyecto de expropiación.

Tercero.- A la vista de la documentación incorporada al expediente, el 14 de junio de 2018 se remite oficio de la Dirección Provincial de Fomento en el que se solicita documentación adicional en particular:

- Justificación de la necesidad de ocupación de la superficie reseñada de las parcelas afectadas por referencia a requisitos urbanísticos así como aquellos que la normativa específica pudiera imponer al Centro proyectado.
- Justificantes de exposición al público del proyecto completo de expropiación.
- Texto de las alegaciones formuladas por los interesados en relación con la valoración inicial de las superficies afectadas.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



- Documentación que justifique la existencia de crédito para hacer frente a los gastos derivados de la actuación propuesta.

Cuarto.- El respuesta al requerimiento formulado, el 21 de junio de 2018 tiene entrada en el registro telemático documentación acompañada de oficio en el que se justifica la necesidad de la superficie objeto de expropiación en referencia a los antecedentes de ejecución de planeamiento anulados y a la Modificación Puntual Nº 5 de las Normas Subsidiarias y al que se acompañan:

- Certificado de existencia de crédito expedido el 21 de junio de 2018
- Certificado expedido el 17 de mayo de 2018 sobre las alegaciones presentadas en el plazo de exposición al público de la relación de bienes afectados por la expropiación.
- Anuncio para la publicación en el D.O.C.M., en el tablón de anuncios y en el periódico de mayor circulación de los de la provincia de la relación de bienes afectados por la expropiación y publicación en el D.O.C.M. Nº 32 de 14 de febrero de 2018, en el periódico Nueva Alcarria del viernes 16 de febrero.
- Texto de las alegaciones formuladas en representación de MOSACATA,S.L, acompañado de poder de representación.

Quinto.- Incorporada la documentación al expediente y una vez revisada, el 28 de junio de 2018 se remite nuevo oficio solicitando incorporación de nuevo plano con levantamiento topográfico de los terrenos afectados, anuncio de exposición al público referido al proyecto completo de expropiación con las determinaciones del artículo 192.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, aclaración de los extremos relativos al coeficiente de edificabilidad aplicado para las valoraciones en relación con el aplicable al suelo urbanizable de acuerdo con el Texto de las Normas Subsidiarias vigentes, hojas de aprecio definitivas completas así como, en su caso, informe de valoración incorporado a las alegaciones del interesado.

Sexto.- En respuesta al mismo, el 6 de julio de 2018 se remite oficio del Ayuntamientooc en el que se pone de manifiesto que se va a proceder a la nueva publicación del proyecto de expropiación y al que se acompaña, junto con los justificantes de registro, un primer envío con los siguientes documentos:

- Plano de situación de las parcelas a expropiar escala 1/5000
- Informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se hace constar que los planos remitidos se consideran suficientes para la regularización de la situación del Centro de Atención a la Infancia y respecto al coeficiente de edificabilidad considerado en la valoración, que coincide con el establecido para la zona de Ensanche Uso Mixto en la Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias.
- Hojas de aprecio definitivas completas de las fincas con referencia catastral 7097472VL8179N0001BF y 7097471VL8179N0001AF.

Finalmente el 27 de agosto de 2018, se ha registrado de entrada oficio de la misma fechas, acompañado de justificantes de registro, por el que se realiza un segundo envío con los siguientes documentos:

- Anuncio del Ayuntamiento de Humanes de 6 de julio de 2017 para la remisión a publicación del Anuncio del proyecto de expropiación para la ejecución de sistemas generales y nuevo viario.
- Certificación del Ayuntamiento de Humanes relativo a la exposición al público y ausencia de alegaciones al proyecto de expropiación para la ejecución de un nuevo sistema general y del viario de acceso al mismo.
- Anuncio publicado en el D.O.C.M. nº 146 de 26 de julio, por el que se someta a información pública el proyecto de expropiación de las parcelas 7097469VL8179N0001BF; 7097470VL8179N0001WF; 7097471VL8179N0001AF; 7097472VL8179N0001BF; 7097467VL8179N0001WF y 7097468VL8179N0001AF.
- Certificado de exposición al público del proyecto en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento.
- Archivo que contiene la publicación en la edición del periódico Nueva Alcarria de 16 de julio de 2018.

3.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.-

El Ayuntamiento de Humanes de Mohernando solicita la aprobación del expediente de expropiación, por el procedimiento de tasación conjunta, para la ejecución del proyecto del Centro de Atención a la Infancia y el nuevo viario de acceso al mismo.

Resultan de aplicación a la propuesta:

- Ley de 16 de diciembre de 1954, de expropiación forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- 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 en Castilla la Mancha.



- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- 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.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Humanes y Modificaciones Puntuales 1,2, 3, 4 y 5.

En concreto, respecto a los presupuestos de aplicación el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que:

"1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios"

En el ámbito autonómico el artículo 143.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el TRLOTAU, regula la aplicación del procedimiento estableciendo que, además de en los casos en que proceda con carácter instrumental para la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, y en los supuestos previstos en la legislación estatal, podrá aplicarse cuando se den alguna de las circunstancias tasadas en el mismo, cuya concurrencia determinará por sí misma la **declaración de utilidad pública**. Entre los supuestos citados, procederá la expropiación cuando el planeamiento disponga:

"a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios."

Continúa el artículo en el punto 2 estableciendo que la delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas destinadas a dominio público de uso o servicio públicos, así como de la relación y descripción individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

En el presente caso, según describe la memoria del proyecto, la tramitación del expediente deriva de la aprobación de la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Humanes, aprobada por la CPOT y U en reunión celebrada el 26 de abril de 2017 y definitivamente, una vez cumplidas las condiciones expuestas en el acuerdo de la Comisión, por Resolución del Director Provincial de Fomento de 10 de julio de 2017.

La Modificación afecta a la superficie del suelo urbanizable del Sector 1, mediante la modificación de la clasificación de parte de su superficie que pasa a ser urbana de uso dotacional al crear un nuevo Sistema General en el Municipio de carácter dotacional-educativo, estableciéndose un nuevo viario de acceso al mismo a ejecutar por expropiación sobre las siguientes bases:

CUADRO EXPROPIACIÓN SISTEMA GENERAL

	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN
CR. MOHERNANDO 141 [P] 7097469VL8179N0001BF	1.822 m ²	216 m ²
CR. MOHERNANDO 142 [P] 7097470VL8179N0001WF	2.366 m ²	398 m ²
CR. MOHERNANDO 143 [P] 7097471VL8179N0001AF	3.798 m ²	843 m ²
CR. MOHERNANDO 144 [P] 7097472VL8179N0001BF	7.034 m ²	1.437 m ²

CUADRO EXPROPIACIÓN NUEVO VIARIO

	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN
CR. MOHERNANDO 141 [P] 7097469VL8179N0001BF	1.822 m ²	62 m ²
CR. MOHERNANDO 139 [P] 7097467VL8179N0001WF	1.915 m ²	411 m ²
CR. MOHERNANDO 140 [P] 7097468VL8179N0001AF	1.788 m ²	347 m ²

En el presente caso, la aprobación de la modificación puntual determinó la declaración de utilidad pública del terreno, y la publicación de la misma en el B.O.P. de 13 de octubre de 2017, establecen el presupuesto básico y legitiman la actuación por expropiación en aplicación de lo dispuesto en el artículo 143.1 a) del TRLOTAU anteriormente transcrito, y artículos concordantes de la legislación estatal, en concreto 42.2 del RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre y artículo 9 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEP).

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



Cumplido el presupuesto expropiatorio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 143.2 del TRLOTAU, la relación y descripción concreta e individualizada, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto del mismo, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Declarada la utilidad pública, en el plazo establecido en el artículo 127 del TRLOTAU, según el cual *"La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales incluidos en o adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución"*, el Ayuntamiento en sesión extraordinaria de 25 de enero de 2018 acordó, en ejercicio de las competencias atribuidas por la LEF y la Ley de Bases de Régimen Local, el inicio del expediente expropiatorio por el procedimiento de tasación conjunta para la ejecución del Sistema General Dotacional de Equipamiento Educativo y Sistema General Viario, aprobando el Proyecto de Expropiación redactado por los Servicios Técnicos Municipales.

4.- PROCEDIMIENTO, DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN

Respecto a la utilización del procedimiento de tasación conjunta, el artículo 149.1 del TRLOTAU dispone que

"1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación estatal de pertinente aplicación.

2. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación estatal aplicable condicione la ocupación del bien o derecho previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla"

El inicio del procedimiento de expropiación y la tramitación inicial corresponde al Ayuntamiento en uso de las facultades atribuidas por el artículo 2 de la LEF, 4.1.d) y 25.2.a) que atribuyen a los Municipios la potestad expropiatoria y aprobación del planeamiento, y la aprobación definitiva del expediente, corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo por aplicación del artículo 192.6 del RAE.

La tramitación habrá de ajustarse a la regulación del citado artículo 192 del RAE según el cual dispuesto en el artículo 192 por el que se regula el procedimiento de expropiación por tasación conjunta:

"1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación del ámbito o la unidad de actuación, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018

un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario a la escala adecuada, que permita identificar todas las variables dimensionales de las parcelas.

b) Fijación de los precios del suelo de conformidad a su situación legal, con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación, con los documentos señalados, será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar personas interesadas, formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular, en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. Los anuncios se expondrán también en el tablón de anuncios de la Administración actuante.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando la Administración expropiante no sea el Municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes.

El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de las personas interesadas. No obstante, de efectuar éstas alegaciones, se dará traslado de las mismas al Municipio afectado para que emita informe al respecto en el plazo de veinte días.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente”

En este caso, la delimitación de la unidad de actuación se contiene en el proyecto, en el que se hace referencia a los siguientes parámetros:



4. Superficies afectadas por expropiación.

CUADRO EXPROPIACIÓN SISTEMA GENERAL

NÚMERO DE ORDEN DE FINCA	DIRECCIÓN REFERENCIA CATASTRAL INSCRIPCIÓN REGISTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN	PROPIETARIO REGISTRAL Y TITULAR CATASTRAL	CARGAS REGISTRALES
1	CR. MOHERNANDO 141 [P] 7097469VL8179N0001BF FOLIO 51 TOMO 1.248 LIBRO 108 HUMANES FINCA 10.829	1.822 m ²	216 m ²	MOSACATA, S.L.	LIBRE DE CARGAS
2	CR. MOHERNANDO 142 [P] 7097470VL8179N0001WF FOLIO 106 TOMO 1.209 LIBRO 101 HUMANES FINCA 10.824	2.366 m ²	398 m ²	MOSACATA, S.L.	LIBRE DE CARGAS
3	CR. MOHERNANDO 143 [P] 7097471VL8179N0001AF FOLIO 75 TOMO 1.229 LIBRO 104 HUMANES FINCA 1.093	3.798 m ²	843 m ²	MOSACATA, S.L.	HIPOTECA A FAVOR DE CAJA CASTILLA- LA MANCHA
4	CR. MOHERNANDO 144 [P] 7097472VL8179N0001BF FOLIO 23 TOMO 1.248 LIBRO 108 HUMANES FINCA 10.826	7.034 m ²	1.437 m ²	MOSACATA, S.L.	HIPOTECA A FAVOR DE CAJA CASTILLA- LA MANCHA

CUADRO EXPROPIACIÓN NUEVO VIARIO

NÚMERO DE ORDEN DE FINCA	DIRECCIÓN REFERENCIA CATASTRAL INSCRIPCIÓN REGISTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA EXPROPIACIÓN	PROPIETARIO REGISTRAL Y TITULAR CATASTRAL	CARGAS REGISTRALES
5	CR. MOHERNANDO 139 [P] 7097467VL8179N0001WF FOLIO 32 TOMO 1.248 LIBRO 108 HUMANES FINCA 11.361	1.915 m ²	411 m ²	MOSACATA, S.L.	LIBRE DE CARGAS
6	CR. MOHERNANDO 140 [P] 7097468VL8179N0001AF FOLIO 68 TOMO 1.248 LIBRO 108 HUMANES FINCA 5.394	1.788 m ²	347 m ²	MOSACATA, S.L.	LIBRE DE CARGAS
7	CR. MOHERNANDO 141 [P] 7097469VL8179N0001BF FOLIO 51 TOMO 1.248 LIBRO 108 HUMANES FINCA 10.829	1.822 m ²	62 m ²	MOSACATA, S.L.	LIBRE DE CARGAS

Como documentos que lo identifican en cuanto a delimitación, superficie y linderos se acompaña plano de situación, plano de sistemas generales alineaciones y tipos de vías, plano parcelario actual y plano parcelario de expropiación.

Para la correcta identificación de las variables dimensionales de las parcelas, dado que se va a proceder, según el plano parcelario actual a la expropiación parcial de las mismas, se consideró necesaria la aportación de un levantamiento topográfico que contenga la representación georreferenciada de las parcelas a efectos de permitir una identificación más precisa de las mismas y facilitar el traslado de la información de la parcela resultante del expediente expropiatorio al Catastro y al Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en los artículos 42.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018

ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, según el cual *“Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz”*

Respecto a este documento, el informe técnico considera que los planos aportados “son suficientes para la justificación de este punto del informe”, es decir para la justificación de las variables dimensionales del terreno expropiar, así como la situación urbanística previa del mismo y la extensión total de las parcelas afectadas por la expropiación.

No obstante lo anterior, se incluye como **observación** a la propuesta de acuerdo, la incorporación al expediente del levantamiento topográfico o la georreferenciación de las parcelas.

Asimismo, en la Modificación Puntual nº 5 se introdujo un nuevo viario de conexión de la nueva parcela dotacional con el resto de la trama urbana del municipio, conforme queda definido en el plano OE.1 y OD.1 de la Modificación Puntual 5 de las NN SS de Humanes, que se contempla en el proyecto de expropiación, a ejecutar en parte sobre parcelas de titularidad municipal y de propiedad privada, extremo éste que, si bien no afecta al expediente de expropiación, en la medida en que no se altera el ámbito de la misma ni la razón que motiva la declaración de utilidad pública, si podrá afectar al patrimonio de la entidad local. En este caso, se deberá tramitar, y así se hace constar en las observaciones a la propuesta, el expediente de mutación demanial preciso para la incorporación al patrimonio del Municipio de Humanes de los nuevos viales como bienes de dominio público, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 145 y 146 del TRLOTAU y artículo 42.4. del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre:

“Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística”

En cuanto al resto de documentación administrativa, en el proyecto de expropiación se establecen las bases para la fijación del precio del suelo y determinación del justiprecio de las fincas, partiendo de lo ya establecido en el expediente de la Modificación Puntual Nº 5. Sin perjuicio del análisis que sobre este extremo se realice posteriormente, a efectos de determinar si la documentación del proyecto se ajusta a lo dispuesto en las letras b), c) y d) del punto 1 del artículo 192 del RAE, se comprueba la determinación en el mismo de los parámetros empleados para la Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



valoración inicial, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el TRLSRU. Las bases de fijación de precio del suelo fueron notificadas a los propietarios de las fincas y titulares de cargas inscritas, identificados conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la LEF, según el cual:

“1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente”

Se incorpora a la documentación del expediente las notas simples y certificaciones catastrales descriptiva y gráfica de todas las fincas afectadas, realizándose las notificaciones a quienes figuran en las mismas como propietarios del terreno o titulares de carga inscrita.

De acuerdo con el certificado de Secretaría de fecha 18 de mayo de 2018 se presentaron alegaciones por parte de la representación de la propiedad de las fincas. El escrito de alegaciones, registrado el 15 de marzo de 2018, fue informado favorablemente por los Servicios Técnicos el 21 de marzo y por Secretaria del Ayuntamiento el 23 de abril de 2018, y remitidas al Pleno de la Corporación que, de acuerdo con la Certificación de 17 de mayo de 2018 las aprobó en sesión ordinaria celebrada el 26 de abril de 2018.

El expediente se remitió a la Dirección Provincial para aprobación por la Comisión el 17 de mayo de 2018 y comprobada la documentación, se requirió en dos ocasiones la subsanación y aportación de documentación complementaria, enviándose de nuevo por el Ayuntamiento para traslado a Comisión, el 27 de agosto de 2018.

La aprobación del expediente por la Comisión supone, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 149.2 y 150 del TRLOTAU y 193 del RAE, la declaración de urgencia de la ocupación, de forma que realizado el pago o el depósito del justiprecio, en aplicación de lo establecido en los apartados 6, 7 y 8 del artículo 52 de la LEF:

“6ª) Efectuado el depósito y abonada o consignada, en su caso, la previa indemnización por perjuicios, la Administración procederá a la inmediata ocupación del bien de que se trate, teniendo en cuenta lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del art. 51 de esta Ley, lo que deberá hacer en el plazo máximo de quince días, sin que sea admisible al poseedor entablar interdictos de retener y recobrar.

7ª) Efectuada la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago según la regulación general establecida en los artículos anteriores, debiendo darse preferencia a estos expedientes para su rápida resolución.

8ª) En todo caso, sobre el justiprecio acordado definitivamente para los bienes objeto de este artículo, se girará la indemnización establecida en el art. 56 de esta Ley, con la especialidad de que

será fecha inicial para el cómputo correspondiente la siguiente a aquella en que se hubiera producido la ocupación de que se trata.”

5.- VALORACIÓN DE LOS BIENES OBJETO DE EXPROPIACIÓN

5.1.- Presupuestos previos de la valoración

De acuerdo con el proyecto aprobado por el Pleno de la Corporación, se plantea la expropiación parcial de las fincas que se describen a continuación, según figuran en las notas simples:

1.- Finca registral nº10.829 inscrita al folio 51 del tomo 1248 libro 108 de Humanes, con referencia catastral 7097469VL8179N0001BF, con una superficie de 1.940 m2, propiedad de MOSACATA.SL.. Libre de cargas

2.-Finca registral nº10.824 inscrita al folio 106 del tomo 1209 libro 101 de Humanes, con referencia catastral 7097470VL8179N0001WF, con una superficie de 2.366 m2, propiedad de MOSACATA.SL. Libre de cargas

3.-Finca registral nº 1.093 inscrita al folio 75 del tomo 1229 libro 104 de Humanes, con referencia catastral 7097471VL8179N0001AF, con una superficie de 3.730 m2, propiedad de MOSACATA.SL., gravada con hipoteca, a favor de Caja Castilla – La Mancha para responder por un importe de 318.928,84 € de principal, 35.082,17 euros de intereses de ordinarios y 63.785,77 euros de intereses de demora y 63.785,77 para costas y gastos.

4.- Finca registral nº 10826 inscrita al folio 23 del tomo 1248 libro 108 de Humanes, con referencia catastral 7097472VL8179N0001BF, con una superficie de 7.034 m2, que coincide con la catastral, propiedad de MOSACATA.SL., gravada con hipoteca, a favor de Caja Castilla – La Mancha para responder por un importe de 601.433,39 € de principal, 66.157,64 euros de intereses de ordinarios y 120.286,72 euros de intereses de demora y 120.286,62 para costas y gastos.

5.-Finca registral nº 11361 inscrita al folio 32 del tomo 1248 libro 108 de Humanes, con referencia catastral 7097467VL8179N0001WF, con una superficie de 2.079 m2, propiedad de MOSACATA,S.L. Libre de cargas

6.- Finca registral nº 5395 inscrita al folio 68, tomo 1248, libro 108 de Humanes, con referencia catastral 7097468VL8179N0001AF con una superficie de 1600 m2, propiedad de MOSACATA, S.L. La superficie no coincide con la reflejada en la certificación catastral, donde constan 1788 m2. Libre de cargas.

En la tramitación del procedimiento se remiten notificaciones sobre valoración inicial realizada al propietario de las fincas, la sociedad MOSACATA, S.L. y como titular de derecho real sobre las fincas identificadas con referencia catastral 7097471VL8179N0001AF y 7097472VL8179N0001BF, a la entidad de crédito LIBERBANK, S.A., formulando el primero alegaciones a la propuesta inicial de criterios de fijación del valor del terreno.



Para la fijación del justiprecio, el artículo 147.1 del TRLOTAU remite a los criterios establecidos en la legislación estatal para la valoración de expropiación por razón de urbanismo. Asimismo, por remisión de los artículos 37 y 43.2.a) de la LEF *“se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la ley que regule la valoración del suelo”*.

Para la valoración de derechos reales, de acuerdo con el artículo 42 LEF *“la determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del impuesto sobre derechos reales”*, actualmente el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuyo artículo 10 establece que *“se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo. Si no constase expresamente el importe de la cantidad asegurada, se considerará la suma del capital y los intereses correspondientes a tres años.”*

En cualquier caso en este supuesto resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 8 de la LEF, según el cual el bien objeto de expropiación se adquiere libre de cargas, siendo de cuenta del propietario expropiado, por tanto, la cancelación de las mismas.

Dado que no se ha establecido valoración diferenciada, sino que la notificada al titular del derecho real coincide con la notificada al propietario, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.2 y artículo 8 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa:

“2. Los titulares de derechos o intereses sobre el bien expropiado, salvo los arrendatarios rústicos o urbanos, no percibirán indemnización independiente, sin perjuicio de que puedan hacerlos valer sobre el precio derivado de la expropiación principal.”

Artículo 8

“1. Conforme al art.8 de la ley, la expropiación extingue todas las cargas y derechos anteriores sobre el bien expropiado, que se convierten, por ministerio de la ley, en derechos sobre el justo precio, con la salvedad consignada en el art. 6 de este reglamento.

2. Cuando no exista acuerdo en la distribución del justo precio entre los distintos titulares de derechos o intereses, la Administración procederá a consignar la cantidad total en la Caja General de Depósitos hasta que se resuelvan las discrepancias entre los mismos”

En cuanto al momento a que ha de entenderse referida la valoración, según el artículo 34.2 b) del TRLSYRU, en el procedimiento de tasación conjunta la valoración de los bienes afectados, ha de referirse al momento de exposición al público del proyecto de expropiación y aparece condicionada a la situación de los bienes afectados en ese momento conforme a la clasificación del suelo, su calificación y la situación real del terreno expropiado.

5.2.-Criterios empleados

Resulta de aplicación el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.1 b).

En el presente expediente, las hojas de precio remitidas como definitivas para aprobación por la Comisión, en las que no consta la firma del técnico que las realiza tal como se refleja en observaciones, han aceptado las alegaciones presentadas por MOSACATA, S.L. según acuerdo del Pleno de la Corporación de 26 de abril de 2018, y han tenido en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Respecto al alcance de las valoraciones aportadas al expediente como resultado de las alegaciones, el Tribunal Supremo interpreta en la Sentencia de la Sala 3ª de 3 de octubre de 2014, que *"por lo que respecta a la vinculación a las hojas de precio formuladas por las partes, ha señalado con carácter general en diversas sentencias, entre ellas la STS, Sala Tercera de 25 de noviembre de 2011 que" las hojas de precio formuladas por las partes de la expropiación constituyen respectivamente los límites máximo y mínimo de la definitiva cuantificación del justo precio, vinculando estos límites no solo al Jurado de Expropiación sino también a los Tribunales que juzgan la legalidad y acierto de la valoración efectuada por aquél. Esta vinculación de las partes y del Tribunal al precio realizado en vía administrativa se justifica, desde el punto de vista jurídico-sustantivo, en el principio de respeto a los actos propios".* En cuanto a los aspectos a que afecta esta vinculación, la sentencia de la Sección Sexta de 3 de mayo del 2013 considera que *"...Esta vinculación está, desde luego, referida a la cantidad global que se reclama, que no podrá ser sobrepasada, pero también comprende los conceptos indemnizables cuando éstos tengan sustantividad propia como bienes, derechos o intereses patrimoniales legítimos y estén diferenciados unos de otros..."*

Entrando en la valoración realizada, el artículo 35 de la Ley de Suelo dispone que el valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad y se tasarán según su situación, también en los casos de suelos destinados a infraestructuras, y con independencia de la causa de la valoración y del instrumento legal que la motive.

En cuanto al método utilizado, parte de la situación básica del suelo dentro de cada una de las parcelas afectadas, considerando que parte del terreno corresponde a suelo rural y parte a suelo urbanizado.

A) Para el suelo rural:

Se aplica el método de capitalización de renta anual de los criterios establecidos en el artículo 36 del TRLUURU partiendo de la renta potencial a que hace referencia el artículo 8 del Real Decreto 1492/2011, mediante la utilización de la fórmula del artículo 11b) considerando una renta constante, obtenida de la media regional del precio de arrendamiento de tierras de labor secano de los últimos 5 años.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

Sobre el valor de capitalización resultante de aplicar el valor por hectárea a la superficie objeto de expropiación en cada una de las parcelas, se ha aplicado el **coeficiente de localización como factor de corrección establecido en el artículo 17 del Reglamento de referencia**, obtenido del producto resultante de tres factores de localización: el correspondiente a la accesibilidad del terreno a núcleos de población, el de la accesibilidad a centros de actividad económica y la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, obteniéndose de la aplicación de los tres un producto de **1,60 como factor global corrector de localización**.

Como **tipo de capitalización** se ha tomado, de los establecidos en el artículo 12 del RD 1492/2011, el correspondiente al suelo rural con actividades agropecuarias o forestales, multiplicado el valor promedio de los datos anuales de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, publicados por el Banco de España, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración. Sobre la media anterior, se aplica el factor de corrección del Anexo I del RD de referencia, que para tierras de labor seco establece un **coeficiente corrector de 0,49**.

B) Para el suelo urbanizable:

Partiendo de lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se considera la fórmula aplicable al valor del suelo no edificado a que hace referencia el artículo 22, determinando el valor residual del suelo conforme al método residual estático mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Por aplicación de lo dispuesto en el punto 3 del artículo 22 del Reglamento de referencia, teniendo en cuenta que para la adquisición de la condición de solar en las parcelas, es necesaria la ejecución de viario, se aplica la siguiente fórmula:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

El resultado final del valor de repercusión a aplicar por metro cuadrado de superficie a expropiar es de **2,41 €/m²s**.

Sobre la valoración total obtenida de la suma de las valoraciones básicas de rural y urbanizable aplicadas a cada parcela, se ha aplicado el 5% como premio de afección.

Mediante la aplicación de las fórmulas seleccionadas, el valor del justiprecio total establecido para cada una de las fincas es el determinado en las hojas de aprecio individuales, respecto de las cuales habrá que tener en cuenta lo señalado en la observación 3, con el siguiente resumen:

PARCELA	VALOR SITUACIÓN RURAL	VALOR SITUACIÓN URBANIZADO	VALOR TOTAL DE LOS TERRENOS CON PREMIO DE AFECCIÓN
CR. MOHERNANDO 139 [P] 7097467VL8179N0001WF	120,58 €	612,14 €	769,36 €
CR. MOHERNANDO 140 [P] 7097468VL8179N0001AF	105,98 €	503,69 €	640,15 €
CR. MOHERNANDO 141 [P] 7097469VL8179N0001BF	83,71 €	407,29 €	515,55 €
CR. MOHERNANDO 142 [P] 7097470VL8179N0001WF	117,50 €	590,45 €	743,35 €
CR. MOHERNANDO 143 [P]	245,76 €	1.260,43 €	1.581,50 €

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31/08/2018



7097471VL8179N0001AF			
CR. MOHERNANDO 144 [P] 7097472VL8179N0001BF	572,16 €	1.667,72 €	2.351,87 €

A efectos de proceder al pago del justiprecio se ha aportado por el beneficiario, el Ayuntamiento de Humanes, certificación relativa a la existencia de crédito.

En base a las consideraciones incluidas en los apartados anteriores, se propone a modo de CONCLUSIONES:

Primero.- Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara APRUEBE DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta presentado por el Ayuntamiento de Humanes para el Centro de Atención a la Infancia y nuevo viario de acceso al mismo, considerando que se ha seguido la tramitación administrativa que establecen los artículos 143 y 144 del TRLOTAU y 192 y siguientes del Decreto 29/2011 sin perjuicio de las objeciones referidas como observaciones y que se detallan a continuación:

➤ Observación I

La aprobación del expediente con la documentación obrante en el mismo, se entiende sin perjuicio de la necesidad de incorporar el levantamiento topográfico o la georreferenciación de las parcelas, con posterioridad a la aprobación del expediente de expropiación, en caso de ser requerido por disposición legal, en los procedimientos catastrales y registrales subsiguientes.

➤ Observación II

Se deberán tramitar los expedientes de mutación demanial precisos para la incorporación al patrimonio del Municipio de Humanes de los nuevos viales como bienes de dominio público.

➤ Observación III

A efectos de remitir la valoración aprobada a los propietarios, conforme establece en artículo 192.7 del RAE, se incorporará las hojas de aprecio definitivas firmadas.

Segundo.- Para el caso que el órgano colegiado acordase conforme a la propuesta que se realiza, se deberá indicar al Ayuntamiento de Humanes la continuación del expediente conforme a

los apartados 7, 8 y 9 del artículo 192 del Decreto 29/2011 advirtiéndose la posibilidad de caducidad trascurrido un año sin notificación de resolución a contar desde su inicio.

La Resolución de la C.P.O.T.y U. de la APROBACIÓN DEFINITIVA, implicará en aplicación del Artículo 149.2 TRLOTAU y del artículo 193 del RAE:

1º La Declaración de Urgencia de la ocupación de los Bienes y Derechos afectados.

2º El Pago o Depósito del importe de la valoración establecida por la C.P.O.T y U. en el acto de Aprobación Definitiva del expediente, produciendo los efectos previstos en los puntos 6, 7 y 8 del Artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes que se interpusieran respecto de la fijación del Justiprecio.

Tras el debate y a propuesta del Presidente, la Comisión, conformada con el quorum requerido en segunda convocatoria, a la vista del informe, por unanimidad de asistentes, **APROBAR el Expediente de Expropiación Forzosa por tasación conjunta, para la ocupación de bienes y derechos necesarios para la realización de un nuevo sistema general (dotacional equipamiento educativo) y un nuevo viario en el término municipal de Humanes, sin perjuicio de dar cumplimiento a las Observaciones que se indican en el informe y que se reproducen en los siguientes párrafos:**

- Observación I

La aprobación del expediente con la documentación obrante en el mismo, se entiende sin perjuicio de la necesidad de incorporar el levantamiento topográfico o la georreferenciación de las parcelas, con posterioridad a la aprobación del expediente de expropiación, en caso de ser requerido por disposición legal, en los procedimientos catastrales y registrales subsiguientes.

-Observación II

Se deberán tramitar los expedientes de mutación demanial precisos para la incorporación al patrimonio del Municipio de Humanes de los nuevos viales como bienes de dominio público.

-Observación III

A efectos de remitir la valoración aprobada a los propietarios, conforme establece en artículo 192.7 del RAE, se incorporará las hojas de aprecio definitivas firmadas.

La Resolución de la C.P.O.T.y U. de la APROBACIÓN DEFINITIVA, implica en aplicación del Artículo 149.2 TrLOTAU y del artículo 193 del RAE:

1º La Declaración de Urgencia de la ocupación de los Bienes y Derechos afectados.

2º El Pago o Depósito del importe de la valoración establecida por la C.P.U. en el acto de Aprobación Definitiva del expediente, produciendo los efectos previstos en los puntos 6, 7 y 8 del Artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto de la fijación del Justiprecio.



El Ayuntamiento de Humanes de Mohernando deberá continuar el expediente conforme a los apartados 7, 8 y 9 del artículo 192 del Decreto 29/2011 advirtiéndose la posibilidad de caducidad trascurrido un año sin notificación de resolución a contar desde su inicio.

RUEGOS Y PREGUNTAS

6º.- Ruegos y preguntas.-

Por parte del Presidente, se abre el turno de ruegos y preguntas sin intervención por parte de los asistentes.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 11:15 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U



El Secretario de la CPOT y U

