

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 8 DE AGOSTO DE 2013.

En Guadalajara, siendo las 11:30 horas del día 8 de agosto de 2013, 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 del Servicio Periférico de Fomento.

Presidente:

D. Isidro Javier Zapata Romero (Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial).

Vicepresidente:

Fidel Ángel de Luz de la Fuente (Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Vocales:

D. Jose Luis Condado Ayuso (Delegado Provincial de la JCCM y de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

D. José Cruz Rabadán (En representación de la Consejería competente en materia de Agricultura en Guadalajara).

D. Juan Sanz Martínez (En representación de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente en Guadalajara) al no poder asistir D. Alejandro López Bodoque.

Dña. Asunción Yáñez Simón (En representación de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas).

D. Primitivo Patiño Martínez (En sustitución del representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha D. Enrique Cano Cancela)

D. Roberto Narro Ortiz, (En representante de la Consejería con competencia en materia de salud).

D. Daniel Pérez Arnaud (Representante de la Consejería competente en materia de Educación en Guadalajara).

D. Francisco Javier Ruano Borda (Representante de la Consejería competente en materia de Accesibilidad en Guadalajara).

D. Juan José Perucha Sanz (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 4 de octubre de 2012, a propuesta del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha)

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

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

D. Julián Lucas Martínez (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 2 de marzo de 2012, a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM).

El representante de la Diputación Provincial, D. Lorenzo Robisco Pascual, que asiste a partir del punto 3º del orden del día.

Ponentes: (por orden de intervención)

D.ª. Marina Alba Pardo (Jefa de Sección Técnica del Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

D.ª Antonina Arcas Alarcón (Arquitecta del Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

D.ª. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández (Sr. Secretario Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

No asisten:

D. Miguel Ángel García Valero (En representación de la Consejería competente en materia de Cultura en Guadalajara). Asiste a partir del 2º punto del orden del día. Excusa la inasistencia de forma previa a la reunión.)

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). Excusa la inasistencia de forma previa a la reunión.

D. Antonio Miguel Trallero Sanz (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo con fecha 12 de mayo de 2008). Excusa la inasistencia de forma previa a la reunión.

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

El representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

El Representante de la Administración General del Estado.

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 27 de mayo de 2013.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 13-14 de las Normas Subsidiarias de **Yunquera de Henares** (art. 37 del TRLOTAU y 136 de R.P).

3º.- Plan de Ordenación Municipal de **Alocén** (art. 37 del TRLOTAU y 136 de R.P.)

- 4º.-** Solicitud de corrección de errores de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón respecto a las UEI-1 y UEI2

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
--

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

- 5º.-** Informe sobre solicitud de autorización provisional presentada ante el Excmo. Ayuntamiento del El Casar, para la realización de una vallado en al parcela 335 del polígono 510 de ese término municipal, presentado por Antonio Esteban Chico. Informe según art.172.1 TrLOTAU y artículo 10.1 H Decreto 235/2010, de 30 de noviembre.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- 6º.-** Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para Adecuación de la fina “ huerto del Obispo” como centro gastronómico en el polígono 10, parcelas 48 y 270 del término municipal de Sigüenza, siendo el promotor Hostal El Doncel, S.L..
- 7º.-** Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras para la realización de Proyecto de construcción de Estación de Servicio y edificio auxiliar para restaurante y tienda, en parcela 13 el polígono 503.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

- 8º.-** Ruegos y preguntas.

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

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 27 de mayo de 2013.**

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de 27 de mayo de 2013 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún vocal interviene, si bien toma la palabra Esther Santamaría indicando que existe error material al haber omitido en la relación de los asistentes a la anterior sesión al representante del Colegio Oficial de Arquitectos de CLM, debiendo corregirse en tal sentido.

El resto de determinaciones no tienen observaciones aprobándose el acta y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

2º.- Modificación Puntual nº 13-14 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares (art. 37 del TRLOTAU y 136 de R.P).

Dª Marina Alba Pardo, Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo, pasa a exponer este punto conforme al Informe realizado y que a continuación se incorpora a la presente Acta.

I. ANTECEDENTES.-

Población: Yunquera de Henares (Guadalajara)

Número de habitantes: 3.645 (INE 2011)

Planeamiento vigente: NN SS MUNICIPALES APROBADAS EL 18-04-1983 (Existen 12 modificaciones puntuales, la última de fecha 28-07-2010). (El Ayuntamiento de Yunquera de Henares está tramitando un Plan de Ordenación Municipal desde el año 2009.) Aunque el Ayuntamiento señala que ésta que se examina es la modificación número 14 se ha de advertir que en este Servicio periférico sólo constan doce por lo que a esta modificación le correspondería el número 13.

Al estar en tramitación el nuevo POM se considera que no es necesaria la elaboración de un Texto Refundido, en base al punto 2 del Art. 153 del RP en desarrollo del punto 9 del Art.39 del TRLOTAU, de llevarse a cabo en tiempo razonable la aprobación del nuevo Plan.

Promotor: Ayuntamiento de Yunquera de Henares

II. OBJETO

El objeto del expediente es:

- 1) La modificación puntual de las Ordenanzas de las NN SS vigentes, ajustando la altura libre de los locales de uso terciario regulada por el Art. 5.1.3. de las NN SS.***
- 2) La modificación de las condiciones de los retranqueos de las Zonas de Ensanche residencial reguladas por los puntos 6.11, 6.12 (ordenanza zona RU-G 2º), Ordenanza Zona Residencial Unifamiliar G 3º, Ordenanza EU ZU-R. Polígono L, Ordenanza Zona RU “el Rollo” y Ordenanza ZRU P-21.***
- 3) La regulación de la ocupación de la zona de retranqueo de los Polígonos Industriales de Yunquera de Henares.***

III. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACION DEL EXPEDIENTE REMITIDO

DOCUMENTACIÓN

1.) Documento de la Modificación Puntual Nº 14 de las NN SS de Yunquera de Henares. Que incluye:

Memoria Informativa.

Memoria Justificativa.

Características de la Ordenación (Ordenanzas que se modifican o complementan).

Tramitación del Documento

Plano de calificación de suelo, coincidente con el último modificado.

2.) Escrito del Ayuntamiento de Yunquera de Henares solicitando informe sobre la Modificación en base a los artículos 135.2 del RP y el 36 del TRLOTAU. de acuerdo a lo indicado en el informe emitido por el servicio de planeamiento y remitido al ayuntamiento con fecha 15-2-13.

3.) Anuncios por el que se somete el expediente a información pública, tanto en el DOCM, como en un periódico de la provincia, junto al certificado del ayuntamiento de no presentación de alegaciones.

Certificado del resultado de la información pública.

4.) Informe de Secretaría de fecha 11 de Junio de 2012 sobre procedimiento general de tramitación de la modificación.

5.) Informe de la Consejería Competente en materia de Ordenación Territorial y urbanística en cumplimiento del último párrafo del punto 2 b) del artículo 135 del RP. de fecha 18 de febrero de 2013.

6.) Acuerdo de Pleno de fecha 18 de Julio de 2013, de Aprobación Inicial de la Modificación y pronunciamiento sobre la No Necesidad de Informes Sectoriales para el objeto de la modificación.

Dado el objeto de la modificación se considera justificada la tramitación sectorial realizada.

TRAMITACIÓN

Se justifica la tramitación en base al Art. 39 del TRLOTAU y Art. 152 del RP

Artículo 39 (TRLOTAU)

1. *Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.9. (último párrafo*

Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Artículo 152(RP). Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística (OU).

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

...

4. No será preceptiva la concertación interadministrativa prevista en el artículo 134 de este Reglamento con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural (OE) que vengán a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal.

Asimismo, no será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el artículo 135.2.c) de este Reglamento.

Se tramita el expediente por el procedimiento ordinario, dado que no es posible la aplicación de la excepción contemplada por el punto 2 del Art 152, con las simplificaciones que el objeto de la modificación de lugar, tanto en el procedimiento como en la concertación con el resto de administraciones y organismos afectados.

Las tres modificaciones que se proponen se consideran que forman parte de la Ordenación Detallada, por lo que su tramitación se ha simplificado de acuerdo a esta premisa, sin necesidad del trámite de concertación interadministrativa, emitiéndose informe de la Consejería Competente en materia de Ordenación Territorial y urbanística en cumplimiento del último párrafo del punto 2 b) del artículo 135 del RP. en fecha 18 de febrero de 2013, por lo que una vez tramitado y completado el expediente de acuerdo al Art. 135 del RP, en concordancia con el 36 del TRLOTAU se procede por el Ayuntamiento a su aprobación Inicial y se remite a la CPOTyU para su aprobación definitiva.

El Ayuntamiento justifica la no necesidad de Informe del resto de administraciones y en concreto, Accesibilidad, Evaluación Ambiental, Ciclo Integral del Agua..., adjunta la Providencia de Alcaldía e Informe del Secretario de inicio de la modificación, realiza la Aprobación Inicial de la modificación y eleva a esta Consejería el expediente para instar su aprobación definitiva.

IV. JUSTIFICACIÓN Y ADECUACION NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN-

Se modifican las Ordenanzas de aplicación en los Suelos Urbanos Existentes en los siguientes puntos:

1- Altura libre en locales de uso terciario, adaptando sus parámetros a los regulados por la Normativa Vigente RD 2816/1982 y RD 486/ 1997. Sería de aplicación a los suelos que tengan actualmente autorizado estos usos y queden regulados por el Art. 5.1.3. de las NN SS vigentes, sin que se alteren los usos que el planeamiento actual establece para cada tipo de suelo.

Se considera normativamente correcto el cambio propuesto.

Deberá adjuntarse al documento de modificación el texto íntegro del artículo 5.1.3. para su mejor comprensión y aplicación normativa.

2- Retranqueos en Zonas de uso Residencial Unifamiliar. La modificación afectaría a los suelos calificados con una Ordenanza Residencial Unifamiliar (y en concreto a los artículos 6.11.3., 6.12.3 de las NNSS vigentes, al punto 1.4 de la Ordenanza de la Zona R U grado 3º, Ordenanza de Zona de Ensanche Unifamiliar. ZU-R del Polígono L, al punto 2.3.3. de la Ordenanza de la Zona RU. EL ROLLO y a la Ordenanza de la Zona Residencial Unifamiliar P-21).

A las Ordenanzas de aplicación a estos suelo se añade un artículo común para todas, a efectos de permitir el adosamiento de las edificaciones a calles y linderos, hasta una altura de 3,00m , pero respetando servidumbres o derechos existentes.

Deberá completarse este punto de la modificación incorporando de forma clara la identificación de los artículos modificados o complementados por la presente modificación y si se alteran o no otros parámetros de las Ordenanzas de estos suelos, referenciando los mismos al Documento Normativo donde se encuentran y en el plano de calificación los suelos a los que le es de aplicación.

3- Modificación de la ocupación de las zonas de retranqueo en los polígonos industriales Mohedano I y II y Urraque I y II y San Isidro. La modificación afectaría a los suelos industriales, permitiendo la ejecución de pérgolas para aparcamiento de construcción liviana de 2,20m a 2,70m de altura y sin cerramiento en al menos tres de sus lados que no computarían edificabilidad ni ocupación. Al tratarse de edificaciones auxiliares de carácter liviano para uso de aparcamiento, se considera adecuada legalmente la modificación, sin que ello pueda suponer una modificación en el cómputo de sus aprovechamientos según vienen regulados con carácter general dentro de la normativa actual, en los conceptos y criterios que le sean de aplicación.

V. CONCLUSIÓN

Del estudio y análisis de la modificación propuesta sobre el POM de Yunquera de Henares, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **la Aprobación Definitiva de la misma, con las Subsanaciones que figuran en el Informe y se concretan en:**

- a) **Deberá adjuntarse al documento de modificación el texto íntegro del artículo 5.1.3. para su mejor comprensión y aplicación normativa.**
- b) **Deberá completarse el punto 2 de la modificación añadiendo en cada uno de los artículos que se modifican el documento normativo al que se refieren y localizan, a fin de que en la consulta y aplicación de la Modificación resulte fácilmente identificable los suelos afectados por el nuevo articulado. Igualmente en el plano de calificación presentado se deberán de identificar claramente los suelos a los que le es de aplicación en mayor escala.**
- c) **Se eliminará la referencia en la 3ª modificación a la edificabilidad, toda vez que la misma viene regulada y recogida en el documento III de las NNSS vigentes.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.5 TRLOTAU,

“Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.”

Facultar al Servicio Periférico para la comprobación de que la corrección se efectúe en los términos acordados y una vez verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y art 157 del RP.

La Comisión, a la vista del informe y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE la

MODIFICACIÓN NÚMERO 13 DE LAS NNSS DE YUNQUERA DE HENARES, ENUMERADA COMO LA 14ª POR EL AYUNTAMIENTO con las consideraciones del informe que se reproducen en acta sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

Se acuerda igualmente, de conformidad con el artículo 37.5 delegar en el Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de Fomento que, una vez solventadas lleve a término la aprobación acordada, y ordene la diligencia de la aprobación y publique en el D.O.C.M. el documento definitivo.

En cumplimiento del Acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar las rectificaciones del documento que recojan lo acordado por la Comisión, para proceder a la diligencia de aprobación definitiva de la Modificación.

Se deberá aportar el documento definitivo de planeamiento debidamente diligenciado en formato papel y digital.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de YUNQUERA DE HENARES, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, tras la observancia de las consideraciones anteriores, deberán realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

3º.- Plan de Ordenación Municipal de Alocén (art. 37 del TRLOTAU y 136 de R.P.)

Pasa a exponer este punto del orden del día Dña. Mª Antonina Arcas Alarcón, Arquitecta del Servicio de Urbanismo, de acuerdo con el informe realizado por el Servicio de Urbanismo:

DATOS DE PARTIDA

MUNICIPIO	Alocén	FECHA ENTRADA	21 de junio de 2013
SOLICITUD	Solicitud de informe al objeto de obtener la aprobación definitiva de la CPOTyU.		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara		
OBJETO	Plan de Ordenación Municipal		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP	29/07/2008 CPOTyU	
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	03/12/2010 CCI	
	154.3 del TRLOTAU y 4.3 del RDU	08/05/2013 SP Fomento (Informe externo a la tramitación del POM)	
	37 TrLOTAU y 136 RP	Solicitud Actual	

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de junio de 2013 se recibe en este Servicio Periférico escrito del Ayuntamiento de Alocén en el que se expone lo siguiente:

“Una vez realizada la tramitación de la concertación interadministrativa relativa al Plan de Ordenación Municipal de este municipio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se solicita informe favorable del Plan de Ordenación Municipal de Alocén. ...”

De manera adjunta al escrito se envía el expediente y el Plan de Ordenación Municipal en CD y en papel (2 copias).

Acuerdos alcanzados durante la tramitación del POM de Alocén:

- 29/07/2008: CPOTyU (art. 134 del RP)
- 03/12/2010: Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa (art. 135 del RP)
- 07/03/2012: Aprobación Inicial (1ª). Ayuntamiento de Alocén.
- 18/06/2012: CPOTyU (art. 136 del RP)
- 19/06/2013: Aprobación Inicial (2ª). Ayuntamiento de Alocén.

A continuación se transcriben las conclusiones del acuerdo de la CPOTyU celebrada el 18/06/2012:

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

A las condiciones de accesibilidad y centralidad de los Suelos para Uso Educativo se debe añadir la de contar con una topografía que permita el aprovechamiento accesible de toda la parcela (6% de pendiente máxima) o, en cualquier caso, de la superficie necesaria para albergar el equipamiento previsto (4.700 m²).

El informe favorable sobre la adecuación de la Reserva de Suelo para Uso Educativo se condiciona a la justificación, en la redacción definitiva del Plan de Ordenación Municipal, de la adecuación de las condiciones topográficas, para lo cual se deberá en primer lugar concretar la superficie exacta de los terrenos calificados para el uso Dotacional Educativo y, en su caso, modificar la delimitación de estos de manera que cuenten con una superficie mínima de 4.700 m² sin estar afectados por pendientes superiores al 6%.

Urbanismo: observaciones a cumplimentar en materia de urbanismo

A la tramitación

Se debe aportar informe de la CHT sobre abastecimiento en cumplimiento del artículo 25 de la Ley de aguas

Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Se deben corregir los aspectos a los que se refieren los informes de la Consejería competente en Cultura. Se debe aportar informe favorable definitivo.

Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Educación.

Se debe cumplir lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Política Forestal de la Consejería de Agricultura. Se debe aportar informe favorable definitivo sobre la corrección de los errores de la delimitación de Montes Públicos.

Se debe justificar la ausencia en el expediente de los informes correspondientes a las compañías suministradoras.

Se debe cumplir el Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para “Homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales” que estipula en la Disposición Transitoria Única, su aplicación en los Planes en curso de aprobación. Se considera que para el estado de tramitación de este Plan, sería de aplicación el segundo párrafo.

Se debe explicitar para cada determinación, si pertenece a la ordenación estructural o a la ordenación detallada. Dicha diferenciación, se debe expresar tanto en la Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas, como en los Planos de Ordenación.

Se debe aportar la notificación de la contestación de las alegaciones.

Al contenido técnico

En el suelo urbanizable colindante con la carretera GU-999, se deberá cumplir lo dispuesto en la Disposición final Primera punto tres, del TRLOTAU, y clasificar los terrenos de que son dominio público y zona de servidumbre como Sistema General de Infraestructuras, adscribiéndolos a los ámbitos correspondientes de los sectores citados, al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera.

Dadas las limitaciones de terreno de los Sectores, motivadas por la restricción que impone la línea límite de la edificación de las carreteras GU-998 y GU-999, se deberá justificar mediante una parcelación orientativa el cumplimiento del techo de viviendas previsto en las fichas.

El estudio de los perfiles de los viales de nueva creación en los sectores S-1 y S-2 (planos AI-5 a AI-11 de la MJ) revelan pendientes muy superiores a las pendientes máximas permitidas por la legislación de accesibilidad. Se deberán marcar sobre los planos los itinerarios peatonales accesibles.

El sector S-2 se delimita sobre un espacio en el que se localiza el ámbito arqueológico de prevención B-9 Huerta de Alocén. Se debe obtener y aportar el VISADO de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, referido al POM.

Se debe especificar el programa temporal (en años) previsto para el desarrollo de los Sectores

Se debe recalcular el dato de la densidad residencial para las cifras de superficie neta del sector y número de viviendas de las fichas.

Se puede aportar el dato de la densidad poblacional para cada sector.

Dado que a cada uno de los sectores SR1 y SR2 se les adscribe un SGEL y que el plan los sitúa junto a la carretera GU-998 donde existe una gran pendiente. Se debe argumentar la existencia de estos SG y su localización.

Respecto a los SG Dotacionales (SGDE-DEDU y SGDE) se debe determinar a qué sector corresponde cada uno de manera inequívoca.

Se debe reflejar en los planos de ordenación y de saneamiento la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), que debe ser calificada como Sistema General de Infraestructuras y asignada a los sectores correspondientes.

Se deben definir en los planos de ordenación las rasantes de los viales.

Se debe determinar qué sector o sectores son los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo y determinar sobre ellos la ordenación urbanística detallada completa.

Se deben señalar en los planos de ordenación las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación, y en su defecto argumentar su inexistencia.

Coefficientes correctores (art 72 del TRLOTAU y 34 del RP). No resulta comprensible la asignación de la unidad como coeficiente corrector de ponderación a más de un uso dentro de un mismo sector. Así, se asigna la unidad tanto al uso “residencial” como al uso “industrial”, cuando el uso global mayoritario es el residencial. Al mismo tiempo se asigna al uso “terciario comercial y oficinas” el coeficiente corrector 0,70, algo que tampoco resulta comprensible dado que, por norma general, tiene un rendimiento económico superior al residencial. Se debe corregir esta situación.

Se deben calcular las plazas de aparcamiento privado y público para cada sector.

DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Superficie del Término Municipal: 1785,89 Ha

Planeamiento vigente:

Normas Subsidiarias Provinciales, que fueron aprobadas y publicadas en el Boletín Oficial de la provincia de Guadalajara a 03/06/1987

Población en 2012: 173 habitantes (dato del INE de 2012)

Población prevista: 1350 habitantes (pg 5 MJ, pg 69 MJ Cuadro Resumen)

Nº de viviendas previsto:

SU-ord CA= 196

SU-ord E= 107

SUB-S1= 50

SUB-S2= 97

Total = 450 viviendas

		Z.O.U.	Ordenanza	Superficie	(%)	Densidad	N° viviendas	Población	Dotación mínima	Edificabilidad	Apro.			
				m²		Estimada	Estimadas	Prevista	m²	Cumple	Total	Tipo		
ALOCÉN	SUELO URBANO	Suelo Urbano Consolidado	Casco Antiguo	39.065 m²	16,1 %	63,55	Hab/ha	196 Viv.	909 Hab					
			Ensanche intensivo	53.814 m²	22,1 %			107 Viv.						
			SGZV	3.561 m²	1,5 %					3.045 m²	SI			
			Espacios libres privados	1.362 m²	0,6 %									
			Equipamiento	10.568 m²	4,3 %									
			Viales	39.589 m²	16,3 %									
			Total Suelo Urbano					146.597 m²		60,3 %				
	SUELO URBANIZABLE	Suelo Urbanizable	Superficie neta						Superficie bruta					
			S-1	23.038 m²	9,5 %	65,11	Hab/ha	50 Viv.	150 Hab	36.667 m²	9.215 m²	0,2513159	u.a/m2	
			S-2	44.258 m²	18,2 %	65,75	Hab/ha	97 Viv.	291 Hab	59.835 m²	17.703 m²	0,2958636	u.a/m2	
			Total Neto Sectores			67.296 m²								
			SGDE ext	S-2	10.042 m²									
			SGZV ext	S-1	2.292 m²									
			SGDC1 ext	S-2	3.625 m²									
			SGDC2 ext	S-1	7.780 m²									
			SGDC3 ext	S-2	1.910 m²									
			SGDEIS ext	S-1	3.557 m²									
			Total SSGG Ads critos			29.206 m²								
Total Suelo Urbanizable			96.502 m²	39,7 %			147 Viv.	441 Hab	96.502 m²	26.918 m²				
Total núcleo			243.099 m²	100,0 %			450 Viv.	1.350 Hab						

Cuadro resumen de la Ordenación, pg 69 MJ

CUADRO RESUMEN DEL P.O.M			
Suelo Urbano	146.597 m ²	0,821 %	
Suelo Urbanizable	96.502 m ²	0,540 %	
Suelo Rústico de Reserva	2.477.453 m ²	13,872 %	
SRNUP Ambiental	1.179.947 m ²	6,607 %	
SRNUP Natural	13.694.010 m ²	76,679 %	
SRNUP Cultural	264.436 m ²	1,481 %	
Total SRNUEP	15.138.393 m ²	84,766 %	
Total municipio	17.858.945 m ²	100,000 %	

Cuadro resumen de la Ordenación, pg 69 MJ

INFORMACIÓN PÚBLICA

Certificado de la Secretaría del Ayto. de Alocén.	19/12/2009 (Acuerdo de Pleno)	Se acuerda someter a información pública toda la información del POM. (45 días desde el último anuncio)
DOCM	05/01/2010	Publicación del acuerdo de pleno
Nueva Alcarria	28/12/2009	Publicación del acuerdo de pleno

DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Se aporta certificado de la Secretaría de la Alcaldía sobre las no alegaciones de los municipios colindantes de 1 de octubre de 2010.

ALEGACIONES

ALEGACIONES PREVIAS

Se presenta por el Ayuntamiento de Alocén con fecha 1 de diciembre de 2010, copia de las alegaciones, e informe del Ayuntamiento.

Se aportan tres alegaciones:

- D^a Teresa García-Hernán Gómez (Registro Entrada 23-2-2010)
- D. Oswaldo García-Hernán Gómez (Registro Entrada 3-3-2010)
- D. Ángel Jesús Costero Nieto en representación de la Asociación “Las Matas” (Registro Entrada 23-2-2010)

Se aportan las notificaciones de contestación a las alegaciones presentadas:

- D^a Teresa García-Hernán Gómez (registro de salida 14/03/2012)
- D. Ángel Jesús Costero Nieto en representación de la Asociación “Las Matas” (registro de salida 14/03/2012)

- (a) No se aporta notificación de contestación de la alegación de D. Oswaldo García-Hernán Gómez

Se aporta copia de la notificación de (registro de salida 24/05/2013) 06/06/2013

ALEGACIONES NUEVAS: realizadas en junio de 2013

A) CONTRA EL EXPEDIENTE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL POM SOBRE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO: 19/06/2013: Se presenta alegación por el Presidente de la Asociación “Las Matas de Alocén” en virtud del *“conocimiento de nuevos datos relativos al proceso administrativo del Plan de Ordenación Municipal de Alocén (PL/OT/GU/1074) como es la publicación del informe de evaluación ambiental”*.

En síntesis señala que el informe de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, publicado el D.O.C.M. de 22 de marzo de 2013, no contiene ninguna referencia al “barranco del pueblo” que el alegante considera cauce solicitando que se contemple como bien de dominio público hidráulico.

El Anuncio de 07/03/2013, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la realización de la evaluación ambiental del plan o programa denominado: Plan de Ordenación Municipal de Alocén (PL/OT/GU/1074), situado en el término municipal de Alocén (Guadalajara), cuyo órgano promotor es el Ayuntamiento de Alocén. [2013/3594], publicado en el DOCM de 22 de marzo de 2013, indica respecto a lo aludido:

3. Se ha clasificado correctamente todo el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección presente en el término municipal, cada uno en la categoría que le corresponde, de acuerdo con el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 242/2004, de 27 de julio):

- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental: arroyos presentes en el término municipal y los 100 m. a cada lado de los mismos de zona de policía, embalse de Entrepeñas y 100 m. de zona de policía a partir del límite del mismo y captaciones de agua potable y zona de protección de 100 m. de radio.

Visto lo anterior, el 20 de junio de 2013 se remite la mencionada alegación al SP de Agricultura en Guadalajara, al no tener este Servicio Periférico competencias en la materia hidráulica ni el procedimiento de E.I.A. sobre el que versa la alegación

Al día de hoy, no se ha recibido contestación alguna sobre lo anterior, en el informe de 11 de mayo de 2011 de CHT en su página 4 sí hablaba, al establecer la red hidrográfica, del barranco, diferenciándolo de los cauces de este modo: *“Considerando que el principal curso fluvial del municipio es el río Tajo, que a su paso por el municipio conforma el embalse de Entrepeñas, supone el límite oriental el término municipal, que el resto de la red hidrográfica se compone de pequeños cauces irregulares de corto recorrido tributarios todos ellos del mencionado embalse y que en las inmediaciones del núcleo urbano de Alocén se configura el nacimiento del denominado barranco del Pueblo, al cual drenan las aguas de escorrentías generadas en el núcleo.”*

Por otra parte de la propia manifestación del alegante en relación con la limpieza de la zona aludida por la Diputación Provincial, se infiere que no tendría consideración de D.P.H. cuya limpieza está encomendada a la propia CHT.

En todo caso, se preguntará por este extremo al vocal de la CPOTyU con competencia en medio ambiente y al representante de la AGE.

El 19/06/2013: Se reciben copias de la alegación remitida por el Vicepresidente de la Asociación “Las Matas de Alocén” y dirigidas a:

- Comisión Provincial de Urbanismo.
- D^a Esther Santamaría Santamaría.
- Servicio Periférico de Fomento de Guadalajara.

En las mismas se solicita idénticamente, en síntesis, que se considere el plan no viable que se recurre y se modifique teniendo como base la realidad actual por:

- *No ser real la previsión de población, y en consecuencia la población escolar*
- *No tener fundamento la previsión de un centro escolar de 3+6 unidades.*
- *No contemplar el incremento de coste del plan debido al relieve y condiciones del mismo.*
- *Contemplar las situaciones económicas de 2008 y no de 2013 actual.*
- *No ser la única forma de dotar al municipio de las infraestructuras que necesita, al no ajustarse la propuesta a la realidad en múltiples aspectos.*

02/07/2013: El SP de Fomento remite al Ayuntamiento de Alocén las alegaciones recibidas (las cuatro primeras). No se ha recibido a fecha de hoy manifestación alguna sobre las mismas por la Corporación Local.

20/07/2013: El SP de Fomento remite a la Asociación “Las Matas de Alocén”, Acuerdo de Acumulación de Alegaciones y copia de su envío a la Administración Municipal.

21/06/2013: La misma alegación anterior es reenviada por el Servicio Periférico de Sanidad y Asuntos Sociales.

01/07/2013: La misma alegación anterior es reenviada por la Delegación en Guadalajara de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas.

En el expediente remitido por la Administración municipal consta Certificado de la Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Alocén sobre el acuerdo adoptado, entre otros en la sesión extraordinaria del Pleno de 19 de junio de 2013, relativo a la aprobación inicial por unanimidad del Plan de Ordenación Municipal con las modificaciones resultantes de los informes sectoriales obtenidos en el trámite de concertación administrativa y acordando, respecto de las alegaciones presentadas hasta esa fecha:

TERCERO. *No volver a conocer sobre las alegaciones de Dña. Teresa García-Hernán Gómez y don Oswaldo García-Hernán Gómez, así por la presentada supuestamente, por la asociación “Las Matas de Alocén” por haber sido resueltas en el Pleno de fecha 7 de marzo de 2012, habiendo sido notificadas en tiempo y forma”.*

Consta al final del expediente remitido para esta sesión de al CPOTyU la personación de la Secretaria junto a un empleado del Ayuntamiento de Alocén en la calle mayor 55 del municipio, a fin de comunicar a la Asociación las Matas de Alocén la celebración de la sesión de pleno extraordinario, en el que en el punto nº1 del orden del día iba a ser tratado la aprobación inicial POM de Alocén. Constan varios intentos infructuosos y finalmente la recepción el 18 de junio de 2013 por D. Julián Carcano Bautista, persona autorizada como se aporta, por el Presidente de la asociación aludida para recoger la notificación. Sin embargo, no consta su asistencia al referido Pleno

En relación con las alegaciones presentadas cabe señalar:

- Que no se ha acreditado el cargo y poder de la persona que la suscribe.
- Que se han realizado en momento procedimental distinto al de información pública.
- Que fueron contestadas las alegaciones de la misma Asociación en el Pleno de 2012.
- Que en relación con las manifestaciones relativas a pendientes y necesidades educativas, las administraciones sectoriales emitieron el informe legal que corresponde para esta clase de Planes. Se propone que los vocales con competencia en esta materia puedan contestar lo que a su competencia refiere en relación con la alegación presentada.
- Que la alegación sobre el la sostenibilidad económica del plan fue contestada por la administración local.
- Que según el artículo 37. 4. del trLOTAU: *Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.*
- En relación con el anterior el artículo 37.3 del TRLOTAU regula

3. *La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:*

a) *Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.*

Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

b) *Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.*

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

d) *Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.*

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

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

- Que en virtud de lo anterior sólo la concurrencia de esta causas supondría la denegación de la aprobación, cuestión que se apreciará en la propuesta de esta informe tras el análisis de la documentación recibida

INFORMES SECTORIALES PRESENTADOS

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	11/05/2011	X	Informa favorablemente (...el municipio cuenta con dos captaciones: la primera proviene de un manantial, mientras que la segunda captación se realiza desde las aguas del embalse de Entrepeñas...)
Saneamiento: Entidad de derecho público "Aguas Castilla La Mancha"	X (21-01-2010)		Saneamiento y Abastecimiento
Abastecimiento: Dirección General del Agua			Informe de Aguas de Castilla la Mancha: La D.G. del MMA manifiesta que no tiene competencia ni gestiona el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de Alocén No se prevén proyectos de infraestructura hidráulica de la Consejería. Hacen algunas recomendaciones. Se recuerda la necesidad de obtener informe de la CHT art. 25 de la Ley de Aguas.
Mancomunidad de Aguas de los embalses de Entrepeñas y Buendía			Existe resolución de la DG del Agua de 1 de abril de 2008 (BOE 17 abril 2008) por la que se hace pública la adjudicación del concurso para la ejecución de las obras del proyecto de abastecimiento a la futura Mancomunidad de Aguas de Entrepeñas y Buendía.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM		X	No resulta necesario
SP en materia Carreteras de la J.C.C.M.	X (11/02/2010)		No existen carreteras de titularidad de la JCCM en el Término Municipal
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial	X (13/07/2010)		Informe favorable
SP en materia de Medio Ambiente	X (02/01/2013)		"...acuerdo con la Memoria Ambiental" Consejería de Agricultura. DG de Calidad e impacto Ambiental.
SP en materia de Educación	X (27/01/2012)		"...se considera que se han subsanado las deficiencias..." Consejería de Educación, Cultura y Deportes. SP Guadalajara
SP en materia de Cultura	X (21/12/2012)		Informe favorable Consejería de Educación, Cultura y Deportes. SP Guadalajara
SP en materia de Bienestar Social	X (20/01/2010)		Favorable Condiciona los instrumentos de Planeamiento y los Proyectos de Urbanización redactados para el desarrollo de los Sectores, al cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad. Y estipula el contenido del Plan Especial de Accesibilidad que se redacte.
SP en materia de Salud			
Dirección General de Montes y Espacios Naturales Consj. Agricultura	X (21/02/2012)		"...la ejecución del POM de Alocén tal y como está planteado, es compatible con la adecuada conservación de los recursos naturales protegidos..." (...no se localizan vías pecuarias en el ámbito de la actuación)
Compañía Suministro Eléctrico			
Compañía Suministro Gas			

Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones			
Compañía Telefónica			
Compañía Logística de Hidrocarburos			

- (b) Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

02/01/2013: Se presenta "Acuerdo con la Memoria Ambiental de la Consejería de Agricultura (DG de Impacto Ambiental) (publicado en el DOCM de 22 de marzo de 2013).

- (c) Se debe aportar informe favorable definitivo, en relación al contenido del informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía de 19 de febrero de 2010, referido al POM en el que se estipula la obligación de obtener y aportar el VISADO de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía. Para ello se deben corregir los aspectos a los que se refieren los informes de la Consejería competente en Cultura.

21/12/2012: Se presenta informe favorable al POM de la Consejería de Educación Cultura y Deportes.

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA

- (d) Se debe corregir la concreción para la red viaria (S.Nº. continua) en relación a si pertenece a la ordenación estructural o a la ordenación detallada para el caso de los planos OD.1.1, OD. 1.2., OD.1.3 y OD.1.4. dado que en unos se refiere a ella como OE y en otros como OD.

Se considera corregido

- (e) El documento que se presenta y sobre el que se solicita aprobación definitiva no está diligenciado con el sello de la aprobación inicial. Se debe cumplir este requisito.

Respecto al requisito de presentar la documentación diligenciada, cabe decir que en el plano OD 1.3.2 no figura la diligencia. Se debe aportar diligenciado.

EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) artículos 24.1 del TRLOTAU y en el art.19 del RP

19.2	Clasificación del suelo, división en categorías,... (pág 8 MJ y planos de ordenación)
	Suelo Urbano Suelo Urbanizable

De esta manera, se considera sin ser exhaustivos:

Núcleo	Uso Global	Sector	Consideraciones
Alocén	R	S-1	(1)
		S-2	(1), (2)

(1) En el suelo urbanizable colindante con la carretera GU-999, se deberá cumplir lo dispuesto en la Disposición final Primera punto tres, del TRLOTAU, y clasificar los terrenos de que son dominio público y zona de servidumbre como Sistema General de Infraestructuras, adscribiéndolos a los ámbitos correspondientes de los sectores citados, al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. Lo dicho anteriormente se refiere únicamente al lado de la vía en la que se dispongan sectores de SUB.

Con referencia a los suelos colindantes con la carretera GU-999 y su clasificación como SGDC (Sistema General con un uso pormenorizado de Dotación de Comunicaciones, se recuerda que la Disposición final Primera punto tres, del TRLOTAU, estipula que :

5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

Así pues se hace hincapié en la expresión “...en todo caso...”, de la cual se desprende que estos suelos deberán clasificarse como SG de Infraestructuras, debiendo corregirse por tanto la terminología empleada.

(2) Dadas las limitaciones de terreno de los Sectores, motivadas por la restricción que impone la línea límite de la edificación de las carreteras GU-998 y GU-999, se deberá justificar mediante una parcelación orientativa el cumplimiento del techo de viviendas previsto en las fichas. El acceso a las parcelas debe garantizarse a través del viario interno del sector y no a través de la carretera.

Se considera corregido

Suelo Rústico de Reserva

Se clasifica

Suelo Rústico de Especial Protección

Se clasifica

19.3	Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior Se delimitan (OD-1.1, OD-1.2, Anexo I, planos de ordenación detallada)
	Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores Se determina en el Informe de Sostenibilidad Ambiental: Anexo II: Plan de Etapas, pág 126 Etapa 0: previa a cualquier desarrollo urbanístico Etapa 1: desarrollo del Sector 2 Etapa 2: desarrollo del Sector 1 También en la pg 63 MJ, (Informe de sostenibilidad económica, apartado 4.4)

19.4	Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT. Delimita dos sectores con uso global residencial, cada uno de ellos se corresponde con un área de reparto (SR-1 / AR1 y SR-2 / AR2). En el cálculo del Aprovechamiento Tipo no se utilizan datos de partida válidos. (3) (3) Se debe corregir el cálculo del Aprovechamiento Tipo, dado que en el POM se ha obtenido utilizando la superficie total del área de reparto sin sistemas generales, en lugar de la superficie total con los sistemas generales tanto incluidos como adscritos. Se considera corregido (4) Se debe determinar en las fichas de forma inequívoca qué ordenanza u ordenanzas son de aplicación en los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo en cumplimiento del artículo 24.2.c) del TRLOTAU. Dado que en las fichas de los sectores de SUB se expresa lo siguiente. <i>“...no se establecen zonas de ordenanza, pudiendo utilizarse las establecidas con carácter general en el POM,...”</i> Se considera corregido (5) Se debe suprimir la Ordenanza 04. Edificación Residencial Plurifamiliar, atendiendo a dos aspectos: 1º Todas las ordenanzas definidas en el POM de Alocén estipulan como altura máxima de la edificación en 7,50 metros y 2 plantas (01, Casco Hco, 02. Ensanche intensivo, 03. Ensanche extensivo, 05 Equipamiento comunitario), sin embargo la 04. Ordenanza Residencial Plurifamiliar estipula como altura máxima 10,50 m y 3 plantas. De manera que estas edificaciones sobresaldrían sobre el resto dentro del paisaje urbano que configura el núcleo de Alocén. Al mismo tiempo, el Artículo 6 del TRLOTAU. “Los fines de la actividad urbanística” dispone en su punto 2.d) que “...La ordenación establecida por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística tiene por objeto en todo caso: La protección del paisaje natural y urbano y del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural. ...”. Lo que con esta ordenanza no quedaría garantizado. 2º La ordenanza 04. Edificación Residencial Plurifamiliar, dispone en su propia redacción que: <i>“Se incluye esta ordenanza como referencia para su utilización facultativa en los sectores de nueva creación”</i> En cualquier caso una ordenanza no puede ser de aplicación facultativa. Se considera corregido
------	--

	(6) Se debe garantizar, que la suma de la edificabilidad resultante de la aplicación de la ordenanza en cada parcela, no genera un aprovechamiento mayor que el derivado del aprovechamiento tipo para cada sector. Dado que en las fichas de los sectores de SUB se expresa lo siguiente. <i>“No se establecen Zonas de Ordenanza, pudiendo utilizarse las establecidas con carácter general en el POM, sin obligación de mantenerse el parámetro de edificabilidad de las mismas que será el que resulte de la aplicación de los parámetros de aprovechamiento tipo establecidos...”</i> Y dado que por la propia aplicación de la ordenanza sobre la parcela mínima se obtienen cifras dispares respecto de la aplicación de la edificabilidad neta (obtenida utilizando el dato de la edificabilidad del ámbito dividida entre la superficie de suelo neto de las fichas). Respecto a la edificabilidad, en el SR-1, cabe decir que hay un pequeño desfase de 1 m² s entre la documentación de la ficha y la documentación del plano de OD, O.D.1.3.2.
--	---

19.5	Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...) Sistema General de espacios libres: según el artículo 19.5.a) del RP: <i>“los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos, estarán exentos de esta exigencia dotacional.”</i> En el caso de la delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres, el documento de POM señala parte de ellos dentro del suelo urbano, como Sistemas Generales ya existentes dentro del núcleo y colindando con la ZOU de Casco Antiguo. Referido a la delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres dentro del SU, se ha podido comprobar catastralmente, que uno de los solares incluidos, es de propiedad privada (datos catastrales: Ref. catastral: 1117306WK2911N0001RR, Superficie=558m², Propietario: Pedro Basiliso Ortega Molina) Se recuerda en este punto el contenido de: Disp. Preliminar 11 del TrLOTAU: <i>“Sistema General: dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.”</i> Art. 126 del TrLOTAU: Formas de ejecución de los Sistemas Generales: <i>“1. El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá:</i> <i>a) cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o unidades de actuación mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.</i> <i>b) en los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta en los supuestos expresados en la letra e) del artículo 79”</i> De lo expuesto anteriormente se deriva la imposibilidad de que un Sistema General se tenga por obtenido y al tiempo pueda ser propiedad privada, por lo tanto, y de acuerdo con el TrLOTAU y la previsión en el art. 3.2 y 3.3 de las NNUU la aprobación del planeamiento tendrá como efecto la posibilidad de su obtención en el caso de que la titulariza sea realmente privada. Artículo 24.2 del Reglamento del Planeamiento
------	---

	<i>“Las reservas de suelo dotacional deberán:</i> <i>a)ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad</i> Disposición final primera punto tres del TRLOTAU: <i>“5.Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.</i> <i>Cuando los terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera...”</i>
19.6	Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan. La ordenación detallada de los dos sectores se realiza parcialmente los planos de Ordenación Detallada del POM. Dicha ordenación se complementa con las fichas.
19.7	Criterios de ordenación del suelo rústico Se estará a lo dispuesto en el informe de Medio Ambiente
19.8	Reservas para VPP En las fichas se estipula que: para cada sector que se <i>“reservará un 30% de viviendas bajo algún tipo de protección a determinar por el Ayuntamiento”</i> Cumple

ORDENACIÓN DETALLADA (OD) artículos 24.2 del TRLOTAU y en el artículo 20 del RP

24.2.a)	Ordenación urbanística detallada en Suelo Urbano Se establece
20.1	Establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas. Se establece
20.2	Establecimiento de las AR y del AT en municipios de más de 10.000 habitantes No procede
20.3	Trazado de vías de comunicación, con precisión de alineaciones y rasantes y delimitación de los sistemas locales Se establece
20.4	Establecimiento del trazado de las galerías y redes generales No procede en un POM
20.5	División, en su caso, en unidades de actuación (UA).

	No se delimitan
20.6	Delimitación de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). No se delimitan
20.7	Parcelación de los terrenos para cada zona de ordenación urbanística Se establece en las ordenanzas
20.8	Establecimiento de la ordenación urbanística detallada en los sectores precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo No se definen qué sector o sectores serían los afectados por esta situación. (7) Se debe determinar qué sector o sectores son los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo y determinar sobre ellos la ordenación urbanística detallada completa. Con respecto a dichos sectores y dado que el valor de las pendientes del terreno edificable llegaría a alcanzar en algunos puntos valores del 45%, se estima que deben aportarse secciones transversales orientativas del terreno en las que aparezcan reflejados los volúmenes máximos edificables. Se considera corregido
20.9	Establecimiento del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación (8) Se deben señalar en los planos de ordenación las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación, y en su defecto argumentar su inexistencia. Se aporta certificado de la Secretaría municipal de no existencia de edificaciones fuera de ordenación. Se considera corregido Sin embargo en las NNUU vuelve a aparecer su régimen el art.1.9 sin que sea posible esta contradicción. Se deberá suprimir indicando lo certificado por la Secretaría

ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES

	POM		TRLTAU	
	AR1-SR1	AR2-SR2	AR1-SR1	AR2-SR2
Superficie Sector sin SG adscritos			23.028	44.258
Edificabilidad lucrativa total			9.215	17.703
Dotacional (m2s)	1.843	3.540,60	2.282	3.541
Zonas verdes (S.L) (10% sup. Total ordenada <u>descontando</u> sup S.G adscritos (art. 22 RP) (m2s)	2.302	4.425	2.343	4.788
Zonas verdes (S.G) (m²s)	Art 19.5 RP Exentos los municipios de <2000 habt existentes o potenciales		2.292	
Protección de carreteras (SG)	Se debe cumplir la Disp Final Primera. Tres			
Protección ambiental (SG)		-----		
Infraestructuras (S.G)			3.557+7.780	10.042+5.532
Aparcamiento privado	139	266	139	266
Aparcamiento público	70	133	70	133
Red Viaria		--		

OBSERVACIONES

A la tramitación

ALEGACIONES

A) CONTRA EL EXPEDIENTE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL POM SOBRE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO: 19/06/2013: Se presenta alegación por el Presidente de la Asociación “Las Matas de Alocén” en virtud del “conocimiento de nuevos datos relativos al proceso administrativo del Plan de Ordenación Municipal de Alocén (PL/OT/GU/1074) como es la publicación del informe de evaluación ambiental”.

En síntesis señala que el informe de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, publicado el D.O.C.M. de 22 de marzo de 2013, no contiene ninguna referencia al “barranco del pueblo” que el alegante considera cauce solicitando que se contemple como bien de dominio público hidráulico.

El Anuncio de 07/03/2013, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la realización de la evaluación ambiental del plan o programa denominado: Plan de Ordenación Municipal de Alocén (PL/OT/GU/1074), situado en el término municipal de Alocén (Guadalajara), cuyo órgano promotor es el Ayuntamiento de Alocén. [2013/3594], publicado en el DOCM de 22 de marzo de 2013, indica respecto a lo aludido:

3. Se ha clasificado correctamente todo el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección presente en el término municipal, cada uno en la categoría que le corresponde, de acuerdo con el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 242/2004, de 27 de julio):

- Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental: arroyos presentes en el término municipal y los 100 m. a cada lado de los mismos de zona de policía, embalse de Entrepeñas y 100 m. de zona de policía a partir del límite del mismo y captaciones de agua potable y zona de protección de 100 m. de radio.

Visto lo anterior, el 20 de junio de 2013 se remite la mencionada alegación al SP de Agricultura en Guadalajara, al no tener este Servicio Periférico competencias en la materia hidráulica ni el procedimiento de E.I.A. sobre el que versa la alegación

Al día de hoy, no se ha recibido contestación alguna sobre lo anterior, en el informe de 11 de mayo de 2011 de CHT en su página 4 sí hablaba, al establecer la red hidrográfica, del barranco, diferenciándolo de los cauces de este modo: *“Considerando que el principal curso fluvial del municipio es el río Tajo, que a su paso por el municipio conforma el embalse de Entrepeñas, supone el límite oriental el término municipal, que el resto de la red hidrográfica se compone de pequeños cauces irregulares de corto recorrido tributarios todos ellos del mencionado embalse y que en las inmediaciones del núcleo urbano de Alocén se configura el nacimiento del denominado barranco del Pueblo, al cual drenan las aguas de escorrentías generadas en el núcleo.”*

Por otra parte de la propia manifestación del alegante en relación con la limpieza de la zona aludida por la Diputación Provincial, se infiere que no tendría consideración de D.P.H. cuya limpieza está encomendada a la propia CHT.

En todo caso, se preguntará por este extremo al vocal de la CPOTyU con competencia en medio ambiente y al representante de la AGE.

Respecto de la alegación remitida por el Vicepresidente de la Asociación “Las Matas de Alocén el 19 de junio de 2013, acumuladas y sin manifestación de la Corporación Local hasta la fecha de este informe, se concluye

- **Que fueron contestadas las alegaciones de la misma Asociación en el Pleno de 2012.**
- **Que en relación con las manifestaciones relativas a pendientes y necesidades educativas, las administraciones sectoriales emitieron el informe legal que corresponde para esta clase de Planes. Se propone que los vocales con competencia en esta materia puedan contestar lo que a su competencia refiere en relación con la alegación presentada.**
- **Que la alegación sobre la sostenibilidad económica del plan fue contestada por la administración local.**
- **Que según el artículo 37. 4. del trLOTAU:** *Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.*
- **En relación con el anterior el artículo 37.3 del TRLOTAU regula**

3. La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:

a) *Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.*

Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

b) *Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación,*

ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.

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

d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.

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

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

- Que analizado el Plan no concurren las causas inmediatamente trascritas.

INFORMES PRESENTADOS

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA

1.

Respecto al requisito de presentar la documentación diligenciada, cabe decir que en el plano OD 1.3.2 no figura la diligencia. Se debe aportar diligenciado.

Al contenido técnico

2.

Con referencia a los suelos colindantes con la carretera GU-999 y su clasificación como SGDC (Sistema General con un uso pormenorizado de Dotación de Comunicaciones, se recuerda que la Disposición final Primera punto tres, del TRLOTAU, estipula que :

5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

Así pues se hace hincapié en la expresión “...en todo caso...”, de la cual se desprende que estos suelos deberán clasificarse como SG de Infraestructuras.

3.

Respecto a la edificabilidad, en el SR-1, cabe decir que hay un pequeño desfase de 1 m² s entre la documentación de la ficha y la documentación del plano de OD, O.D.1.3.2.

4.

En el caso de la delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres, el documento de POM señala parte de ellos dentro del suelo urbano, como Sistemas Generales ya existentes dentro del núcleo y colindando con la ZOU de Casco Antiguo.

Referido a la delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres dentro del SU, se ha podido comprobar catastralmente, que uno de los solares incluidos, es de propiedad privada (datos catastrales: Ref. catastral: 1117306WK2911N0001RR, Superficie=558 m², Propietario: Pedro Basilio Ortega Molina)

Se recuerda en este punto el contenido de:

Disp. Preliminar 11 del TrLOTAU: *“Sistema General: dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.”*

Art. 126 del TrLOTAU: Formas de ejecución de los Sistemas Generales:

“1. El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá:

a) cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o unidades de actuación mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) en los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta en los supuestos expresados en la letra e) del artículo 79”

De lo expuesto anteriormente se deriva la imposibilidad de que un Sistema General se tenga por obtenido y al tiempo pueda ser propiedad privada, por lo tanto, y de acuerdo con el TrLOTAU y la previsión en el art. 3.2 y 3.3 de las NNUU la aprobación del planeamiento tendrá como efecto la posibilidad de su obtención en el caso de que la titularidad sea realmente privada.

NNUU:

En relación con los edificios fuera de ordenación se certifica su inexistencia, empero en las NNUU vuelve a aparecer su régimen el art.1.9 sin que sea posible esta contradicción. Se deberá suprimir indicando lo certificado por la Secretaría.

PROPUESTA

A la vista de cuanto se ha expuesto en este informe, se propone el siguiente acuerdo de Comisión:

Aprobación definitiva condicionada a la resolución de las observaciones manifestadas en el informe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.5 TRLOTAU,

“Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.”

Facultar al Servicio Periférico para la comprobación de que la corrección se efectúe en los términos acordados y una vez verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y art 157 del RP.

Esther Santamaría explica respecto de la observación relativa a las alegaciones, en concreto respecto a la del dominio público hidráulico lo expuesto en la propuesta dando la palabra al vocal representante de

medio ambiente que indica que la memoria ambiental no es susceptible de recurso, que la alegación remitida fue enviada a Toledo donde tramitaron el expediente de evaluación ambiental y que no han contestado. Finalmente indica que tendría poca trascendencia respecto de sus competencias ya que ello se definen las categorías de suelo rústico pero que las relativas a SRNUEP Ambiental derivada de la existencia de DPH corresponde a la CHT y que si hubiera una omisión será del Organismo de Cuenca

No se puede dar la palabra al representante de la AGE al no asistir a la reunión.

Lo anterior, unido a la manifestación del alegante sobre limpieza por Diputación, la determinación del barranco aludido como parte de la red hidrográfica del municipio pero diferente de los cauces, la inexistencia de bien de dominio público hidráulico en base catastral coincidente con el documento presentado y la presunción de validez de los actos administrativos inclinan a la desestimación del bien como DPH .

Empero a lo anterior, dada la existencia catastral de bien demanial con distinta configuración de la planteada que recorre lo clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección en categoría natural, se requerirá a CHT la constancia de si existe o no dicha omisión que únicamente implicaría, a efectos del POM aprobado, el cambio no de clasificación pero sí de categoría de SRNUEP Natural a Ambiental.

Respecto del resto de alegaciones, se desestiman por los motivos expuestos: extemporaneidad, falta de acreditación de la representación, no concurrencia de motivos del artículo 37.3 del Trlotau y por tanto imposibilidad de los efectos y pronunciamiento previsto en el artículo 37.4 del mismo texto legal; además en referencia a las competencias de Educación y Accesibilidad, se otorga la palabra a ambos vocales:

- El representante de educación indica que se ha realizado una reserva de suelo a fines educativos como obliga el anexo IV del reglamento de planeamiento de la LOTAU y que dicha reserva no implica gasto alguno.
- El representante de accesibilidad igualmente indica que se ha realizado informe prescrito por la Ley y que es favorable

La Comisión, a la vista del informe y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PLAN DE ORDENACIÓN DE ALOCÉN con las consideraciones del informe que se reproducen en acta y con el acuerdo de desestimar las alegaciones en el sentido propuesto; la aprobación del POM se realiza además sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

Se acuerda igualmente, de conformidad con el artículo 37.5 delegar en el Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de Fomento que, una vez solventadas las observaciones indicadas, lleve a término la aprobación acordada, y ordene la diligencia de la aprobación y publique en el D.O.C.M. el documento definitivo.

En cumplimiento del Acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar las rectificaciones del documento que recojan lo acordado por la Comisión, para proceder a la diligencia de aprobación definitiva de la Modificación.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de ALOCÉN, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, tras la observancia de las consideraciones anteriores, deberán realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

4º.- <u>Solicitud de corrección de errores de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón respecto de las UEI-1y UEI-2.</u>
--

Esther Santamaría Santamaría pasa a exponer conjuntamente a la Comisión el informe elaborado en el Servicio de Urbanismo: (No se reproducen en el acta las fotos recogidas en el informe)

ANTECEDENTES.-

Con fecha **23 de abril de 2013**, el Ayuntamiento de Molina de Aragón remite certificación del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el **26 de abril de 2012**, en relación con la “Corrección de errores de las Normas Subsidiarias originales respecto de la calificación urbanística en la UEI-1 y UEI-2”, al objeto de que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se proceda a la aprobación definitiva de la citada rectificación.

Se acompaña la siguiente documentación:

- Solicitud de D. Santos Ladrón Vega.
- Informes de los Servicios Técnicos Municipales.
- Planos de situación.
- Petición de D. Enrique Ladrón Martínez.
- Certificación del Secretario del Ayuntamiento.
- Remisión anuncio al DOCM
- Publicación en el Diario Provincial.
- Informe del equipo redactor de las NNSS.

OBJETO.-

Cambio de calificación de la ordenanza de aplicación a las Unidades de Ejecución de suelo urbano, UEI-1 y UEI-2, de uso característico industrial a uso característico residencial unifamiliar con una edificabilidad bruta 0.4 m2/m2.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.-

El Ayuntamiento justifica el error material con las siguientes motivaciones:

En el expediente remitido contiene el informe del Técnico Municipal, D. Ricardo Fernández Muñoz de fecha **7 de mayo de 2009**, dónde expone el objeto con la siguiente descripción del error material a corregir:

“Existe un error en las fichas urbanísticas correspondientes a la UEI-1 y UEI-2 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón, ya que la clasificación del suelo en dicha ficha es de uso industrial y en los planos de planeamiento tiene un uso residencial unifamiliar por lo que lo más recomendable es una corrección de errores ya que parece eminentemente claro que la zona afectada he de tener un uso residencial unifamiliar, según se expresa así en dichos planos y a criterio del planificador”.

PROCEDIMIENTO.-

El Ayuntamiento tramita un expediente de corrección de errores materiales, basado en el art. 105.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

FUNDAMENTACIÓN.-

RESPECTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN NNSS:

En las NNSS en vigor la zona objeto de la propuesta se encuentra definido en la ficha para cada Unidad de Edificación de la siguiente manera:

Denominación. U.E. I.1 "El Castillo I-1"

Superficie aproximada bruta: 5.200 m².

Densidad Residencial Máxima.

Edificabilidad máxima sobre suelo bruto: 0,7 m²/m².

Ordenanzas de aplicación.

Ordenanza. 04 Industrial y almacenamiento Grado 1º

Zonas Verdes.

Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas.

Zonas Verdes y libres

Red Viaria

Sistemas de actuación.

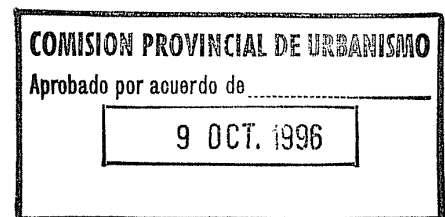
Compensación.

Instrumentos urbanísticos de desarrollo.

Estudio de detalle.

Proyecto de Urbanización.

Proyecto de Compensación.



Observaciones:

Todos los gastos de urbanización y gestión correrán a cargo de los propietarios afectados a la Unidad de Ejecución.

Denominación. U.E. I.2 "El Castillo I-2"

Superficie aproximada bruta. 6.770 m².

Densidad Residencial Máxima.

Edificabilidad máxima sobre suelo bruto: 0,7 m²/m².

Ordenanzas de aplicación.

Ordenanza. 04 Industrial y almacenamiento Grado 1º

Zonas Verdes.

Red viaria.

Cesiones obligatorias y gratuitas.

Zonas Verdes y libres

Red Viaria

Sistemas de actuación.

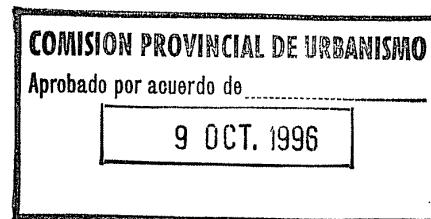
Compensación.

Instrumentos urbanísticos de desarrollo.

Estudio de detalle.

Proyecto de Urbanización.

Proyecto de Compensación.



Observaciones:

Todos los gastos de urbanización y gestión correrán a cargo de los propietarios afectados a la Unidad de Ejecución.

Las Unidades de Ejecución U.E.I.1 y U.E.I.2 se encuentran en planos (D-3) con grafía de ordenanza residencial, sin especificar el grado, estando delimitadas por su lado Este con Ordenanzas de Ensanche grado 3º; por el Norte, y limitando con el suelo rústico, con la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 1º; al Sur se encuentra la carretera N-210; y al Oeste con los terrenos del Castillo clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido de interés Paisajístico y Cultural.

En la Ordenanza Industrial, artículo 11.4.1 Definición, expresa lo siguiente:

"Esta zona es la que constituye las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes. Las tipologías edificatorias son aisladas o agrupadas en función del tamaño de la parcela sobre la que se asientan las instalaciones."

COMPARATIVA DE ORDENANZAS EN LA ZONA DE LAS UE I-1 Y UE I-2 Y ALREDEDORES.

ORDENANZA	Ordenanza 0.2 Ensanche Grado 3º (ensanche de baja ocupación)	Ordenanza 0.3 Residencial unif. Grado 1º (alta densidad)	Ordenanza 0.4 Industria y Almacenamiento Grado 1º.
Superficie min parcela	150 m ² o existente	200 m ² o existente	250 m ²
Superficie máx. parcela	---		< 1.000 m ²
Edif. Parc. neta	----	0,75 m ² /m ²	0,90 m ² /m ²
Nº plantas/ altura edificio	Grado 3º: 3(b+2)	2 (b+1) /7.00 m	2 (b+1) /7.50 m
retranqueos	nulo	3 m	3m
ocupación	Fondo máx: Grado 3º: 16 m	50 %	80 %
Uso principal	Residencial categoría 1ª y 2ª.	Residencial.	Industrial y almacenamiento (categoría 1ª(*), 2ª y 3ª)
Usos complementarios	Uso público comercial (1º a 7º) planta b y 1ª., cat 9ª en planta b y 8ª en edificio uso exclusv. Uso dotacional , cat 2º a 4º, 6º y 7º en planta b o Edif. Exclusivo y cat 1º, 8º, 9º y 10º en Edif. Uso exclusivo. Uso industrial y almacenes , cat 1º y 2º en planta b y sótano vinculado. Uso agropecuario , cat 2º. Uso aparcamiento , sótano, semi sótano y planta b.	Público comercial . Dotacional Edif. Exclusivo. Industrial y almacenes (p.b. y/o semi sótano. Aparcamiento sótano, semisótano y planta baja	Uso residencial en categoría 1º, en cuantía de una viv como máximo por instalación, para guarda de la misma (con edif máx 0,5 m2/m2 y máx 200 m2 y computa Edif.. Uso público comercial en 1ª, 2ª, 6ª, 7ª, 9ª y 10ª catg en planta baja. Uso dotacional , catg 2ª, 4ª y 7ª en P.Baja. Uso aparcato . en sótano

(*) Industrial y almacenamiento Categoría 1ª: Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario. (artículo 8.6.1 de las NNSS).

No obstante en las fichas de estas Unidades de Ejecución se les ha asignado una edificabilidad menor a la de Ordenanza Industrial siendo ésta de 0,70 m²/m² frente a 0,90 m²/m² de la Ordenanza industrial. En estas mismas fichas limita la categoría de uso industrial a la 1ª que, como se indica más arriba, compatibiliza con los usos residenciales.

Observando la implantación física actual de usos se encuentran tanto talleres de reparación en planta bajo vivienda, así como viviendas, incluso la presencia de Tanatorio (uso dotacional equipamiento asistencial).

Conforme al artículo 7.3.2. de las NNSS este ámbito se debe someter a una remodelación mediante el desarrollo de las Unidades de Ejecución planteadas.

En la ficha de ordenación actual se establece una edificabilidad bruta de 0,70 m²/m² sin establecer una densidad de vivienda por tratarse de un uso industrial. No obstante, en la pretensión de corregir el error se aporta ficha modificada estableciendo unos grados de uso residencial Grado 1º y 2º), una edificabilidad sobre suelo bruto de 0,40 m²/m² y una densidad residencial de 25 viviendas por hectárea. No está justificado que una trama de uso residencial sin especificar grados pueda corregir los parámetros de edificabilidad por sí misma CON GRADOS CON ESPECIFICACIONES DIFERENTES CON LOS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES Y QUE NO CONCUERDAN CON LOS DEL ENTORNO por lo que, se puede concluir que la Ordenanza 04 Industrial y almacenamiento grado 1º, tipificada en las fichas de las Unidades de Ejecución en cuestión, el uso y condiciones asignadas es el más idóneo respondiendo a una situación de hecho y acorde con el entorno.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA SOBRE SI CONCURRE EL ERROR MATERIAL QUE SE EXAMINA

Como ejemplo ilustrativo de la jurisprudencia que determina las características de los mencionados errores materiales que pueden las Administraciones rectificar en cualquier momento, pasamos reproducir la STS Sala 3ª de 27 de febrero EDJ 2013/19438

1. El artículo 105.2 de la LRJPA habilita a las Administraciones para "(...) rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos ", lo que implica que el primer paso para determinar su aplicación es la existencia del presupuesto de hecho previsto en la norma: la existencia del error que, además, debe cumplir las requisitos de ser material, de hecho o aritmético, en cuya interpretación esta Sala ha declarado, STS de 29 de marzo de 2012, RC 2416 / 2009, que, para que su viabilidad sea posible, esa rectificación de errores ---que antes estaba contemplada en el artículo 111 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 --- requiere, de conformidad con una reiterada jurisprudencia (STS de 18 de junio de 2001, Recurso de casación 2947/1993 EDJ 2001/31731 , con cita de las sentencias de 18 de mayo de 1967, 15 de octubre de 1984, 31 de octubre de 1984, 16 de noviembre de 1984, 30 de mayo de 1985, 18 de septiembre de 1985, 31 de enero de 1989, 13 de marzo de 1989, 29 de marzo de 1989 EDJ 1989/3463 , 9 de octubre de 1989, 26 de octubre de 1989, 20 de diciembre de 1989 EDJ 1989/11566 , 27 de febrero de 1990 EDJ 1990/2183 , 23 de diciembre de 1991, recurso núm. 1307/1989, 16 de noviembre de 1998, recurso de apelación número 8516/1992 EDJ 1998/29689), lo siguiente:

"... es menester considerar que el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto, indiscutible y evidente por sí mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y por exteriorizarse prima facie por su sola contemplación (frente al carácter de calificación jurídica, seguida de una declaración basada en ella, que ostenta el error de derecho), por lo que, para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho, se requiere que concurren, en esencia, las siguientes circunstancias:

1) Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos;

- 2) *Que el error se aprecie teniendo que cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en el que se advierte;*
- 3) *Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables;*
- 4) *Que no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos;*
- 5) *Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica);*
- 6) *Que no padezca la subsistencia del acto administrativo es decir, que no genere la anulación o revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificatoria de oficio, encubrir una auténtica revisión; y,*
- 7) *Que se aplique con un hondo criterio restrictivo".*

En numerosos pronunciamientos de esta Sala dicho precepto ha sido interpretado de manera restrictiva ---sirvan de muestra, en el ámbito específicamente urbanístico, las SSTs de 11 de febrero de 2011 (casación 414/2007) EDJ 2011/10712 , 2 de abril de 2009 (casación 11438/04) EDJ 2009/56438 y 29 de septiembre de 2011, RC 2488/2008 EDJ 2011/225516 .

2. Tratándose de disposiciones de carácter general ---de cuya naturaleza participa la cuestión examinada--- es consustancial para la existencia de error que la ordenación final resultante no sea la realmente querida por la Administración actuante.

Una vez expuesta la jurisprudencia que detalla los requisitos que a los errores han de concurrir para interpretar su rectificación vía artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se ha de señalar:

Que del expediente remitido por la Administración Municipal se manifiesta una contradicción entre las NNUU y la planimetría, en relación con el uso y ordenanza de aplicación de las UE I-1 y UE I-2 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón aprobadas el 9 de octubre de 1996 por la Comisión Provincial de Urbanismo apoyando o decantándose en la tramitación de la subsanación a favor de lo establecido en los planos, es decir en que se corrija la ficha urbanística en el sentido de que las Unidades de ejecución pasen a tener como uso global el de residencial unifamiliar.

El razonamiento de lo que es en realidad, un elección entre las dos regulaciones incompatibles que versan en el planeamiento desde hace más de quince años, parte de una solicitud particular de 23 de abril de 2009 al ayuntamiento en la que se solicita: "Subsanar el error de calificación el suelo existente en las normas subsidiarias, pasando de zona industrial (según ficha de desarrollo) a zona residencial (como consta el plano)" sustentada en la condición de ser propietario de una parcela en la UEI-1. Dicha petición fue reiterada el 27 de junio de 2011 a la Administración Local

Posteriormente constan en el expediente remitido (sin compulsar) varios informes del Técnico municipal de Molina de Aragón en el que tras un primero de 27 de abril de 2009, en el que sólo constata la contradicción antes aludida recomendando la corrección de errores por parte del equipo redactor de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón, se suceden los siguientes:

- Informe de 7 de mayo de 2009 en el que concluye una serie de premisas, de desafortunada redacción: *“Lo más recomendable es una corrección de errores ya que parece eminentemente claro que la zona afectada ha de tener un uso residencial unifamiliar, según se expresa así dichos planos y a criterio del planificador. (...)Desde el punto de vista técnico ha de prevalecer lo establecido en planos ya que según el artículo 30 de la LOTAU en su punto 6º los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan. Por lo tanto, este técnico considera que lo más oportuno es la corrección de errores en las fichas (documentación escrita) manteniendo lo establecido en planos de desarrollo de planeamiento ya que la zona planificada con el usos residencial unifamiliar objeto de este informe refleja la adaptación a la realidad.(...)”*.

Debemos oponernos a lo sostenido por el técnico sobre la adaptación a la realidad del sentido de la corrección tendente al uso residencial, al reflejarse en las fotografías del lugar y las manifestaciones de los concejales en el Pleno de 26 e abril de 2012 justamente lo contrario: que la zona ha sido industrial, existiendo un tanatorio y talleres.

Hay que añadir que, ex artículo 30.5ª del TrLOTAU, si los planes establecen determinaciones de desarrollo del régimen urbanísticos del suelo, incluirán un documento de Normas urbanísticas en las que expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos.

Las fichas urbanísticas forman parte de este contenido normativo.

- Informe de 1 de diciembre de 2011: relata respecto del uso industrial de grado 1º previsto en las unidades de ejecución que dicho uso es un error ya que *según las NNSS en su artículo 1.8 de Normas de interpretación la memoria justificativa es el instrumento básico para la interpretación de las NNSS en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones; teniéndose que tener en cuenta los planos de clasificación y calificación ya que expresan el modelo de ordenación establecida ya que prevalecen sobre los restantes documentos de las NNSS para todo lo que regula sobre desarrollo,, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías del suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles para el mismo.(...)”*

Debemos ya en este punto del informe detenernos por su falta de veracidad al establecer el propio artículo invocado, justamente lo contrario, con una literalidad que no deja lugar a dudas:

Las normas de interpretación vienen expresadas en el art 1.8 del Documento III de las NNSS en el que se indica lo siguiente:

“Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenanza urbanística del municipio.

Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto a

régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles.(...)”

- Aunque de lo anterior se deduzca claramente la prevalencia de las fichas y de sus parámetros como contenido normativo de las Normas sobre lo reflejado en los planos, se quiere reseñar que las argumentaciones que siguen en el informe sobre el criterio del denominado, por el técnico municipal, planificador, son en realidad del equipo redactor, habiendo correspondido a la Corporación local el pronunciamiento sobre la que ordenación final resultante de las fichas no fue la realmente querida por la Administración actuante como manifestación de su competencia.

La corrección de errores en el sentido indicado por el técnico municipal supondría la declaración de fuera de ordenación de determinadas construcciones existentes sin que aparezca mención alguna sobre esa circunstancia.

En resumen, de los datos fácticos y normativos, esta parte deduce lo contrario respecto a la contradicción existente en el planeamiento general de Molina de Aragón, no concurriendo los requisitos de error material al no ser manifiesto, existiendo eso sí una contradicción que habrá de solventarse pero que dada la necesaria argumentación jurídica para establecer lo prevalente tras tan largo período de latencia en la disparidad en los documentos del planeamiento y la consolidación parcial, a pesar de hablar de unidades de ejecución, deriva necesariamente en la necesidad de realizar modificación puntual de las Normas subsidiarias, modificación en la que la Administración local podrá hacer uso de su autonomía municipal e *ius variandi* de planeamiento, si así lo estima, atendiendo a las circunstancias de la zona.

Por todo ello, se propone la denegación de la propuesta municipal de corrección de error material.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad, de acuerdo con las consideraciones del ponente en virtud del informe realizado DENIEGA LA CORRECCIÓN SOLICITADA al exceder el concepto de error material según lo expuesto, debiendo el Ayuntamiento de Molina de Aragón realizar con la tramitación correspondiente, la modificación puntual de sus NNSS haciendo uso de su autonomía municipal e *ius variandi* de planeamiento, si así lo estima, atendiendo a las circunstancias de la zona.

5º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional presentada ante el Excmo. Ayuntamiento del El Casar, para la realización de una vallado en al parcela 335 del polígono 510 de ese término municipal, presentado por Antonio Esteban Chico. Informe según art.172.1 TrLOTAU y artículo 10.1 H Decreto 235/2010, de 30 de noviembre.-

Esther Santamaría Santamaría pasa a exponer a la Comisión el informe elaborado en el Servicio sobre la solicitud planteada

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Instalación de cerramiento de alambrada galvanizada.

Situación: Parcela 335. Polígono 510

Término Municipal: El Casar (Guadalajara).

Clasificación: Suelo urbanizable.

Planeamiento: Fecha de aprobación definitiva: POM. Fecha de Aprobación Definitiva 29/04/2008

Promotor: D. Antonio Esteban Chico.

Recepción de Expte.: 22 Marzo de 2013. Expdte. Completo 10/06/2013.

II. OBJETO.

Según consta en la descripción de las obras aportada por D. Antonio Esteban Chico, las obras consisten en la ejecución de un vallado a lo largo del perímetro de la parcela. La características de la valla o alambrada galvanizada, son de una altura 2 m, acorde con las características del entorno.

III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

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

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

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de El Casar presentado ante este Servicio Periférico con fecha de 22 de Marzo de 2013 y nº de registro de entrada 623135 por el que se solicita la emisión de informe de conformidad con el artículo 172 del Real Decreto 1/2004, de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha. Al citado escrito se adjunta:

- Solicitud de licencia de obra presentada por D. Antonio Esteban Chico ante el Excmo. Ayuntamiento de El Casar con fecha de 14/03/2013, para cerramiento de alambrada galvanizada de la parcela de su propiedad.
 - Consulta catastral descriptiva y gráfica del inmueble y escritura de Propiedad.
 - Copia de los planos que conforman el POM de El Casar.
- Requerimiento efectuado por este Servicio Periférico al Excmo. Ayuntamiento de El Casar con fecha de 25 de Abril de 2013 y número de registro de salida 328342.
 - Nota de Régimen Interior remitida por el Servicio de Urbanismo al Servicio de Carreteras en cuanto a las afecciones de la parcela a la carretera CM-111
 - Nota de Régimen Interior de fecha 26 de Abril de 2013 por la que se contesta desde el Servicio de Carreteras la necesidad de tramitación de autorización ante el titular de la Vía.
 - Remisión de la Nota de Régimen Interior a el Ayuntamiento de El Casar con fecha 30/04/2013.
 - Escrito presentado por el Excmo. Ayuntamiento de El Casar ante este Servicio Periférico, con fecha de 10/06/2013 y número de registro de entrada 1328324, por el que se adjunta la siguiente documentación:
 - Informe Técnico y Jurídico Municipal de fecha de 24/05/2013 sobre solicitud de licencia de provisional de vallado de cerramiento.
 - Declaración responsable de D. Antonio Esteban Chico de fecha de 06/05/2013 por el que asume la obligación de demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera el Excmo. Ayuntamiento.
 - Memoria descriptiva del vallado.
 - Presupuesto de cerramiento con alambrada galvanizada.

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

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

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

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

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

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

VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de requisitos requeridos sobre el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como suelo urbanizable, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el carácter desmontable de la instalación y el derecho a no indemnizabilidad, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** para emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU, la instalación de cerramiento de alambrada en la parcela 335 del Polígono 510, **todo ello sin perjuicio de informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional, especialmente el del Órgano Titular de la Carretera CM-101. Asimismo se establece la obligación de inscripción en el registro de la Propiedad.**

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, EMITIR INFORME FAVORABLE a la edificación pretendida, sin perjuicio de informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional, especialmente el del Órgano Titular de la Carretera CM-101. La licencia que se otorgue, en la que conste expresamente su carácter provisional, podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.

La eficacia de las licencias correspondientes, bajos las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad.

6º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para adecuación de la finca “Huerto del Obispo” como Centro Gastronómico en el polígono 10, parcelas 48 y 270 del término municipal de Sigüenza, siendo el promotor Hostal El Doncel, S.L.

Esther Santamaría Santamaría pasa a exponer a la Comisión el informe elaborado en el Servicio de Urbanismo sobre la solicitud planteada

I. ANTECEDENTES.

Proyecto de adecuación de la Finca Huerto del Obispo como Centro Gastronómico
Polígono 10. Parcelas 48 y 270. Superficie: 11,20 Ha. 112.000 m²
Término Municipal Sigüenza.

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: NNSS. Aprobadas: 22/08/90

Promotor: Enrique Pérez Martínez, en representación de Hostal El Doncel S.L. CIF B-19118603

Recepción de Expte: 21/05/2013. Nº Registro de entrada: 1204607.

II. OBJETO.

El objeto del proyecto según la memoria del mismo es la adecuación de la finca cuyas instalaciones han venido desarrollando actividad como centro docente primero y de ocio con actividades de residencia y hostelería, albergando seminarios, jornadas de convivencia, campamentos de verano, etc.

La actividad que se pretende retomar es la actividad docente-residencial y hostelera que tuvo hasta finales de 2007, orientándola a los nuevos tiempos y necesidades de la sociedad.

La Finca tiene una superficie aproximada de 112.000 m², contando con todos los servicios de infraestructuras, de acceso rodado, suministro eléctrico, abastecimiento de aguas y saneamiento independiente.

La edificación principal que nació como casa de estudios cuenta con una superficie construida de 5.514 m² distribuidos en 3 plantas, 2.290 m² en planta baja, 2.582 m² en planta primera y 641 m² en planta tercera.

Se propone la actuación en tres fases. La primera fase acondiciona parte del edificio principal y aledaños para poder programar eventos, recuperando variedades de especies autóctonas dentro de la huerta. La actuación consistirá en acondicionamiento del aparcamiento existente; habilitación del actual campo de fútbol en jardín; instalación de carpa portátil y desmontable en el patio sur; acondicionamiento del actual gimnasio para servicio de catering; remodelación y limpieza del actual salón de actos para la organización de conferencias, congresos y seminarios; acondicionamiento de servicios sanitarios y acondicionamiento de aulas. La segunda fase se pretende acondicionar parte del antiguo colegio para la Escuela de Hostelería con plan docente privado con duración de dos años. La tercera fase se pretende incorporar a los grandes circuitos de gastronomía con la celebración de congresos y ponencias especializadas, así como ampliación de formación a planes de empleo, asociaciones profesionales o ámbitos privados.

Superficie de la parcela: 112.000 m²

Superficie construida catastral: 5.514 m² uso principal y 1.661 m² a uso agrícola. Total 7.175 m².

Ocupación resultante: 6.4 %

Superficie de la parcela catastral: 109.935 m²

Superficie construida catastral: 11.210 m²

Ocupación según catastro: 10 %

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre

de 2010, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

- Escrito del Ayuntamiento de Sigüenza de 21 de mayo de 2013 y nº de registro 1204607, en el que se remite el expediente relativo a la calificación de referencia, que recoge la documentación siguiente en formato papel y CD:
 1. Instancia de Enrique Martínez Pérez, en representación de HOSTAL EL DONCEL S.L. dirigido al Ayuntamiento el 5 de marzo de 2013, solicitando se tengan por presentados tres ejemplares del Proyecto de referencia para la tramitación de la calificación urbanística.
 2. Instancia de Enrique Martínez Pérez, en representación de HOSTAL EL DONCEL S.L. dirigido al Ayuntamiento el 25 de marzo de 2013, solicitando se tenga por presentado Anexo de Documentación aclaratoria sobre la red de saneamiento.
 3. Providencia de Alcaldía de 5 de marzo de 2013 disponiendo se emitan informes, por la Secretaría sobre la legislación aplicable y procedimiento a seguir y por los Servicios Técnicos Municipales relativo a la conformidad de la solicitud con el planeamiento vigente.
 4. **Informe del Arquitecto Municipal** de Sigüenza de 26 de marzo de 2013 **FAVORABLE** al proyecto presentado. (se adjunta copia de consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de las parcelas 48 y 270 de polígono 10 de Sigüenza)
 5. Informe de Secretaría de 2 de abril de 2013 sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir relativo al la Calificación urbanística y licencia del citado proyecto.
 6. **Contrato de arrendamiento** para uso distinto del de vivienda de 14 de marzo de 2013 del Provincial y Administrador del Instituto de los Hermanos Maristas de Enseñanza-Provincia Ibérica (Arrendadores) con los Administradores de la Mercantil HOSTAL EL DONCEL, S.L.
 7. Providencia de Alcaldía de 3 de abril de 2013 disponiendo remitir a los órganos autonómicos y administraciones afectadas para la emisión de informes, así como abrir un periodo de información pública de conformidad con el Art. 43.5 del RSR.
 8. Escrito del Ayuntamiento de 9 de abril de 2013 dirigido al Servicio Periférico de Agricultura de Guadalajara solicitando emita informe sobre la necesidad de sometimiento a evaluación ambiental.
 9. Escrito del Ayuntamiento de 9 de abril de 2013 dirigido al Servicio Periférico de Cultura de Guadalajara solicitando emita informe o autorización oportuna.
 10. Escrito del Ayuntamiento de 17 de abril de 2013 dirigido al Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Guadalajara, remitiendo copia del pago de tasa por emisión de informe de evaluación de impacto ambiental. Exp. CON-GU-13-1797.
 11. Trámite de **información pública** de conformidad con el Art. 43.5 del RSR que consta de:
 - Anuncio de 04/04/2013 en el DOCM núm. 76 de 19 de abril de 2013;
 - Publicación en el periódico Nueva Alcarria de 15/04/2013;
 - Certificado de Secretaría de 16 de mayo de 2013 de ausencia de alegaciones;
 12. Providencia de Alcaldía de 16 de mayo de 2013 disponiendo se remita a Secretaría para la emisión de informe-propuesta, y con el anterior se traslade a la Alcaldía para los informes correspondientes.
 13. Informe-Propuesta de Secretaría de 16 de mayo de 2013, favorable, del expediente de calificación urbanística de referencia.
 14. Decreto de Alcaldía de 16 de mayo de 2013, resolviendo informar favorablemente el expediente de calificación urbanística de referencia.
 15. Proyecto de adecuación de la Finca Huerta del Obispo como Centro Gastronómico y Anexo de descripción de la red de saneamiento del proyecto en formato papel y en CD-R.
 16. Resolución de 22-05-2013 de los Servicios periféricos en Guadalajara de la **Consejería de Educación, Cultura y Deportes, informando favorablemente** el proyecto de referencia.

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

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

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

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

En el expediente consta:

- Solicitud del Ayuntamiento de 9 de abril de 2013 dirigido al Servicio Periférico de Agricultura de Guadalajara solicitando emita informe sobre la necesidad de sometimiento a evaluación ambiental.
- Resolución de no sometimiento con recomendaciones de fecha 05-06-2013 del Servicio de Calidad Ambiental.
- Resolución de 22-05-2013 de los Servicios periféricos en Guadalajara de la **Consejería de Educación, Cultura y Deportes, informando favorablemente** el proyecto de referencia.

Sustantivos. La actividad que justifica la actuación es la continuidad de actividad docente y de ocio con actividades de Residencia y hostelería, esta última regulada en el art 26.4 en el que se indica que sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico, debiendo ser posible su implantación siempre que se acredite la inexistencia, en un radio de 5 km, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número y que se vayan a ubicar en una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

El apartado 5 del mismo precepto establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. El art. 9.2 de la ITP señala como superficie mínima de la finca dos hectáreas, en municipios de menos de 5.000 habitantes, por lo que contando la parcela con 112.000 metros

cumple este requisito. En cuanto a la ocupación máxima el art.9.5 de la ITP la fija en el 5%, por lo que también cumple este parámetro.

En cuanto a la actividad de escuela de hostelería, de conformidad con el art. 32.1 RSR los equipamientos colectivos, tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El apartado 3 del mismo precepto establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. El art. 11.3 de la ITP señala como superficie mínima de la finca hectárea y media por lo que contando la parcela con 112.000 metros cumple este requisito. En cuanto a la ocupación máxima el art.11.4 de la ITP la fija en el 10%, por lo que también cumple este parámetro.

Estos términos han sido informados favorablemente por el Técnico Municipal.

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

Se aportan proyecto de adecuación de la finca Huerta del Obispo donde se justifica el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias e informe técnico sobre justificación normativa del autor del proyecto.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR dadas las características del Proyecto presentado, en concreto la adecuación de la finca Huerta del Obispo, acondicionado las instalaciones existentes desde 1962, la concurrencia del extenso huerto y la habilitación de 2.000 m² de jardín no se considera necesaria la replantación, a salvo de lo que pudiera la Consejería con competencias en materia de Medio Ambiente indicar. A estos efectos, se tendrá en cuenta la prescripción del Servicio de Evaluación Ambiental de 3 de junio de 2013 que, considera que “1. En

los trabajos de ajardinamiento se recomienda emplear especies autóctonas y de bajo consumo hídrico, adecuadas a la zona, con el fin de facilitar su adaptación al medio. En ningún caso se emplearán especies incluidas en el Catálogo español de Especies Exóticas Invasoras o en Listado de Especies Exóticas con Potencial Invasor establecidas en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre “

De acuerdo con el artículo 26.9 del RSR quedará la totalidad de la superficie de la finca vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

VII. CONCLUSIÓN.

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

Debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.

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

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

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

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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación se acuerda por unanimidad OTORGAR la Calificación pretendida con los condicionados del informe expuesto y de las administraciones sectoriales afectadas, incorporando el texto de aquél a la presente Acta.

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

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

el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

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

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

7º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de protección para al realización de Proyecto de construcción de Estación de Servicio y edificio Auxiliar para restaurante y tienda, en parcela 13 del polígono 503, del término municipal de Algora, siendo el promotor Vía norte-Sur S.L.

Esther Santamaría Santamaría pasa a exponer a la Comisión el informe elaborado en el Servicio de Urbanismo sobre la solicitud planteada

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA INSTALACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO DE VENTA DE CARBURANTES, RESTAURANTE Y TIENDA, EN LA PARCELA 13 POLIGONO 503, EN ALGORA GUADALAJARA (ART 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Estación de servicio de venta de carburantes, tienda y restaurante

Situación: Parcela 13 del Polígono 503.

Término Municipal de Algora (Guadalajara).

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

Planeamiento: PDSU. Aprobación el 28/05/2009

Promotor: José Alcolea en representación de VIA NORTE-SUR, CIF 42144923.

Autor del Proyecto: Alfonso Abad García. Ingeniero Técnico Industrial. Col 1435 y Miguel Angel Moraleda Sánchez (titulación técnica de especialidad desconocida)

La documentación aportada alude unas veces a la parcela 13 como objeto de calificación y otras a las parcelas 13, 14 y 15.

II. OBJETO.

Las instalaciones que se pretenden, se resumen en los siguientes puntos.

- Estación de servicio de productos petrolíferos y eléctricos.
- Tienda.
- Cafetería y restaurante.
- Aparcamientos de vehículos pesados.
- Aparcamientos de vehículos ligeros.
- Zonas Verdes de plantación compensatoria según el 50% marcado por el articulado de la LOTAU,
- Equipamiento necesario para el funcionamiento de la Instalación: Depósito de Aguas para abastecimiento, Estación de bombeo de Aguas Residuales a la red municipal de Algorta, Energía e Iluminación y urbanización de todo el recinto.

Ocupación.

La totalidad de la parcela afectada es de **5.704,79 m²**.

La ocupación de la construcción (incluyendo la marquesina), será de **1.515,50m²** distribuidos de la siguiente manera.

- **Edificio Auxiliar :** 1.133,85m²
- **Marquesina de la gasolinera:** 381,75m².

Superficies Útiles y Altura máxima.

El edificio auxiliar se compone de dos plantas.

- **Planta baja:** 1.133,85m².
- **Planta primera:** 73,93m².

La máxima altura del edificio auxiliar y de la marquesina es **de 6m** a cruceta de cercha.

Clasificación del suelo es Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.

La documentación aportada así como diferentes informaciones públicas e informes de algunos órganos aluden unas veces a parcela 13 únicamente como objeto de calificación y otras al conjunto de parcelas 13, 14 y 15. Se debe decir que el objeto de calificación por el que se realiza este informe es sobre la parcela 13 exclusivamente, no siendo objeto de estudio ni de informe los documentos técnicos que reflejen actuaciones en parcelas distintas de la parcela 13.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El Art. 54.4 del TRLOTAU establece que en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando estén

expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros

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

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

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano establece lo siguiente:

Art. 56. Requisitos sustantivos de los usos y actividades en suelo rústico no urbanizable de protección de INFRAESTRUCTURAS (S.R.P.I.).

Los requisitos sustantivos y actos permitidos en el suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras quedan supeditados a la normativa sectorial vigente y a las distintas servidumbres que se crean y que se determinan a continuación:

Condiciones de la red viaria.

Aprobado definitivamente

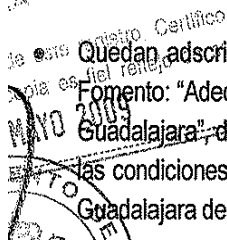
28 MAYO 2009

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

a) A ambos lados de la autovía A-2, se establecen las siguientes limitaciones y servidumbres:

- Dominio público 8 m.: franja de terreno paralela a la arista exterior de la explanación. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.
- Zona de servidumbre 25 m.: delimitada interiormente por la zona de dominio y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. En esta zona la Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial o podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.
- Zona de protección 100 m.: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. La realización de obra e instalaciones fijas o provisionales, vertido de residuos, los caminos de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección, podrá hacerse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

- Línea límite de edificación 50 m.: se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. En los lugares en que, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la edificación quedase dentro de zona de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona.



- Quedan adscritos a esta clase de suelo todos los terrenos afectados por el proyecto del Ministerio de Fomento: "Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor Nordeste. Tramo R-2 límite provincial Soria-Guadalajara", donde se contempla una modificación del trazado de la autovía A-2, quedando afectados por las condiciones y servidumbres que marque el Órgano competente (Unidad de Carreteras del Estado en Guadalajara del Ministerio de Fomento).

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 municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Algora la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de Algora, de 3 de abril de 2013 y nº de registro 690372, en el que se remite la siguiente documentación:
- 1. Proyecto de calificación urbanística de Estación de Servicio y Edificio Auxiliar (Restaurante y tienda) que se compone de lo siguiente:
 - ANEJO 1: DOCUMENTACION OFICIAL.
 - ANEJO 2: TOPOGRAFIA;
 - ANEJO 3: GEOLOGIA Y GEOTECNIA;
 - ANEJO 4: ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.
 - ANEJO 5: ENERGIA
 - ANEJO 6: CUMPLIMIENTO DEL RSR.
 - ANEJO 7: ACCESO
 - ANEJO 8: ESTACION DE SERVICIO Y EDIFICIO AUXILIAR
 - ANEJO 9: DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS
 - ANEJO 10: EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL
- 2. ANEJO 1: DOCUMENTACION OFICIAL, que comprende:
 - 1) Escrito de VIA NORTE-SUR de 8 de junio de 2012 dirigido al Ayuntamiento de Algora sobre solicitud de inicio de impacto ambiental.
 - 2) Certificado de Secretaría de 10 de julio de 2012 relativo al acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de 26 de julio de 2012 sobre informe de la Corporación en el procedimiento de evaluación ambiental del proyecto de Estación de Servicio.

- 3) Informe de 12-09-12 emitido por D. Jesús Díaz Dávila, Arquitecto Asesor del Ayuntamiento de Algora, relativo a solicitud de Certificado Depuración Saneamiento Estación de Servicio.
 - 4) Informe de 12-09-12 emitido por D. Jesús Díaz Dávila, Arquitecto Asesor del Ayuntamiento de Algora, relativo a solicitud de Certificado Suministro de agua a Estación de Servicio.
 - 5) Anuncio de 14/11/2012 (publicado en el DOCM nº 244 de 14-12-2012) sobre información pública de calificación y licencia para construcción de Estación de Servicio y edificio auxiliar en parcelas 13, 14 y 15 del polígono 803 del municipio.
 - 6) Escrito de VIA NORTE-SUR de 16 de noviembre de 2011 dirigido a la Unidad de Carreteras del Estado en Guadalajara, sobre Consulta previa para construcción de nueva Estación de Servicio en el término municipal de Algora.
 - 7) Oficio de Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, Unidad de Carreteras en Guadalajara, de 17 de enero de 2012, contestando a la consulta previa para construcción de nueva Estación de Servicio en el término municipal de Algora.
 - 8) Informe de la Dirección General de Carreteras del Estado, Subdirección General de Explotación y Gestión de Red, de 28 de mayo de 2012, respecto del expediente de consulta previa para la construcción de estación de servicio junto a la Autovía A-2, salida 112, margen derecho en el término municipal de Algora (Guadalajara).
 - 9) Escrito de VIA NORTE-SUR de 29-06-2012 dirigido a la Dirección General de Carreteras del Estado, Subdirección General de Explotación y Gestión de Red, remitiendo documentación complementaria a la consulta previa de viabilidad para la construcción de la E.S.
 - 10) Informe de Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha (Toledo) de 4 de diciembre de 2012, en el que se Informa favorablemente con fecha 28-11-2012, sobre consulta previa de viabilidad para construcción de estación de servicio junto a la Autovía A-2, salida 112, margen derecho en el término municipal de Algora (Guadalajara).
 - 11) Oficio del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura en Guadalajara de 15-10-2012 contestando a VIA NORTE-SUR, respecto a la documentación presentada, que tiene entrada el 09-10-2012 en los SS.PP. de dicha Consejería en GU.
3. Resolución de 25 de febrero de 2013 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara sobre el informe de intervención arqueológica en las parcelas 13, 14 y 15 del polígono 503 de Algora.
 4. Resolución de 11/04/2013, (DOCM. Núm. 78 de 23-04-2013) de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto: Estación de servicio y edificio auxiliar (restaurante y tienda) polígono 503, parcela 13. en el término municipal de Algora (GU) cuyo promotor es Vía Norte-Sur, S.L. (bis)
 5. Oficio de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara remitiendo copia de la resolución sobre el informe de los trabajos de Intervención arqueológica relativos a la instalación de una estación de servicio en el polígono 503, parcelas 13 y 14 de Algora (Guadalajara).(validado en este Servicio Periférico el 25-04-2013).(bis)
 6. Oficio-requerimiento documentación de este Servicio Periférico, dirigido al Ayuntamiento de Algora y al Promotor de 23 de abril de 2013. (bis)
 7. Correo electrónico enviado por la Secretaría del Ayuntamiento de Algora a la Jefa de Sección Técnica de Urbanismo el 20 de mayo de 2013, conteniendo los siguientes documentos:
 - 1) Instancia del promotor de 8 de mayo de 2013, solicitando calificación y licencia de obras y actividad del proyecto de Estación de Servicio y Edificio Auxiliar, referida a la parcela 13, polígono 503. (bis)
 - 2) Escrito del promotor de 08-05-13 en contestación al oficio-requerimiento de este Servicio Periférico, dirigido al Ayuntamiento de Algora y al Promotor de 23 de abril de 2013. (bis)
 - 3) Informe favorable a la viabilidad urbanística de D. Jesús Díaz Dávila, Arquitecto asesor del Ayuntamiento de Algora, de 16 de mayo de 2013. (adjunta Informe favorable de Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha con fecha 28-11-2012, sobre consulta previa de viabilidad para construcción de estación de servicio junto a la Autovía A-2, salida 112, margen derecho en el término municipal de Algora (Guadalajara)

- 4) Informe motivado sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población emitido por D. Jesús Díaz Dávila, Arquitecto asesor del Ayuntamiento de Algora, de 16 de mayo de 2013.
8. Escrito del Ayuntamiento de Algora, de 21 de mayo de 2013, remitiendo copia compulsada del expediente de calificación urbanística del proyecto: Estación de Servicio y Edificio Auxiliar en polígono 503, parcela 13, que comprende, entre otros documentos aportados, la siguiente documentación:
- 1) Solicitud de calificación urbanística y licencia de obras y actividad efectuada por el promotor al Ayuntamiento, el 09-08-2012 remitiendo proyectos; Proyecto Básico y Proyecto de Actividad.
 - 2) Providencia de Alcaldía de 09-08-2012 resolviendo se emitan informes de Secretaría y de los Servicios técnicos municipales.
 - 3) Informe de Secretaría de 14-08-2012.
 - 4) Informe de los Servicios Técnicos Municipales de 14-08-2012.
 - 5) Anuncio para Tablón, DOCM y Nueva Alcarria de 14-11-2012.
 - 6) Anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 21-12-2012.
 - 7) Certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones en el trámite de información pública, de 29 de enero de 2013.
 - 8) Resolución de Alcaldía de 21-05-2013, en la que se informa favorablemente el expediente de calificación urbanística del proyecto de referencia.
 - 9) Informe de Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha (Toledo) de 4 de diciembre de 2012, en el que se informa favorablemente con fecha 28-11-2012, sobre consulta previa de viabilidad para construcción de estación de servicio junto a la Autovía A-2, salida 112, margen derecho en el término municipal de Algora (Guadalajara).
 - 10) Proyecto de construcción para dotación de servicios a Estación de Servicio y edificio auxiliar en soporte digital.
 - 11) Escrito del Ayuntamiento de Algora de 02-04-2013 dirigido a Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento en Guadalajara por el que se solicita autorización para ejecución del proyecto de construcción para la dotación de servicios de la actividad de referencia (se adjunta proyecto de servicios).
 - 12) Oficio de Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras en Guadalajara de 04-04-2013 dirigido al Ayuntamiento, comunicando iniciación de procedimiento administrativo de solicitud de permiso para la ejecución de la dotación de servicios a la actividad.
 - 13) Oficio de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara remitiendo al Ayuntamiento copia de la resolución sobre el informe de los trabajos de Intervención arqueológica relativos a la instalación de una estación de servicio en el polígono 503, parcelas 13 y 14 de Algora (Guadalajara) y condiciones de autorización.(bis); y Remisión de permiso de decapado arqueológico y excavación en el polígono y parcelas citadas, adjuntando permiso de intervención arqueológica.
 - 14) Instancia del promotor solicitando licencia urbanística en parcela 13, polígono 503 de rustico.
9. Con fecha 21 de Junio de 2013 y nº de entrada 1435009 el Ayuntamiento envía la siguiente documentación:
- Planos aclaratorios de las secciones de zanjas de instalaciones para las acometidas. Plano de tendido de la acometida de aguas residuales entre el punto 3 y punto 4 (enganche a pozo de la red municipal de saneamiento).
 - Informes de Arquitecto municipal de fecha 20 de Junio de 2013 aclarando los sistemas de saneamiento y de suministro de agua potable que se prevén expresando respecto del Saneamiento lo siguiente:
***“Se verifica que el municipio en la actualidad y tras las obras de conexión y limpieza de la EDAR existente, existe un sistema de depuración adecuado, estando prevista por el Servicio de Obras Hidráulicas de Guadalajara la renovación del sistema de depuración en los próximos dos años, coincidiendo con la apertura de la actividad para la cual se solicita autorización.*”**

Se informa favorablemente, tras la ejecución de las obras de conexonado y limpieza del EDAR, para la emisión del certificado emitido por el organismo responsable del sistema de depuración, mediante el cual se asegura que el sistema tiene capacidad suficiente para absorber las aguas residuales producidas por este proyecto”

- Así mismo hace constar la conformidad y autorización del ayuntamiento de Algora con el tendido de la canalización tipo ST-3 a lo largo del camino municipal, entre los puntos 3 y 4 del plano 2.2.1.

A lo largo del estudio del expediente se han requerido aclaraciones sobre la efectiva conexión de los servicios con las redes municipales. Existiendo controversias al respecto entre los distintas respuestas de los intervinientes en relación al sistema de depuración del municipio y su funcionamiento y con objeto de resolver las mencionadas controversias, con fecha 24 de julio de 2013 el Ayuntamiento presenta un proyecto de Estación Depuradora Municipal del año 1995 realizado por la Diputación Provincial de Guadalajara, indicando que este es el sistema de depuración con que cuenta el municipio. Con ello pretende esclarecer las dudas en cuanto a la existencia de Estación depuradora que indica el técnico municipal, la exposición en el proyecto de que la Junta de Comunidades de CLM hará nueva EDAR en el municipio en los dos años siguientes, así como el informe del Servicio de Aguas sobre no existir previsión de construcción de EDAR por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en los próximos dos años.

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

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

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

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

En el expediente constan:

- Resolución de 11/04/2013, (DOCM. Núm. 78 de 23-04-2013) de los Servicios Periféricos de Agricultura de Guadalajara, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto: Estación de servicio y edificio auxiliar (restaurante y tienda) polígono 503, parcela 13. en el término municipal de Algora (GU) cuyo promotor es Vía Norte-Sur, S.L.
- Informe de Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha (Toledo) de 4 de diciembre de 2012, en el que se Informa favorablemente con fecha 28-11-2012, sobre consulta previa de viabilidad para construcción de estación de servicio junto a la Autovía A-2, salida 112, margen derecho en el término municipal de Algora (Guadalajara).
- Oficio de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara remitiendo al Ayuntamiento copia de la resolución sobre el informe de los trabajos de Intervención arqueológica relativos a la instalación de una estación de servicio en el polígono 503, parcelas 13 y 14 de Algora (Guadalajara) y condiciones de autorización; y Remisión de permiso de decapado arqueológico y excavación en el polígono y parcelas citadas, adjuntando permiso de intervención arqueológica.

- Informe del Servicio de Aguas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en Guadalajara en el que expresa lo siguiente: ***“Se informa que la Junta de Comunidades de CLM no tiene prevista la realización a corto o medio plazo de una estación depuradora de Aguas Residuales”***. Acompaña una relación de la situación de la depuración de aguas en la provincia en relación a la existencia de EDAR y del tratamiento adecuado de las aguas según el número de habitantes según indica la Directiva 91/71.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, obliga a la administración municipal a realizar, en caso de otorgamiento:

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

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

El art. 30 del Reglamento de suelo Rústico establece que “los Servicios Integrados en áreas de Servicio de carreteras, en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.” Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

El artículo 12 del RSR establece que podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanísticos aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros sin que la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar pueda ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate.

Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes a Servicios Integrados en áreas de servicio.

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**:

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

- f) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Se describen en el documento de Proyecto justificación del cumplimiento de las determinaciones subsidiarias que han sido informados favorablemente por el técnico municipal.

En el PDSU se establecen determinaciones para las zonas de afección de carretera transcritas mas arriba.

VI. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento de Algora proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los artículos 63.1.2.a) TRLOTA y 43.9 RP a :

- Obtención de resolución favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras en Guadalajara conforme al oficio de 4 de abril de 2013, comunicando iniciación de procedimiento administrativo de solicitud de permiso para la ejecución de la dotación de servicios a la actividad, indicando sobre el sentido desestimatorio del silencio administrativo transcurrido el plazo de seis meses desde entrada en registro (03/04/2013) .

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

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

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

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

La ponente señala que se ha recibido en el Servicio de Urbanismo, comunicación relativa a Patrimonio Arqueológico en la que se indica que respecto a esta actividad que aquí se examina aún se están realizando los estudios arqueológicos que solicitamos y hasta que no terminen no podremos emitir resolución final.

En virtud de lo comunicado deberá condicionarse a la obtención final de Patrimonio Arqueológico.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación se acuerda por unanimidad OTORGAR la Calificación pretendida con los condicionados del informe expuesto y de las administraciones sectoriales afectadas, incorporando el texto de aquél a la presente Acta.

Queda condicionado como se señala en aquél a la obtención de resolución favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras en Guadalajara conforme al oficio de 4 de abril de 2013, comunicando iniciación de procedimiento administrativo de solicitud de permiso para la ejecución de la dotación de servicios a la actividad.

También queda condicionada a la obtención de la resolución final favorable de Patrimonio Arqueológico.

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

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

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

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

8º.- Ruegos y preguntas.

No se producen. Agradece el Presidente la asistencia especialmente por la fecha de la sesión convocada.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 12:49 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOTyU