



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 14 DE OCTUBRE DE 2015.

En Guadalajara, siendo las 10:30 horas del día 14 de octubre de 2015, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de Fomento.

Presidente:

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

Vicepresidente:

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

Vocales:

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

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

D. Alejandro López Bodoque (En representación de la Consejería competente en materia de medio ambiente en Guadalajara).

Dña. Teresa Sagardoy Fidalgo (En representación de la Consejería competente en materia de cultura en Guadalajara).

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

Dña. Asunción Yáñez Simón (En representación de la Consejería competente en materia de Industria, energía y minas 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. 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). Comparece a partir del segundo punto del orden del día.

Dña. Ángela Ambite Cifuentes (En representación de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

D. Francisco Castilla (Representante suplente de la Confederación Provincial de Empresarios de Castilla-La Mancha).

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

Ponentes:

Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

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

Dña. Antonina Arcas Alarcón (Jefa de Sección Técnica del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Secretario:

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

No asisten:

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

Dña. Ana Guarinos López (Representante de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara). Excusa inasistencia.

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

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

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

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

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



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 30 de abril de 2015.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Armuña de Tajuña (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).

3º.- Corrección de errores de la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).

4º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Arroyo de Fraguas, (Art. 36 TRLOTAU y 134 del RP).

5º.- Plan de Ordenación Municipal de Casa de Uceda (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
--

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE



5. OBRAS PROVISIONALES

6º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional del proyecto para legalización de instalación de caseta prefabricada en la parcela 47 del polígono 502 del término municipal de Humanes, solicitado por Dña. Ana Mª Sopeña García. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).

7º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional del proyecto para instalación de carpa para eventos en la Carretera de Castilnuevo s/n, del término municipal de Molina de Aragón, solicitado por Apartamento Los Batanes, S.L. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).

8º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de proyecto para vallado de parcelas 3167 y 3168 del Sector S-1, "Las Arreñas", del término municipal de Trillo, solicitado por Francisco Moreno Muñoz. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

- 
- 
- 9º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para ejecución (legalización) de nave agrícola en el polígono 13, parcela 265, en el término municipal de Almoguera, solicitado por D. Carlos Villalba Gabaldón. (art. 64.4 TRLOTAU).
- 10º.- Calificación Urbanística en suelo rústico protegido para construcción de vivienda situada en la parcela 1843 del polígono 3 en la entidad de **Sotoca del Tajo** perteneciente al municipio de Cifuentes, solicitado por D. Miguel Garrido de las Heras. (art. 64.4 TRLOTAU).
- 11º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para aprovechamiento de áridos de la Sección A), "Ampliación Gravera Pascual", situado en el Polígono 5, parcelas 91, 114, 115, 116, 141 y 143 y polígono 9, parcela 652, 746 y 655 en el término municipal de Mohernando, promovido por Hormigones Pascual S.L. (art. 64.4 TRLOTAU).
- 12º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para construcción de nave embalaje de huevos en ampliación de explotación avícola en la parcela nº 81 del polígono nº 8, paraje "Gallina Ciega" en el término municipal de Mondéjar, promovido por Avícola Mondejana S.L. (art. 64.4 TRLOTAU).
- 13º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, para sustitución de cubierta en nave agrícola situada en la parcela 112 del polígono 29, en término municipal de Pastrana, solicitado por D. Miguel Morales Cámara. (art. 64.4 TRLOTAU).
- 14º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para construcción e instalación de nave para selección de semillas y legalización de edificaciones existentes en el polígono 1, parcela 348. en el término municipal de Viñuelas, solicitado por Toribio Gutiérrez e Hijos, S.L. (art. 64.4 TRLOTAU).
- 15º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para proyecto de rehabilitación y acondicionamiento de Molino de los Tobares para Museo Hidráulico, situado en la parcela 45 del polígono 4 del núcleo agregado de Alboreca (**Sigüenza**), promovido por D. Francisco Fernández La Fuente en representación de Hidrotabares S.L.

8. RUEGOS Y PREGUNTAS

16º.- Ruegos y preguntas.

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

ORDEN DEL DÍA



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 30 de abril de 2015.-

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de 30 de abril de 2015 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, aprobándose el acta por unanimidad y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

1. PLANEAMIENTO

10:36.- Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

2º.- Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Armuña de Tajuña (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).

1.- ANTECEDENTES

- **Promotor:** Ayuntamiento de Armuña de Tajuña.
- **Planeamiento:** Normas Subsidiarias Municipales. Aprobación CPU 15/12/1995, modificadas en 04/11/1998 y 15/11/2005.
- **Objeto de la Modificación Puntual nº 4:**
La modificación tiene las siguientes finalidades:
 - Desclasificación del Sector 2 de Suelo Urbanizable Residencial de 8,25 Ha de superficie y 48 viviendas a Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
 - Modificación de retranqueos de las edificaciones en Suelo Rústico (Suelo No Urbanizable según denominación de las Normas Subsidiarias Municipales, NNSSMM).
 - Especificar y distinguir las normas que deben cumplir los cerramientos en Suelo Rústico (Suelo No Urbanizable según denominación de las Normas Subsidiarias Municipales, NNSSMM) de las establecidas para suelo Urbano.
- **Informe Único de Comisión de Concertación Interadministrativa:** 10 de octubre de 2014

- Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPU): 27 de enero de 2015, con las siguientes, CONSIDERACIONES Y CONCLUSIÓN: aprobación definitiva salvo el primero de sus puntos que quedó condicionado a lo siguiente

"6.- CONSIDERACIONES

Respecto a la primera de las finalidades de la modificación cabe decir:

La terminología empleada en la modificación relativa a dominio público hidráulico no es correcta, dado que la característica de inundabilidad no afecta a la titularidad de los terrenos. Deberá modificarse este término.

La justificación de su desclasificación por inundabilidad, lo que conlleva que "no permite ninguna actuación constructiva" es contradictoria con la permisión de todos los usos posibles en el suelo rústico afectado por esta circunstancia. No obstante esta observación se subsanará con la petición de informe y autorización a la CHT para todas las actuaciones.

Respecto a esto último indicar que la modificación de la norma legal urbanística ex artículo 2 de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, implica la derogación de los términos del artículo 12 del RSR que habrá de interpretarse conforme a la nueva dicción del artículo 61 y 54.4 del TrLOTAU, debiendo reproducirse estos en el texto de la modificación.

CONCLUSIÓN:

*Del estudio y análisis de la modificación propuesta sobre NNSS de Armuña de Tajuña, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **Aprobación Definitiva** de la Modificación Puntual Nº 4, conforme al TrLOTAU y a las directrices de las NNSS vigentes **condicionada a solventar las observaciones indicadas debiendo advertir que la ausencia del informe de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre inundabilidad por extravío del estudio de avenidas para el retorno de 500 años deberá subsanarse con la petición de copia al Organismo de Cuenca sin perjuicio de que para cualquier actuación que se pretenda en dichos terrenos deberá contar con autorización de la CHT en los términos del artículo 54.4 TrLOTAU.***

Se propone también, que, una vez corregida y obtenida la copia referida, se delegue en el Coordinador Provincial de los SSPP de Fomento conforme a lo establecido en el artículo 37.5



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

del TRLOTAU, la comprobación de estas exigencias y la publicación de la modificación.

2.- OBJETO (REDACCIÓN SEGÚN EL ÚLTIMO DOCUMENTO SUBSANADO DEL APARTADO 1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4)

"2.1.- Desclasificación de un sector de suelo urbanizable residencial, el denominado Sector 2, con una extensión superficial de 8,25 Ha, y una capacidad para 48 viviendas, como se indica en las NN.SS.MM.

El suelo desclasificado pasará a ser Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental, según denominación de la legislación urbanística vigente, por lo que es indudable que no se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, ni se desafecta suelo de un destino público.

Los terrenos afectados por esta desclasificación, se encuentran dentro de la zona de dominio público hidráulico.

Al encontrarse este Sector 2 junto al río Tajuña, prácticamente casi toda su superficie es inundable, según el estudio Hidrológico de Avenidas en el periodo de retorno de 500 años, que se realizó en el municipio hace unos años. Por tanto la actual clasificación es irreal y no permite prácticamente ninguna actuación constructiva en este Sector, y se encuentra dentro del dominio hidráulico del río, por lo que pasará a denominarse Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

Por otra parte, desde el punto de vista fiscal, la clasificación comporta un incremento del valor del impuesto, que indudablemente no se justifica ya que al ser zonas inundables y dentro del dominio público no se van a poder desarrollar.

Así pues, el Ayuntamiento en respuesta a las quejas formuladas por los propietarios de los terrenos del Sector 2, ha considerado que, por una parte se benefician las economías de dichos propietarios, que pasarán a pagar menos impuestos y por otra se mejoren las potencialidades de este suelo que puede abrirse a los usos que la ley permite en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental."

3.- DOCUMENTACIÓN APORTADA.

Oficio de remisión de documentación de fecha 31 de marzo de 2015, con el siguiente contenido:

- Aclaraciones al documento modificado de fecha 19 de marzo de 2015 y firmado por la arquitecta Pilar Hierro Martínez.
- Memoria subsanada del proyecto de Modificación Puntual, páginas 1 a 10, respecto a las consideraciones de CPU, con pie de firma de la arquitecta Pilar Hierro Martínez, sin rúbrica.
- Copia compulsada de Plano nº 2, titulado "Zonas inundables", a escala 1/15000, de fecha abril de 2006, perteneciente al Documento "Estudio de las Zonas inundables en el TM de Armuña de Tajuña (Guadalajara)" realizado por Hidroconsult Ingenieros SL.

4.- OBSERVACIONES. :

La CPOTyU condicionaba la aprobación de la desclasificación y calificación propuesta como suelo rústico de especial protección ambiental a lo que sigue:

*La ausencia del informe de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre inundabilidad por extravío del estudio de avenidas para el retorno de 500 años **deberá subsanarse con la petición de copia al Organismo de Cuenca sin perjuicio de que para cualquier actuación que se pretenda en dichos terrenos deberá contar con autorización de la CHT en los términos del artículo 54.4 TrLOTAU.***

NO SE HA CUMPLIMENTADO TAL REQUISITO sino que se ha aportado un plano sobre estudios de avenidas QUE TAMPOCO COINCIDE CON LA CALIFICACIÓN PROPUESTA EN BASE A LA INUNDABILIDAD.

Dadas las discordancias en la planimetría y las consecuencias de aquellas tanto en categoría de suelo rústico, usos permitidos y titularidad de las parcelas se estima necesario hacer una introducción legislativa preceptiva para abordar tales cuestiones en la modificación, que se debe elevar de nuevo al órgano competente para su aprobación al haber contrariado la condición suspensiva impuesta:

El Texto Refundido de la Ley de Aguas introduce el concepto de "zona inundable" en el artículo 11 como *los terrenos que pueden resultar inundados durante las crecidas no*



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, los cuales conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieren.

Esta definición es precisada por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en la redacción dada por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que define la "zona inundable" en su artículo 14, considerando zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

El mencionado artículo 11 del RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio continúa su dicción sobre las limitaciones de los usos en zonas inundables así:


2. Los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

3. El Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

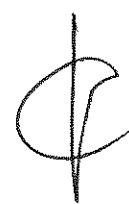
El Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Hidráulico aprobado por el Real decreto 849/1986, de 11 de abril explicitaba la gestión del riego de inundación indicando en su expositivo:

La gestión del riesgo, uno de los aspectos fundamentales que debe abordar un país moderno, es el hilo común de esta modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1086, de 11 de abril, que persigue como objetivo la protección de las personas y los bienes, y del medio ambiente, a través de la modificación de la normativa sobre inundaciones y de la introducción de un nuevo título relativo a la seguridad de presas, embalses y balsas.

(...)



La creciente y rápida presión sobre los cauces, fundamentalmente urbanística, reduce día a día el espacio fluvial, incrementa los riesgos frente a las inundaciones y menoscaba la protección medioambiental del dominio público hidráulico, exigida por la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. Ambas directivas, una ya incorporada a la Ley de Aguas y la otra pendiente de incorporación, suponen el reconocimiento de que el dominio público hidráulico cumple funciones ambientales, de protección de los ecosistemas fluviales, de prevención de inundaciones y de prestación de otros servicios ambientales, que hasta la fecha no habían sido incorporadas de manera clara y expresa en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, por lo que la reforma obedece a la necesidad de que su texto se ajuste a los requerimientos que directa e indirectamente suponen esas nuevas funciones que la Ley de Aguas, por su parte, ya ha incorporado conceptualmente y de cara a la planificación de las cuencas conforme al nuevo modelo que supone la Directiva Marco del Agua. Por ello, el presente proyecto se basa en la competencia del Estado para promulgar legislación básica de protección del medio ambiente del artículo 149.1.23.ª de la Constitución, sin perjuicio de otros títulos competenciales adicionales que se mencionan en la disposición final primera. Todo ello hace necesario que la Administración hidráulica disponga con urgencia de una herramienta de gestión que le permita actuar eficazmente contra estos efectos nocivos, que pondrá a disposición de los ciudadanos la delimitación cartográfica del dominio público hidráulico, la zona de flujo preferente y las zonas inundables y tendrá un efecto preventivo que será decisivo para luchar contra las actuaciones que producen daños medioambientales al sistema fluvial y riesgos futuros a los ciudadanos. Asimismo, la aplicación de los criterios establecidos en estas directivas europeas obliga a modificar algunos aspectos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, tales como la definición de cauce, la regulación de las zonas que lo protegen, la zona de servidumbre y la zona de policía, y la regulación de las zonas inundables.(...)



La protección del dominio público hidráulico, a través de las zonas de servidumbre y de policía, debe prevenir su deterioro y el de los ecosistemas acuáticos y proteger el régimen de las corrientes en avenidas. En consecuencia, la zona de servidumbre adquiere nuevas funciones como la protección del ecosistema fluvial y del paso público peatonal, además de las tradicionales de vigilancia, salvamento y amarre de embarcaciones. La zona de policía adquiere su auténtica relevancia en la protección del régimen de corrientes, fijándose criterios técnicos para que esa protección del régimen de corrientes sea eficaz, y se pone un énfasis especial en la posibilidad de ampliar los 100 metros de anchura de dicha zona, cuando sea necesario para la seguridad de las personas y bienes, estableciéndose, asimismo, criterios técnicos precisos para evaluar tal posibilidad. Las zonas que cumplen los dos requisitos anteriores -proteger el régimen de corrientes en avenidas y reducir el riesgo de



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

producción de daños en personas y bienes- se denominan zonas de flujo preferente, y en ellas el Organismo de cuenca solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a las avenidas. De esta manera, se da cumplimiento a las exigencias de la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, que determina que los Estados miembros deben incorporar políticas sobre gestión del riesgo de inundaciones que garanticen al máximo la seguridad de los ciudadanos, adoptando criterios adecuados de usos del suelo, y que permitan la laminación de caudales y de carga sólida transportada ampliando, en la medida de lo posible, el espacio fluvial disponible. Las zonas inundables son también de gran trascendencia, dadas las consecuencias dramáticas, en pérdida de vidas humanas y en repercusiones económicas, que las inundaciones han supuesto en nuestro país, sin que las herramientas disponibles en nuestra legislación de aguas para la gestión de inundaciones hayan resultado totalmente eficaces. Aunque las consecuencias de las avenidas están, en muchos casos, directamente relacionadas con la ordenación del territorio, competencia de las comunidades autónomas, la Administración General del Estado debe impulsar la colaboración entre administraciones y desarrollar mecanismos de gestión del riesgo, en línea con lo establecido en la directiva de evaluación y gestión del riesgo de inundación, para incrementar la eficacia en la protección de la población. Por ello, se plantea la elaboración de un Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, a desarrollar en colaboración con las comunidades autónomas, que aportará una información muy valiosa para que se tenga en cuenta por las restantes administraciones en el ejercicio de sus competencias sobre ordenación del territorio y planificación urbanística, y que será imprescindible para incrementar la seguridad de los ciudadanos.


La Directiva 2007/60/CE de 23 de octubre de 2007 relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación fue la norma europea antecesor del reglamento expuesto, que intentaba prevenir para minorar los daños por estas circunstancias y fue objeto de transposición al ordenamiento jurídico estatal por Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, el cual señala en su artículo 15 Coordinación con otros planes. 1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurran dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves.

Los planes de gestión del riesgo de inundación deben aprobarse antes del 22 de diciembre de 2015 estando en la actualidad en fase de información pública.

En este sentido de necesidad de clasificación como suelo rural, rústico en nuestra terminología autonómica, ya era recogida en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, al establecer en su artículo 12 que se encontrarán en suelo rural, entre otros, *los suelos con riesgos naturales incluidos los de inundación* o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

Nuestra normativa indica como categorizar el suelo rústico en el artículo 47 del TRLOTAU aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo:

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

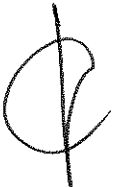


A) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.

A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

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

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



B) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

C) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

2.2. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

El Reglamento de Suelo Rústico puntualiza desarrollando lo anterior en el artículo 5 Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

1. Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno:

a) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental: al que se adscribirán en todo caso los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

A estos efectos se considerarán zonas de protección del dominio público hidráulico y de las vías pecuarias:

i) En el caso del dominio público hidráulico: en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera de este Reglamento; así como los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público referidos en el artículo 56 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.(...)

Ténganse en cuenta que la normativa urbanística es anterior a la previsión de riesgos de inundaciones de los anteriores textos normativos que hemos aludido.

Al no constar el informe de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre zonas inundables exigido en la aprobación condicionada de CPOTYU, y a la vista de la legislación de aplicación así como de la consulta realizada al portal del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y concretamente a la cartografía existente sobre la delimitación del dominio público hidráulico (DPH) y zonas inundables del río Tajuña en el periodo de retorno de 500 años, se observa lo siguiente:

- No existe coincidencia entre a la delimitación reflejada en el plano aportado perteneciente al Estudio de determinación de Zonas inundables, y la delimitación realizada por la Modificación Puntual para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección en la subcategoría de Ambiental. Tampoco existe coincidencia del plano aportado del Estudio con la cartografía oficial consultada, siendo inferior en el Estudio: Deberá en todo caso modificarse el plano de ordenación conforme a la

CARTOGRAFÍA OFICIAL DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE indicando la zona de policía y la más amplia de inundabilidad a 500 años.

- Los terrenos que queden al margen de esa delimitación deberán categorizarse como **SUELO RÚSTICO DE RESERVA** o con la protección que en su caso concurra, reflejando esta calificación en la planimetría de la modificación.
- En relación con la afección de la carretera N-320 sobre la zona que ahora se descategoriza por lo expuesto con anterioridad deberá definirse como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de carreteras conforme art 4.c) y Disposición Adicional Segunda del RSR.
- El resto de terrenos de suelo rústico no clasificados en ninguna categoría de suelo no urbanizable protegido, se clasificarán como suelo rústico de reserva.
- La regulación de los usos haciendo mera remisión a la normativa urbanística sin adoptar criterio alguno deberá completarse con la especial referencia a la limitación que supone en la zona inundable a que no se permitirá ningún uso que sea incompatible con el riesgo debiendo en todo caso obtener autorización del Organismo de Cuenca, estos es, de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

CONCLUSIÓN:

Se propone elevar el presente informe a Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a fin de que se realicen las observaciones apuntadas al ayuntamiento de Armuña de Tajuña.

La necesaria enmienda en la clasificación y regulación de usos hacen que la observación no resulte ser una subsanación meramente técnica que posibilite la corrección y publicación por parte del titular de la hoy denominada Dirección Provincial y por ende tal suspensión y comprobación corresponderá al órgano colegiado mencionado.

Se apruebe el apartado 2.1.4. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN, de la Modificación nº 4, que contiene el art 28.-Cerramientos, de las NNSSMM, así como el apartado 2.2.3. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE, que contiene el art 45.-Condiciones particulares, de las NNSSMM.

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



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARMUÑA DE TAJUÑA respecto el apartado 2.1.4. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN, de la Modificación nº 4, que contiene el art 28.- Cerramientos, de las NNSSMM, así como el apartado 2.2.3. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE, que contiene el art 45.-Condiciones particulares, de las NNSSMM

La SUSPENSIÓN en relación con la desclasificación del sector 2 debiendo clasificarse y calificarse conforme a la cartografía oficial, en los términos expuestos en el informe de ponencia.

3º.- Corrección de errores de la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).

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

ANTECEDENTES.-

- Con fecha **25 de junio de 2013**, el Ayuntamiento de Molina de Aragón remite copia del expediente de la "Corrección de errores de la Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias vigentes y propuesta de "Convenio Urbanístico" adaptado a la corrección citada con objeto de que se proceda a la aprobación definitiva de la misma, y con el siguiente contenido:

Corrección de errores:

- Exposición de motivos de corrección de errores.
- Propuesta de acuerdo al ayuntamiento en pleno.
- Anuncio de exposición pública.
- Notificación de propietarios afectados.
- Certificación Secretaria-Interventora Ayto. De Molina de Aragón.
- Publicación en el Diario Oficial de Castilla La Mancha nº 100 de 22 de mayo de 2012.
- Publicación periódico (sin fecha y sin identificación).

Convenio Urbanístico:

- Notificación de propietarios afectados.
- Publicación en el Diario Oficial de Castilla La Mancha nº 90 de 11 de mayo de 2011.
- Publicación periódico Nueva Alcarria de 19 de abril de 2011.
- Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento y propietarios.
- Informe jurídico 1 de abril de 2011.
- Informe de los Servicios Técnicos de 31 de marzo de 2011.
- Cálculo del incremento de aprovechamiento.

- Plano localización de cesiones.
 - Alegaciones.
 - Informe sobre alegaciones presentadas de la empresa Ingenya (equipo redactor NNSS) Fdo: Félix Herranz García, ingeniero de C.C. y P de 22 de marzo de 2012.
 - Informe de la empresa Ingenya sobre exposición de motivos para la corrección de errores de fecha abril de 2012.
 - Plano localización incremento de edificación.
 - Plano de localización de cesiones.
 - Informe de los Servicios Técnicos de 23 de febrero de 2012.
- Con fecha **12 de agosto de 2013** se realiza por el Servicio de Urbanismo requerimiento sobre tramitación y observaciones para su aclaración.
- Con fecha **10 de junio de 2015** y nº de registro de entrada 1680405, se recibe contestación y cumplimiento del requerimiento realizado adjuntando la siguiente documentación:
- Propuesta al Pleno de 26 de marzo de 2015 de corrección de errores de la modificación nº 7.5 de las NNSS.
 - Certificación de acuerdo de Pleno de aprobación de la Modificación nº 7.5.
 - Solicitud de inserción del anuncio en el DOCM.
 - Anuncio publicado en el DOCM nº 73 y fecha 16 de abril de 2015.
 - Anuncio publicado en prensa provincial Nueva Alcarria de 30 de marzo de 2015.
 - Propuesta al Pleno de Corrección de errores en la Mod nº 7.5.
 - Certificación del Acuerdo de Pleno.
 - Notificación a los interesados del acuerdo de pleno.
 - Informe Técnico Municipal en relación con la compensación monetaria del aprovechamiento, zonas verdes y equipamientos e informe urbanístico.
 - Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y propietarios de la manzana de C/ San Juan y C/ Sta. Catalina.
 - Anexo I- Cédulas Catastrales.
 - Anexo II – Plano Localización del ámbito de actuación.
 - Anexo III – Ordenaza 02 Ensanche de Grado 2.

OBJETO.-

Corrección de errores detectados por el Ayuntamiento sobre la Modificación Puntual nº7.5 aprobada en Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTYU) de 27 de enero de 2011.

Según consta en el informe del técnico municipal del documento presentado:

" los errores son consecuencia de las causas siguientes: la primera la incorrecta medición de superficies sobre cartografía catastral, la segunda, el incorrecto número de plantas con respecto a la realidad y la tercera la superficies construidas y el



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

correspondiente *aprovechamiento que varían en función de los parámetros anteriores.*"

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 17 de diciembre de 2014, donde expone: *"Los errores son consecuencia de las causas siguientes: la primera la incorrecta medición de superficies sobre cartografía catastral, la segunda el incorrecto número de plantas con respecto a la realidad y la tercera las superficies construidas y el correspondiente aprovechamiento que varían en función de los parámetros anteriores."*

Y en el informe aportado realizado por la empresa Ingenya, redactora de las NNSSMM actuales sobre la exposición de motivos que llevan a esta corrección de errores de abril de 2012, dice lo siguiente:

"Evaluadas las alegaciones correspondientes a la modificación puntual nº 7 de las NNSS de Molina de Aragón, se ha puesto de manifiesto un error material, consistente principalmente en la contabilización de la edificabilidad preexistente. Dicho error radica en la contabilización del nº de plantas mediante los datos catastrales, algo que se contradice con la edificabilidad computable según las NNSS actuales y la ejecución de planeamiento materializado con las anteriores NNSS de Molina de Aragón que datan del año 1980.

Además por otra parte, se daba en la parcela nº 2 con nº de referencia catastral 4321802 una contabilización de incremento de edificabilidad duplicada.

.../...

Dicha subsanación de error material ha implicado la redistribución del incremento de edificabilidad entre los distintos propietarios, teniéndose en cuenta que dicha redistribución ha dado lugar implícitamente a la variación de las cesiones...."

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. Remitiendo expediente, una vez el Pleno Municipal ha aprobado inicialmente la corrección, para aprobación definitiva en base al art 36.3 y 39 TRLOTAU.

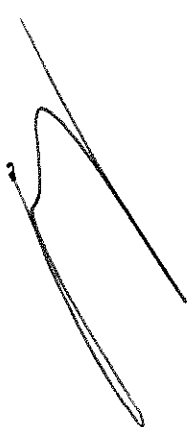
FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.-

El artículo 105.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece:

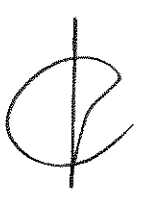
"Las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos".

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA SOBRE SI CONCORRE 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 , 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, 9 de octubre de 1989, 26 de octubre de 1989, 20 de diciembre de 1989, 27 de febrero de 1990, 23 de diciembre de 1991, recurso núm. 1307/1989, 16 de noviembre de 1998, recurso de apelación número 8516/1992), 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 concurran, 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;*



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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), 2 de abril de 2009 (casación 11438/04) y 29 de septiembre de 2011, RC 2488/2008.

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 por un lado **corregir el número de plantas a considerar acordes con la realidad existente y legitimizada con el cumplimiento de la Ordenanza de aplicación** en el momento de la ejecución, en lugar de la utilización del cómputo considerado en los datos catastrales, afectando a las siguientes parcelas:

Manzana 1 (ref. catastral 42227): Parcelas 1, 10, 12 y 24 (antes 9 y 13)

Manzana 2 (ref. catastral 43218): Parcelas 2, 3, 5 y 6.

Por otro lado, **corregir la superficie edificable por planta** al considerar la medición de acuerdo a los límites fijados en la ordenación detallada de aplicación de la Ordenanza por las Normas Subsidiarias de planeamiento, en lugar de la medición sobre cartografía catastral, afectando a las siguientes parcelas:

Manzana 1 (ref. catastral 42227): Parcelas: 7, 10, 22 y 24 (antes 9 y 13).

Los anteriores datos que se reflejan del expediente no desvirtúan el sentido del acto, esto es la modificación pretendida por el ayuntamiento de posibilitar una altura más en el ámbito afectado, toda vez que lo que se corrige en este expediente es el dato de partida

para poder efectuar el cálculo de los parámetros urbanísticos resultantes, bien por rectificar por un lado el número de plantas existente y legitimizada en un caso, al existir equivocación en ello, dato de hecho y constatable, bien por computar las superficies de las parcelas edificables en aplicación de la Ordenanza en otro, dejando al margen datos catastrales.

Observaciones:

Deberá cumplimentar mediante la diligencia de aprobación municipal la parte de documentación (páginas, planos..) que va a ser sustituidos en la Modificación puntual nº 7.5, al igual que el Informe del Técnico municipal que deberá además estar firmado.

Propuesta:

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

La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA la corrección de error material de la Modificación puntual nº 7.5. de las NNSSMM de Molina de Aragón debiendo cumplimentar la observación del informe de ponencia.

4º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Arroyo de Fraguas, (Art. 36 TRLOTAU y 134 del RP).

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

INFORME DE PONENCIA

REFERIDO AL MODELO TERRITORIAL (ART 134 DEL RP)

DEL PDSU DE ARROYO DE LAS FRAGUAS (Guadalajara)

DESTINO: Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

DATOS DE PARTIDA	22
ANTECEDENTES.....	22
JUSTIFICACIÓN SOBRE EL TIPO DE PLAN GENERAL ELEGIDO (PDSU).....	24
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO (NPT).	24
DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	25
OBJETIVOS	31
PROPUESTA DEL PDSU.....	31



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial

Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

OBSERVACIONES AL PDSU	31
ORDENACIÓN DETALLADA.....	38
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	38
LEGISLACIÓN.....	39
INFORMES.....	39
OBSERVACIONES GENERALES.....	40
PROPUESTA DE ACUERDO	40

[Firma manuscrita]

DATOS DE PARTIDA

MUNICIPIO	Arroyo de las Fraguas	FECHA ENTRADA	31 de julio de 2015
SOLICITUD	<i>"Se solicita informe que se requiere en los artículos 36.1 del TrLOTAU y 134 del Reglamento de Planeamiento"</i>		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	Plan de Delimitación de Suelo Urbano		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP	22/03/2012 CPOTyU (<i>"entiende NO SUPERADA la fase de concierto del Modelo de Ordenación Territorial..."</i>)	
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	-	
	37 TrLOTAU y 136 RP	-	
	154.3 del TrLOTAU y 4.3 del RDU	-	

ANTECEDENTES

22/03/2012: Se celebra la CPOTyU en la que se *"por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto en el art. 134.2 del Reglamento de Planeamiento entiende NO SUPERADA la fase de concierto del modelo de Ordenación Territorial..."*

02/12/2014: Se remite por parte del Ayto. de Arroyo de Fraguas un escrito a este Servicio Periférico de Fomento en Guadalajara, que se expresa como sigue:

"Por medio de la presente y de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, se realiza consulta en relación con el Plan de Delimitación del Suelo Urbano que se está tramitando en este Ayuntamiento, a estos efectos dispondrá de un plazo de 45 días para examinarlo y formular observaciones al respecto. En este sentido, se le remite copia de los trabajos de formación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano citado."

15/01/2015: Se emite escrito de contestación a la solicitud anterior informando como sigue:

"Es decir, realmente la tramitación del PDSU de Arroyo de Fraguas aún no ha superado la fase de concierto sobre el modelo territorial (art.36.1 TrLOTAU y art.134 RP) que plantea el documento, y por tanto no es posible informar el siguiente paso de la tramitación (art.36.2 TrLOTAU y art.135 RP).

Es más, no puede entenderse válida la concertación con las otras Administraciones a que se refiere el art.135 del RP, si no se produce respecto de un documento de PDSU cuyo modelo



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

territorial propuesto, haya superado la fase de concierto mediante informe favorable explícito sobre el mismo, de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Por tanto, es preciso retrotraer la tramitación del PDSU de Arroyo de Fraguas al punto descrito por los artículos 36.1 TrLOTAU y 134 RP.

27/02/2015: Se remite desde el Ayto. de Arroyo de Fraguas un escrito a este Servicio Periférico de Fomento en Guadalajara, que se expresa como sigue:

"Una vez estado en exposición pública durante el plazo establecido se le envían los distintos informes de los diversos organismos que han tenido entrada en el Ayuntamiento.

Se le solicita informe que se requiere en los artículos 36.1 de TrLOTAU y 134 del Reglamento de Planeamiento."

El orden de la tramitación de los instrumentos de Ordenación Urbanística queda pormenorizado en el Capítulo II del Título IV del Reglamento de Planeamiento.

Este capítulo es el que regula en su artículo 134 el modelo territorial y en su artículo 135, la concertación interadministrativa, (para la que se establece una información pública de un mes) y la aprobación inicial del instrumento de planeamiento por el Pleno del Ayuntamiento.

Coincide, a su vez, que tanto la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha (art.30), como la Ley21/2013 de Evaluación Ambiental del Estado (art.19), establecen un periodo de consultas con las Administraciones afectadas y las personas interesadas de 45 días hábiles

Ambos periodos (el de consultas de evaluación ambiental y el de información pública urbanística) se pueden hacer coincidir en el tiempo. (artículo 10 TrLOTAU)

Basado en todo lo expuesto anteriormente, se realiza la siguiente observación:

Dado que los informes sectoriales se han solicitado sobre una propuesta de modelo territorial que no ha superado la fase de concierto (art. 134 RP) con la CPOTyU y que, como ya se indicó en el escrito del 15/01/2015, al estar los informes realizados sobre un modelo territorial no superado, estos sólo se pueden considerar válidos en el caso de que el pronunciamiento preceptivo previo de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo sobre el modelo territorial presentado para Arroyo de las Fraguas no alterase el afección que se haya recogido en el informe. En caso contrario, sería necesaria la repetición de la concertación interadministrativa descrita en el art. 135 RP. (En lo que se refiere al art. 30 de la Ley 4/2007 de evaluación ambiental, será el organismo competente el que deba pronunciarse).

JUSTIFICACIÓN SOBRE EL TIPO DE PLAN GENERAL ELEGIDO (PDSU)

En relación con la elección del instrumento de planeamiento general para el municipio de Arroyo de Fraguas, el TrRLOTAU dispone que:

Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal.

...

5. Estarán exentos del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal los Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario, en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. Estos requisitos podrán actualizarse y modificarse reglamentariamente.

El PDSU expone lo siguiente:

(pg 49-MJ) *"En el caso de Arroyo de las Fraguas, se da la circunstancia de que no se ha producido un crecimiento de más de 50 viviendas o 5.000 m2 en los últimos cuatro años por lo que el Ayuntamiento ha decidido dotarse del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano.."*

En relación al cumplimiento del Art. 24.5 TrLOTAU, se debe aportar un certificado del secretario del Ayuntamiento que confirme el cumplimiento de las condiciones que en él se contienen

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO (NPT).

Contenido

Referido a la información mínima de la Ordenación Estructural que se debe incluir dentro de la documentación del PDSU, el Art25.1 TrLOTAU dice:

"Los PDSU comprenden los términos municipales completos y tiene por objeto:

La clasificación del suelo, en urbano y rústico.

La definición de la ordenación estructural necesaria

La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana,..."

De lo anterior se desprende que en la propuesta y elaboración de un PDSU, se deberán definir las determinaciones de la OE que se consideren necesarias, de manera que no se entienda obligada la definición de todas ellas.

En relación al Plano I-16 "ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE SEGÚN NNSS PROVINCIALES",

Hasta este momento, la normativa urbanística de aplicación en Arroyo de Fraguas son las Normas Subsidiarias Provinciales de Guadalajara. Dichas NNSS establecen ciertas determinaciones más o menos generales de aplicación en los municipios que carecen de planeamiento propio, pero no contienen plano alguno de delimitación del Suelo Urbano de los mismos. Por tanto, el plano I-16, se entiende como una interpretación de las NNSS Provinciales, y se entiende prescindible dentro del conjunto de planos de información.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Téngase en cuenta a este respecto lo dispuesto en el artículo 44.2 del Decreto 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el TrLOTAU, que indica:

"2. En los Municipios que carezcan de planeamiento urbanístico municipal tendrá la consideración de suelo urbano el que reúna las condiciones establecidas en el artículo 48.2.A) a), y de rústico el resto."

DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Planeamiento vigente:

Pg44-MI. *"El municipio carece de planeamiento urbanístico propio por lo que son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial (N.S.P.M.A.P) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 14 de febrero de 1.994. No se tiene constancia de que se esté tramitando en el municipio ningún instrumento de planificación urbanística."*

Pg52-MJ. El municipio de Arroyo de Fraguas carece de instrumento urbanístico propio, de forma que en su Término Municipal son de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales

Las Normas Subsidiarias Provinciales fueron publicadas en el BOP de 3 de junio de 1987, por tanto no se entiende la referencia que se hace al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de febrero de 1994.

Superficie del Término Municipal:

El término municipal de Arroyo de Fraguas se encuentra dividido en dos áreas territorialmente desconectadas.

En relación a las superficies de las dos áreas que conforman el TM de Arroyo de Fraguas, se observa que mientras en la Memoria Informativa (pg10 y 11-MI), se le asigna al área Norte (núcleo urbano) 14,20 Has y a la Sur (pedanía Santotis) 740 Has.

En los planos de ordenación OE-1.1, OE-1.2 y OE-1.3 se observa cómo el área Norte es mayor que el área Sur.

Además de cifras dispares en otras páginas del documento.

Por otra parte, el IES de Castilla-La Mancha, determina su superficie en 21 Km² (2.100 Ha)

Finalmente en el "Cuadro Resumen del PDSU" figura una superficie para el TM de 21.757.212 m².

Se precisa la aclaración y corrección de dicha disparidad de cifras. En todo caso, sólo puede haber una a lo largo del documento.

Términos municipales limítrofes: (pg10 y 11-MI)

Área Norte (incluye el núcleo urbano)

Norte: Huerce y El Ordial

Oeste: Semillas

Sur: La Nava de Jadraque

Este: Navas de Jadraque y Zarzuela de Jadraque

Área Sur (pedanía de Santotis):

Norte: Semillas

Oeste: Monasterio

Sur: Júcar

Este: Semillas

Núcleos Urbanos: (pg10 y 11-MI)

Arroyo de las Fraguas

Pedanía Santotis (actualmente abandonada)

Afecciones existentes:

Carreteras: (pg17-MI)

CM-1006

Gu-151

Gu-177

Líneas eléctricas:

Compañía Unión Fenosa

1 Línea de MT y luego se distribuye en baja tensión

Abastecimiento

(Pg 36-37 MI)

Captación: Existe una captación. "Se trata de un manantial por gravedad de titularidad municipal. El estado de conservación es malo y pertenece a la cuenca hidrográfica del Tajo".

Depósitos: Un de 150m³ en mal estado y otro de 50m³ en buen estado.

Saneamiento

No tiene Estación Depuradora (EDAR)

Vías Pecuarias:



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial

Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

(pg17-MI) *"Dentro del Término Municipal de Arroyo de Fraguas no se han detectado vías pecuarias"*
(09/02/2015) de la Consejería de Agricultura *"...el término municipal de Arroyo de fraguas está clasificado sin vías pecuarias..."*

Cauces: (pg11-MI)

Arroyo de Fraguas:

- A. de los Chozos
- Fuente de las casas

Santotis:

- A. del Chorrillo
- A. del Avellano

Todos son cauces tributarios del río Bornova, salvo el del Chorrillo que lo es del Sorbe

Montes Públicos:

Dentro del TM de Arroyo de Fraguas hay dos Montes de Utilidad Pública:

MP 1.021 con un área de 60 Ha (en la parte Norte del TM)

MP 1.028 *"El segundo monte ocupa un área mucho mayor exactamente igual a la extensión de la pedanía de Santotis 700 ha aproximadamente"*

En relación a la superficie del área que ocupa la pedanía de Santotis, se observa que la superficie es cambiante a lo largo del documento, (pg11-MI dice 740 Ha, pg 17-MI dice 700 Ha). Se debe precisar dicha superficie de forma inequívoca

Espacios Naturales Protegidos:

- (pg16-MI) PORN de la Sierra Norte de Guadalajara incluye el TM completo de Arroyo de Fraguas.
- (pg16-MI) Zepa Sierra de Ayllón (afecta a 4,6 Ha del TM)
- (pg16-MI) Hábitats Protegidos: Alamedas, Vegetación rupícola silicícola, Fresnedas.

En relación al LIC Sierra de Ayllón, se observa que mientras en la pg16-MI se dice que no afecta al TM, en la pg17- se dice que una pequeña parte del TM se encuentra incluido en él. Se requiere coordinación dentro del documento.

Patrimonio

Bienes de Interés Cultural

(pg43-MI)

"A tenor de la Carta Arqueológica,..., no existen Bienes de Interés Cultural (BIC) en el municipio"

Elementos del Catálogo:

Inmuebles

- C.1. Iglesia
- C.2. Horno (C/ Iglesia, nº15)
- C.3. Horno (C/ Laila, nº10)
- C.4. Lavadero
- C.5. Fragua
- Elementos del patrimonio etnográfico, arquitectónico, etnográfico e industrial
- I.1. Corrales de la Peña del Tomillar
- I.2. Tainas del Horcajo
- I.3. Collado de la Peña del Cuervo
- I.4. Pozo Ruidero

Ámbitos Arqueológicos:
(pg43-MI)

— Ámbitos de Protección Arqueológica: "Así mismo en la carta arqueológica del municipio se determina que no existen Ámbitos de Protección Arqueológica".

— Ámbitos de Prevención Arqueológica

- B.1. Mojón Cimero
- B.2. Cerro Tomillar
- B.3. La Taligüela
- B.4. Los Peñalares
- B.5. Peña Covacha y Peña del Hornillo
- B.6. Peña del Cuervo
- B.7. Ermita de San Sebastián
- B.8. Santotis

Población en actual
30 habitantes (INE. censo año 2014)

Población prevista:
(pg30-MI)

"Conclusiones.

Estas estimaciones de población nos servirán para el cálculo de la necesidad de vivienda. Este cálculo que se llevará a cabo en fases posteriores de la tramitación, estimará a partir de estos datos de población, la necesidad de viviendas que se prevé experimente el municipio. Para este cálculo se atenderá además al tamaño medio familiar y su previsible variación, a la rigidez de la oferta, al coeficiente de segunda residencia, etc. Con todos estos datos se estimará la futura necesidad de viviendas para el municipio, de tal forma que el Plan pueda satisfacer esta demanda."



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Se hace notar que el PDSU pospone el cálculo de la población prevista.

Como "Tendencia de Población futura" (crecimiento vegetativo), da un orquilla de entre 65 y 88 habitantes para después de 12 años.

(pg111-MJ)

En el "Cuadro Resumen de la Actuación" se realiza la siguiente previsión de habitantes futuros con la propuesta de crecimiento del proyecto de PDSU. En este cuadro se fijan dos valores muy distintos de población:

- "Población prevista": 585 hbts (3 hbts/vivienda).
- "Población máxima según el TrLOTAU": 1.761 hbts (3 hbts/100 m²er).

En relación al cálculo población futura, se hace notar que la Disposición adicional establece 3hbts/100m²er, pero que también da la opción de que ese valor sea modulado.

Por otra parte, la población que resulte de la aplicación de dicho valor, es la que debe usarse en los cálculos precisos para conocer los totales de las diferentes demandas, (abastecimiento, saneamiento,...).

En todo caso debe quedar claro en la MJ cuál es el valor de densidad poblacional que finalmente se utiliza, expresado en "hbts/100m²er"

Finalmente se hace notar que en la pg59-MJ, se nombra la cifra de 1.371 habitantes que no está coordinada con el cuadro resumen de la pg111-MJ. La previsión de población debe mantenerse inalterada a lo largo del documento de planeamiento.

Clasificación del suelo existente (según el proyecto de PDSU, dado que no existe un documento de planeamiento propio para Arrollo de Fraguas), y propuesta en el PDSU:

(pg 42-MI: Cuadro resumen del SU dividido en ZOU's)

	ZOU	Superficie	Ebruta	Intensidad neta
	"Casco Antiguo"	19.353	0,88	16.940
	"Ensanche"	14.974	0,30	2.929
Total nú c l e o		34.327		19.869

Clasificación del suelo propuesta según el PDSU

(pg 75-MJ: Cuadro resumen de superficies propuesta)

SUELO URBANO CONSOLIDADO	Total privativo	19.227	m ²	56,8	%
	Total de cesión	14.651	m ²	43,2	%
	TOTAL ZOU	33.878	m ²	100,0	%
SUELO URBANO DE RESERVA	Total privativo	37.535	m ²	58,4	%
	Total de cesión	26.755	m ²	41,6	%
	TOTAL ZOU	64.290	m ²	100,0	%

(pg112-MJ)

CUADRO RESUMEN DEL P.D.S.U

Suelo Urbano Consolidado	33.878 m ²	0,156 %
Suelo Urbano de Reserva	64.290 m ²	0,295 %
Suelo Rústico de Reserva	0 m ²	0,000 %
SRNUP Ambiental	2.881.257 m ²	13,243 %
SRNUP Natural	18.618.232 m ²	85,573 %
SRNUP Cultural	0 m ²	0,000 %
SRNUP Infraestructuras	159.555 m ²	0,733 %
Total SRNUEP	21.499.489 m ²	98,815 %

Total municipio 21.757.212 m²

El SRNUP cultural concurre espacialmente con otras categorías de mayor protección por lo que se ha adscrito a estas categorías (Ambiental y Natural)

Dotaciones de Equipamiento Existentes

(pg37 y 38-MI)

- (DEIS) Horno de propiedad municipal
- (DEAI) Ayuntamiento
- (DZV) Merendero

Sistemas Generales Existentes

(pg37 y 38-MI)

- (DEDE) (SG existente) pistas polideportivas de 200 m² y otras en peor estado de conservación de 300 m²
- (DECU) (SG existente) el equipamiento cultural del municipio la existencia de un centro cívico de 50 m² y la existencia de un local para reuniones con una superficie de 50 m².
- (DECU) (SG existente) Iglesia parroquial
- (DECU) (SG existente) Cementerio antiguo 300m² y cementerio nuevo.

Sistemas Generales Previstos

(pg111-MJ)

- SG EDAR
- SG Depósito Nuevo (parcela de 2.667 m² de titularidad municipal)
- SG de Comunicaciones (parcela de 3.391 m² de titularidad municipal)



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

OBJETIVOS

(pg48-MJ)

Objetivos de la planificación: muy genéricos

- "En relación con la política de suelo el objetivo es agilizar la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento..."
- En relación con la política de protección del Casco Antiguo...: Respetar la trama viaria histórica... Concretar los valores a proteger ...Establecer códigos para el tratamiento de fachadas...
- En relación con la política de vivienda el objetivo fundamental es el de clasificar suficiente suelo con una doble finalidad: El precio del suelo bajará y la gestión para el desarrollo será ágil
- En relación con la política de usos dotaciones, se establece una reserva legal de suelo para dotaciones de equipamientos...
- Finalmente la planificación del sistema de espacios libres y zonas verdes se basará en la potenciación de los existentes y en la protección de las áreas boscosas así como de los cauces y parajes...
- En lo relativo a la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, el presente documento sienta las bases para la gradual adaptación del casco urbano a las determinaciones de accesibilidad incluidas en la legislación...
- En lo relativo al medio ambiente, el presente documento protege todos los elementos ambientales de interés, mediante su adscripción a alguna de las categorías de Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección, siendo compatible asimismo con el PORN del Parque Natural"

PROPUESTA DEL PDSU

Modelo territorial propuesto

El PDSU argumenta el modelo territorial planteado en la Memoria Justificativa del documento:
(pg50-MJ)

"El municipio se encuentra incluido totalmente en el interior del futuro Plan Natural de la Sierra Norte de Guadalajara quedando por tanto afectado por su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobado mediante Decreto 215/2010".

Población y nº de viviendas previstas

	2001	Actual 2014	Previsión
Población (hbts)	40	30 (INE)	1.761 hbts. (pg111-MJ, ((58.687/100)x3)
Nº de viviendas	86	¿?	195

OBSERVACIONES AL PDSU

Justificación del modelo territorial

Tal y como establece el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, para poder analizar el modelo territorial es preciso que la documentación contenga al menos la ordenación estructural.

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

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

Sin embargo, para el caso de los PDSU's el TrLOTAU establece lo siguiente:

Artículo 25. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

- 1. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano comprenden términos municipales completos y tienen por objeto:*
- a) La clasificación del suelo, en urbano y rústico.*
 - b) La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio.*
 - c) La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.*

Por tanto, se entiende que los PDSU's establecerán la OE "necesaria" en función de las características del municipio y que esa información será la que se analice para valorar el modelo territorial planteado por el documento

Por otra parte, la definición de las determinaciones de la OD, aunque obligatoria, no será objeto de análisis hasta el informe propio de la concertación interadministrativa correspondiente al art135-RP.

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento. La Memoria Justificativa del PDSU contiene la Ordenación Estructural. "1.1.ORDENACIÓN ESTRUCTURAL" (pg50-MJ).

19.1	Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su
------	--



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

	<p>equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años.</p> <p>En relación con el establecimiento de las directrices para los siguientes doce años.</p> <ul style="list-style-type: none">– (Pg50 y siguientes-MJ) Entre otros aspectos-“El horizonte del presente plan se establece en 12 años.-...se ha tenido muy en cuenta la existencia de las infraestructuras viarias las cuales han servido como límite de crecimiento para los ensanches...-dirigir los crecimientos a zonas de escaso valor ambiental... <p>En relación a los criterios de sostenibilidad</p> <ul style="list-style-type: none">– (Pg50-MJ) entre otros criterios-“Protección efectiva del suelo rústico en cuanto tenga valores ambientales o productivos, o en cuanto a que su desarrollo pudiera interferir en el modelo compacto y continuo propuesto...-Sistema de espacios libres integrado...-Estructura viaria organizada en manzanas alargadas en dirección este-oeste,...-Tipologías de vivienda con doble fachada......-En lo relativo al suelo rústico el presente Plan se adapta al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Norte de Guadalajara...”
19.2	<p>Clasificación del suelo, división en categorías,</p> <p>Suelo Urbano: 9,81Ha –0,451%</p> <p>SU Consolidado: 3,38Ha – 0,156%</p> <p>SU de Reserva(SUR): 6,42Ha - 0,295%</p> <p>SUR-Residencial: 6,42Ha</p> <p>SUR-Industrial: No se define</p> <p>Suelo Rústico: 2.175,72Ha</p> <p>SR de Reserva: 0,00Ha</p> <p>SR No Urbanizable Especialmente Protegido: 2.175,72Ha</p> <p>Para definir dentro del documento de planeamiento las diferentes clases de suelo, se nombrará explícitamente el artículo del TrLOTAU que lo define.</p> <p>Consultados los planos de ordenación del PDSU, se comprueba que aunque ha sido reducida con respecto a la primera idea planteada de crecimiento y denegada por CPOTyU, la propuesta de clasificación del SUR <u>supera, con mucho, lo establecido por el artículo 48 del TrLOTAU, y es precisa su reconsideración</u> en la propuesta de forma que se ajuste a la estipulado por los artículos 48 del TrLOTAU y 111.B) del RP:</p> <p>TrLOTAU. Art.48</p> <p>“Los suelos inmediatamente contiguos a los anteriores (SUC), que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden</p>

	<p>comprendidos en redes de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación y especificar y localizar a través de la correspondiente ordenación detallada la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones.</p> <p>Estos suelos deberán ser clasificados como suelo urbano de reserva, quedando sujetos al deber de su urbanización, con sujeción al régimen establecido en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69 de esta Ley"</p> <p>RP. Art.111.B)</p> <p>Se clasificarán como SUR (suelo urbano de reserva)</p> <p>"B) Los terrenos contiguos a los anteriores (SUC), que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y que den comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado (SUC) colindante.</p> <p>Asimismo, su delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM)..."</p> <p>Por otra parte, para evitar la posible dispersión de naves industriales en el SRNUEP que ocupa el 99,5% de TM, sería preciso que parte del SRR tenga asociado un uso industrial, en el que puedan establecerse de forma ordenada.</p> <p>Zonas de ordenación territorial y urbana: Ver punto 19.4</p>
--	--

19.3	<p>Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior: (pg55-MJ)</p> <p><i>"El presente plan carece de ámbitos de actuaciones urbanizadoras, al tratarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. El desarrollo del presente plan se prevé mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria (POPO), los cuales no necesitan de una secuencia para que sean materializados ya que se trata de actuaciones de escasa intensidad."</i></p> <p>Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores Derivado de lo anterior, no ha lugar.</p>
19.4	<p>Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.</p>



— **USO GLOBAL MAYORITARIO:**

(pg55-MJ)

"El municipio, tras la aplicación del plan tendrá dos ámbitos de usos claramente diferenciados que son: un ámbito de uso mayoritario residencial, que aglutina tanto el casco antiguo como el incipiente ensanche y una zona dotacional situada al noreste del núcleo."

Aunque en las ZOU's solo define "Uso mayoritario residencial"

Debe incluirse el Uso Industrial como parte de los usos posibles, y regulada su aplicación.

— **INTENSIDADES, DENSIDADES:**

(pg56-MJ)

Se argumenta el cumplimiento del art.31.1.a) del TrLOTAU referido a la edificabilidad residencial máxima por Ha. (max $1\text{m}^2/\text{m}^2$)

Se definen las intensidades por usos

Se debe incorporar el dato del coeficiente de edificabilidad neta (obtenida de las ordenanzas correspondientes) en los cuadros resumen (ej: pg111-MJ) que contiene el PDSU, para entender el origen de las cifras.

— **DENSIDAD POBLACIONAL**

(pg57-MJ)

Se define la densidad residencial asumiendo la densidad poblacional nº 13 del TrLOTAU: 3 habitantes / 100 m^2 edificables residenciales.

— **ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

(pg57-MJ)

ZOU-"Casco Antiguo": 2.143 m^2

ZOU-"Ensanche": de 14.974 m^2 actualidad, a 79.221 m^2 propuesta de PDSU

Para la ZOU de Casco Antiguo (CA) la propuesta de PDSU establece un coeficiente de edificabilidad de $2\text{m}^2/\text{m}^2$ (se debe determinar si es bruta o neta) para el suelo vacante que se incorpora (al sur del CA). Se debe comparar la edificabilidad que resultaría de aplicar las NN.SS.PP. sobre ese suelo, con la de aplicar el coeficiente de edificabilidad que se define ahora ($2\text{m}^2/\text{m}^2$), y si se produjera incremento de edificabilidad, marcar las reservas de estándares mínimos dotaciones precisas.

En el párrafo segundo de la pg58-MJ, se debe comprobar que la intensidad actual en la ZOU de ensanche de la que se habla ($0,30\text{ m}^2/\text{m}^2$) sea neta, (según el cuadro de la pg42-MJ sería $0,30\text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad bruta).

En ese mismo cuadro de la pg42-MJ, al aplicar el coeficiente de edificabilidad no se obtiene la intensidad. Se debe clarificar esta circunstancia.

	<p>En el cuadro de la pg58-MJ se observa que: Para la ZOU de Casco Antiguo, la suma de las cesiones parciales resulta una cifra mayor del 100%.</p> <p>Para la ZOU de Ensanche (pg58-MJ) se define como bruto, el coeficiente de edificabilidad para las parcelas con ordenanza residencial en g2º y g3º, (1,25 y 0,75 respectivamente). Dado que es un coeficiente relacionado directamente con un ordenanza (art.6.1.2. de las NNUU), (es decir, que se aplica directamente a los solares), se entiende que se trataría de edificabilidad neta.</p> <p>– AR y AT</p> <p>(pg58-MJ) <i>"La sencillez en la aplicación del presente plan aconseja no delimitar áreas de reparto."</i></p> <p>Al no delimitar la propuesta de PDSU Áreas de Reparto, no procede la determinación de Aprovechamiento Tipo alguno. En este sentido, se debe coordinar el documento.</p> <p>Se recuerda el contenido del art. 124.3 del RAEU <i>"La unidad de actuación objeto de las obras de urbanización podrá ser delimitada por el propio proyecto de obras públicas ordinarias, salvo que lo sea por el planeamiento general o especial o por el procedimiento previsto en el artículo 8 de este Reglamento"</i></p>
--	---

	<p>Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ... (pg58-MJ)</p> <p>SG de Espacios Libres: El TrLOTAU no establece la obligación de este estándar para municipios de menos de 2.000 habitantes. La argumentación se realiza en la pg59-MJ, sin embargo es preciso actualizar la referencia al estándar del SG de Espacios Libres (EL) y utilizar lo estipulado en el art.24.1.e) del TrLOTAU. Aun así, el PDSU de Arroyo de las Fraguas delimita SG de EL. SG-EL: 8.814m² (previsto)</p> <p>SG Dotacional de Equipamiento: SG-DE: 2.100 (existente) (Pg61-MJ) <i>"...con la consecución del área propuesta para Sistema General Dotacional de Equipamiento se constituye un gran área de equipamiento que superará los 7.000 m²..."</i> Con este párrafo no se entiende cómo queda distribuida la superficie del SG-DE. Por otra parte, en el cuadro resumen de superficies, se desglosan los SG-DE siguientes: (pg111-MJ) SG-DE EDAR: 3.391m² (titularidad municipal) SG-DE Nuevo Depósito: 2.667m² (titularidad municipal)</p>
--	---



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

	<p>SG de Comunicaciones: (Pg60-MJ)"... El área propuesta adscrita al Sistema General de Comunicaciones incluye la actual travesía de la Gu- 151 a través del núcleo urbano de Arroyo de las Fraguas. Asimismo se ha adscrito a este Sistema General la zonas de la Gu-151 que quedan situadas entre manchas de Suelo Urbano de Reserva."</p> <p>Que parece que queda reflejado en el cuadro resumen de superficies, donde se incluye el SG-C siguiente: (pg111-MJ) SG-C: 2.512m²</p> <p>Así pues, de forma general, se precisa que los SS.GG. queden claramente definidos, en su clase, su existencia previa o nueva creación, su adscripción a un ente público o privado y su coste económico. (Puede utilizarse un código alfanumérico, en los planos para definirlos y localizarlos después, si fuera preciso,).</p>
19.6	<p>Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan. Se establecen en la pg61-MJ</p>
19.7	<p>Criterios de ordenación del suelo rústico Se establecen en la pg61-MJ</p>
19.8	<p>Reservas para VPP No se establecen Por el art.25.1 b) TrLOTAU: Los PDSU ...tienen por objeto: "La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del municipio"</p>

Tratamiento de los bienes de dominio público

Se regula en la pg62-MJ.

Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

No se prevén pg63-MJ.

Ordenación de la localización de los establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

Se regula en la pg63-MJ.

Se informa de que según consta en el archivo de esta Dirección Provincial los municipios limítrofes cuentan con el siguiente planeamiento:

- Huerce: NN.SS.PP.
- El Ordial (y la Nava de Jadraque): PDSU (2001)

- Semillas: No consta
- Navas de Jadraque: NN.SS.PP.
- Zarzuela de Jadraque: NN.SS.PP.

Se argumenta en la pg65-MJ.

Los planos de OE deben reflejar la OE de los municipios colindantes que tengan instrumento de planeamiento aprobado más allá del límite del Término Municipal.

ORDENACIÓN DETALLADA

Para el análisis del modelo territorial al que se refiere el artículo 134 del RP no es preciso el estudio de la ordenación detallada, sin embargo se traslada a este informe la previsión de cesiones locales que el PDSU estima realizar.

SUELO URBANO CONSOLIDADO	Total privativo	19.227	m ²	56,8	%
	Total de cesión	14.651	m ²	43,2	%
	TOTAL ZOU	33.878	m ²	100,0	%
SUELO URBANO DE RESERVA	Total privativo	37.535	m ²	58,4	%
	Total de cesión	26.755	m ²	41,6	%
	TOTAL ZOU	64.290	m ²	100,0	%

Pg77-MJ-Cesiones

TrLOTAU. Art.48

"Los suelos inmediatamente contiguos a los anteriores (SUC), que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en redes de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación y especificar y localizar a través de la correspondiente ordenación detallada la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones.

..."

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En relación al Informe de Sostenibilidad Económica, se debe realizar el cálculo de los consumos futuros para cada uno de los servicios urbanos necesarios por la población y el dimensionamiento de los mismos para la población que se prevea según la DA nº13 del TrLOTAU.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Igualmente, se precisa que el ISE defina los precios unitarios de las diferentes infraestructuras (red viaria, de abastecimiento (depósito) y saneamiento (EDAR), de alumbrado, eléctrica y de telecomunicaciones, zonas verdes...), para su aplicación a la medición correspondiente de cada una.

Del mismo modo, se precisa la inclusión en el ISE de la valoración de los Sistemas Generales y su asignación al ente público (Administración, la cual debe dar su consentimiento explícito) o privado que se considere.

LEGISLACIÓN

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la siguiente legislación:

– Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en concreto el artículo 10 “Criterios básicos de utilización del suelo”, en el punto 1.a) referido a:

“a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.”

– Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en concreto el artículo 15 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano” en lo referido al informe de sostenibilidad ambiental y al informe o memoria de sostenibilidad económica.

– Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales. En concreto, se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el punto 3.6 “Especificaciones generales para la entrega en soporte digital editable”, de la misma norma, condición, sin la cual, no podrá ser llevado a la CPOTyU solicitando su aprobación definitiva.

INFORMES

Se informa en todo caso de que:

Para la tramitación a la que se refiere el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento (Tramitación para la aprobación inicial de los POM y PDSU), es preciso que sean recabados, informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos

En el mencionado artículo, se explicita el deber de figurar de los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua
- Informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia, a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad,
- Informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

A continuación, se realiza una enumeración no exhaustiva del resto de informes necesarios para conformar el expediente. En caso de no aportarse alguno de ellos, debe quedar suficientemente argumentada su innecesariedad por parte del Ayuntamiento. A su vez, en caso de ser necesaria la aportación de algún otro que no forme parte de este listado, este Servicio Periférico lo pondrá en conocimiento del mismo Ayuntamiento para que sea incorporado.

INFORMES SECTORIALES

Confederación Hidrográfica del Tajo
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (si procede)
Carreteras de la JCCM.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud
Delegación Provincial de Educación y Ciencia
Delegación Provincial con competencia en Medio Ambiente
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)
Compañía Suministro Eléctrico
Compañía Suministro Gas
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas
Compañía Telefónica
Compañía Logística de Hidrocarburos

OBSERVACIONES GENERALES

Observación 1

De forma genérica, todas las definiciones de términos urbanísticos contenidas en el proyecto de PDSU presentado, deben realizarse por alusión explícita al precepto legal que las ampara.

PROPUESTA DE ACUERDO



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

En base a los artículos 37.3 y 44.2 del TrLOTAU, propone a la Comisión Provincial de Urbanismo que estime **no superada** la fase de concertación con la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda a la que se refiere el artículo 134 del Reglamento del Planeamiento, en todo caso hasta que se dé cumplimiento a lo observado para el art. 19.2 del TrLOTAU en este informe. De cualquier forma, se deben de atender el resto de las observaciones contenidas en el presente informe.

La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes estima **NO SUPERADA** la fase de concertación del modelo territorial propuesto.

Se adjuntará informe de ponencia para detallar las observaciones que motivan este acuerdo.

Se deberá remitir información sobre la solución de la curva de la carretera de Diputación que atraviesa el municipio.

5º.- Plan de Ordenación Municipal de Casa de Uceda (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).

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

INFORME DE PONENCIA

SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASA DE UCEDA

Art 136 RP

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (CPOTyU)

DATOS DE PARTIDA	43
ANTECEDENTES.....	43
DATOS GENERALES	45
DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	48
TRAMITACIÓN.....	51
INFORMACIÓN PÚBLICA.....	51
DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.....	51
ALEGACIONES	51
APROBACIÓN INICIAL	51

INFORMES SECTORIALES PRESENTADOS.....	52
DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA.....	54
EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN	55
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE).....	55
ORDENACIÓN DETALLADA (OD)	61
ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES.....	63
ANEXOS TÉCNICOS.....	64
NORMAS URBANÍSTICAS	64
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	67
ERRATAS	67
PROPUESTA.....	67



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial

Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

DATOS DE PARTIDA

MUNICIPIO	Casa de Uceda	FECHA ENTRADA	18 de agosto de 2015
SOLICITUD	Se remite el Plan de Ordenación Municipal, "...a los efectos oportunos"		
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	09/01/2013 CPOTyU	
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	30/10/2013 CCI	
		(Informe Único de Concertación)	
	154.3 del TRLOTAU y 4.3 del RDU		
	37 TrLOTAU y 136 RP	Tramitación actual	

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de enero de 2014 se recibe en este Servicio Periférico escrito del Ayuntamiento de Casa de Uceda en el que se expone lo siguiente:

"En relación con su escrito de fecha 16 de diciembre de 2013, referente al PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASA DE UCEDA, por el que se comunica el Informe Único de Concertación, se adjunta la siguiente documentación:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Lo que comunico a los efectos oportunos. ..."

De manera adjunta al escrito se envía el expediente y el Plan de Ordenación Municipal en CD y en papel (1 copia).

A continuación se transcriben las conclusiones del acuerdo de la CCI celebrada el 10/10/2013:

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN SOBRE EL POM DE CASA DE UCEDA

Accesibilidad:

En abril se recibió el planeamiento pero no puedo abrirse el archivo, realizado requerimiento poniendo en conocimiento esta circunstancia, no han contestado por lo que no se ha podido informar.

Se acuerda dar copia del CD existente en Urbanismo al representante en materia de accesibilidad, tras esta sesión, a fin de posibilitar la emisión de su informe

Confederación hidrográfica del Tago:

No asiste a la sesión sin haber excusado su inasistencia. En relación a la afección, esta Comisión se remite a los informes emitidos por este Organismo

Sanidad:

No asiste a la sesión sin haber excusado su inasistencia

Carreteras:

En relación a la afección, esta Comisión se remite a los informes emitidos por este Organismo.

Educación:

Si supera las 350 viviendas en la previsión del planeamiento general necesitará reserva dotacional educativa, en caso contrario no. Se indica que se realizará informe en este sentido

Medio Ambiente:

No está presentada la Memoria Ambiental corregida; hace aproximadamente un mes se realizó requerimiento relativo a la corrección de la anchura de vías pecuarias y de determinada cartografía de los MUP así como la formación de las dehesas

Agricultura:

Solicita que se pida informe en relación con vías pecuarias

Patrimonio Histórico:

Se reproduce el informe de esta materia facilitado por el servicio de Patrimonio Histórico de 2 de julio de 2013

ASUNTO:

Informe Técnico de Patrimonio Histórico. Consulta sobre afecciones al patrimonio histórico – arqueológico relativo al “Documento del Plan de Ordenación Municipal de Casa de Uceda, Guadalajara”.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

EXP/CULT.: 13. 0436

En relación con las consultas planteadas en referencia al proyecto arriba citado y la demanda, por parte del Ayuntamiento de Casa de Uceda, de informe sobre posibles afecciones al Patrimonio Histórico y visto el informe emitido por la Unidad Técnica y el Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara:

Deberá incluirse en el Plan de Ordenación Municipal la información siguiente:

- Nueva Ley 4/2013, de 24 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, que sustituye a la 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha, realizando las oportunas adaptaciones en los distintos documentos del plan.

URBANISMO

CONSIDERACIONES

Se considera que el Documento presentado no altera las conclusiones y consideraciones que se plasmaron en el Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ajustando su propuesta a un modelo más acorde con la situación actual y en base a las alegaciones y consideraciones realizadas en el trámite de Exposición Pública del POM e ISA.

CONCLUSIONES

*Se propone a la Comisión de Concertación la toma en consideración y asunción del presente informe, indicando al Ayuntamiento de Casa de Uceda que deberá corregirse el documento aportado en los términos que figuran en el informe y que se concretan en los puntos recogidos a lo largo del mismo. **Se adjuntará copia del informe de urbanismo a estos efectos al IUC.***

DATOS GENERALES

Superficie del Término Municipal:
2.118,27 Ha

Altitud:
914,30 m

Planeamiento vigente:

Delimitación de Suelo Urbano, aprobada el 17 de marzo de 1999

Población en 2012:

117 habitantes (dato del INE de 2014)

Términos municipales limítrofes: (pg10-MI)

Norte: Valdepeñas de la Sierra, Villaseca de Uceda

Este: Villaseca de Uceda

Sur: Villaseca de Uceda

Oeste: Uceda, El Cubillo

Afecciones existentes (pg41 y pg 105-MI)

Carreteras:

CM-1001 (Cogolludo a Torrelaguna)

CM-123

GU-122

GU-1059

Pg27-MI, 3.5.1. "Afecciones de Redes Viarias": Se debe hacer referencia a la Disp. Final Primera del TrLOTAU y a la Disp. Adicional Segunda b)

Líneas eléctricas:

Observación 2: Referido a las líneas eléctricas, cabe decir que mientras que en la pg27-MI se regulan estas afecciones, en los planos de OE no se representan. Debe aclararse la existencia o inexistencia de líneas eléctricas en el TM de Casa de Uceda.

REVISIÓN 01: Se entiende corregida (Se desarrolla la legislación en la pg27-MI y se incluye el trazado en el plano I-04).

Vías Pecuarias: (pg16-MI y 20 MI)

- Cañada de la Fresnedilla
- Cañada de la Laguna María
- Cañada del Coto.
- Cañada de la Fuente Nueva.
- Cañada del Barranco de Valdeleya.
- Colada de la Nava del Quemado.
- Colada de La Nava de La Iglesia.
- Colada o cañada de La Virgen.
- Colada de la Nava de la Guijosa: Descansadero de las Navas anchas y abrevadero de La Laguna de la Guijosa.
- Descansadero de las Navas Anchás -
- Abrevadero de Laguna María -
- Abrevadero y descansadero de la Laguna -



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Otras vías pecuarias que se sitúan en el límite del Término son el Cordel de la Nava de las Viñas, la Vereda de la Nava de la Iglesia y de las Viñas y la Vereda de la Nava Molina y Galinda.

Observación 3: En el plano OE-1, aparece la llamada Vereda de Malaguilla que luego no se nombra en la MI. Se debe coordinar la información escrita y la gráfica.

REVISIÓN 02: Se entiende corregida (Se nombra ahora en la pg23-MI).

Cauces:

- Río Jarama
- Arroyo Matarrubias
- Arroyo de Caén
- Arroyo Casa de Uceda

Infraestructuras:

EDAR:

pg40-MI: *"En la actualidad El casco urbano de Casa de Uceda cuenta con una red de saneamiento unificada. El actual vertido se realiza al Dominio Público Hidráulico sin tratamiento alguno."*

pg40-MI: El POM prevé la construcción de una EDAR.

Montes Utilidad Pública: (pg39-MI)

- GU-248: "El Monte" Pertenece al Ayto de Casa de Uceda en su mayoría"

Observación 4: Pg24-MI, Se debe aportar el dato de la superficie total de Monte Público GU-248. Se debe marcar con mayor intensidad su límite.

REVISIÓN 03: Se entiende corregida (Se aporta la superficie en la pg24-MI. 4.857.516,35 m²).

Espacios Naturales Protegidos:

- LIC (Lugar de Importancia Comunitario):
"Rañas de Matarrubia, Villaseca y Casa de Uceda"
- ZEPA (Zona de Especial Protección de Aves)
"Estepas cerealísticas de los ríos Jarama y Henares"

Observación 5: En relación con las afecciones medioambientales (Montes de Utilidad Pública, LIC, ZEPA, Parque Natural "Sierra Norte") se deben señalar con exactitud su delimitación en los planos de Información y de Ordenación que corresponda, dado que en la representación aportada, la superposición de tramas hace prácticamente ilegible su localización dentro del TM.

REVISIÓN 04: Se entiende corregida (Se aporta la información requerida en el plano OE-1.2).

Patrimonio:

— Bienes de Interés Cultural:

Escudos en viviendas

— Ámbitos de Protección/Prevención Arqueológica

Según el CByEP en Casa de Uceda no existen Ámbitos de Protección ni de Prevención.

— Bienes incluidos en el CByEP:

El CByEP está configurado por 15 fichas en las que se definen los Bienes merecedores de protección. Entre ellos están:

— Ermita de la Soledad

— Iglesia de San Bartolomé

— Plaza Mayor

— Antiguas Escuelas

— Ermita de Nuestra Sra de los Olmos.

— El resto lo configuran viviendas, por diferentes razones.

Bases Militares:

— (pg28y29-MI). Base Militar de la BRIPAC (Brigada de Paracaidistas)

"Según estipula la Orden 9/1984, de 31 de enero, (DO núm. 44 de 22 de febrero), la instalación militar CMT UCEDA está incluida en el Grupo Quinto del Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la defensa nacional, aprobado por Real Decreto 689/1979, de 10 de febrero, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la defensa nacional...."

*"...
El capítulo 2 de la Ley 8/1975 (artículos 7 a 15) se dedica a las zonas de seguridad, donde se dicta que se podrá establecer la distinción de "Zona Próxima" y "Zona Lejana". Las zonas próximas de seguridad tendrán, como norma general, una anchura de trescientos metros, y no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna. La zona lejana de seguridad tiene por finalidad asegurar el empleo óptimo de las armas o elementos que constituyen la instalación, teniendo en cuenta las características del terreno y las de los medios en ella integrados, siendo su amplitud la mínima indispensable para tal finalidad."*

Observación 6: Referido a la zona militar, deben señalarse en los planos la o las zonas de seguridad que fueran precisas, según la normativa de aplicación y los informes sectoriales.

REVISIÓN 03: Se entiende corregida, (lo dice por escrito en la pg28-MJ).

— Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

"Artículo 35...

4. En todo caso, en los actos de aprobación de los planes urbanísticos a que se refieren los dos números anteriores se hará constar el carácter favorable o desfavorable de los informes emitidos por el Ministerio de Defensa. Los Ayuntamientos harán constar estos extremos al expedir los certificados acreditativos de que un terreno está incluido en cualquiera de los planes urbanísticos que se hallen en estas condiciones."

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial

Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Población prevista: (pg10 y pg 57 MJ Cuadro Resumen)

SUC Consolidado= 1.272 habt

SUNC- No Consolidado= 240 habt

Población (total)=1.512 habitantes

Nº de viviendas previsto: (pg 57 MJ Cuadro Resumen)

SUC-Consolidado=212 viv

SUNC-No Consolidado= (33+33)= 66 viv

Viviendas (total) = 278 viviendas

Cuadro resumen se superficies: (pg 57 MJ Cuadro Resumen)

SUC = 100.904m²

SUNC-1 = 13.399m² = 1,334 Ha

SUNC-2 = 13.116m² = 1,311 Ha

SU (total) = 127.419

Suelo Urbano Consolidado. SUC.

Suelo Urbano No Consolidado. SUNC.

(se recuerda que el modelo planteado en el año 2008 pretendía clasificar 91,47 Has de SUB con 1.934 viviendas)



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial

Consejería de Fomento



Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

TRAMITACIÓN

INFORMACIÓN PÚBLICA

Resolución de Alcaldía	02/01/2013	"...Se resuelve abrir un periodo de de 45 días, mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayto, en el DOCM y en la Nueva Alcarria..."
DOCM	30/04/2013	"Exposición pública del proyecto de POM e ISA"
Nueva Alcarria	19/04/2013	"Exposición pública del proyecto de POM e ISA"

DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Se aportan copias de las solicitudes de dictamen por parte de los municipios colindantes:

Valdepeñas de la Sierra
Matarrubia
Villaseca de Uceda
Viñuelas
Uceda
El Cubillo de Uceda

Se aporta diligencia, para hacer constar que "...no se han recibido dictámenes de los municipios colindantes"

ALEGACIONES

Se nombra su existencia, en el acuerdo de pleno de Aprobación inicial (25 de junio de 2013) y de su estimación o desestimación total o parcialmente de acuerdo con los informes.

APROBACIÓN INICIAL

Acuerdo de Pleno de Aprobación Inicial de 25 de junio de 2013.

REVISIÓN

En relación a la Aprobación Inicial, no se encuentra en el expediente el certificado del Ayuntamiento que acredite que el documento haya sido Aprobado Inicialmente (de nuevo), tal y como se solicita en la conclusión del Informe de CCI aunque algunos de los documentos del POM llevan sello de Aprobación Inicial de 15 de mayo de 2015.

Además

El CD remitido no lleva diligencia de Aprobación Inicial por el Ayuntamiento, para que quede constancia de que se trata del mismo documento que el entregado en papel.

Finalmente, en los planos de ordenación, el sello de aprobación, especifica que es la "aprobación definitiva" (25 de junio de 2013), cuando debe ser "aprobación Inicial."

INFORMES SECTORIALES PRESENTADOS

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	2013/11/27		Observaciones (ver Observación 6)
Saneamiento: Entidad de derecho público "Aguas Castilla La Mancha"			
Abastecimiento: Dirección General del Agua			
Mancomunidad de Aguas de "La Muela" que pertenece a la Mancomunidad "Aguas del Sorbe"	2007/05/08		(no observaciones En relación a la reserva de agua)
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			
Ministerio de Defensa	2013/10/31		Favorable (condicionado a la inclusión de un párrafo)
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado	2013 / mayo / 20 (Estado)		(no observaciones)
	2013 / mayo / 27 (C-LM)		(no observaciones)
SP en materia Carreteras de la J.C.C.M.		X	
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial	2015 / julio / 28		Favorable
SP en materia de Medio Ambiente	9/06/2014 DOCM 2015 / julio / 20		ACUERDO CON LA MEMORIA AMBIENTAL Favorable
SP en materia de Educación	2013 / diciembre / 4		"...no es preciso realizar una reserva expresa de suelo dotacional para Uso Educativo al no superarse las 350 viviendas."
SP en materia de Cultura	2013 / julio / 21		"Deberá incluirse en el POM la información siguiente: Nueva Ley 4/2013 de 24 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha..."
SP en materia de Bienestar Social (Accesibilidad)	2014 / abril / 03		CUMPLE
SP en materia de Salud		X	
SP . Agricultura Vías Pecuarias	2013/08/14		Conforme
Compañía Suministro Eléctrico			
Compañía Suministro Gas			
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			
Ministerio de Industria, Energía y Turismo.	Secretaría de Estado de Energía 2013 / mayo / 13		(no observaciones)
	Secretaría de Estado de Telecomunicaciones 2013 / mayo / 08		observaciones
Compañía Telefónica			



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Compañía Logística de Hidrocarburos			
--	--	--	--

El informe de la CHT (sobre una solicitud de entrada en ese organismo de 15 de junio de 2012), realiza numerosas observaciones al Proyecto de POM y emplaza a su resolución a *"fases posteriores del planeamiento"*. Además señala en referencia a la existencia de los recursos hídricos que *"...en tanto no se disponga de información sobre el crecimiento previsto en los planes urbanísticos y de desarrollo en el tiempo de los términos municipales integrados en la Mancomunidad de Aguas de la Muela, el Sorbe y la Campiña Baja, sólo podemos informar que podría haber recurso suficiente en condiciones de crecimiento normal,..."*

Observación 7: Por las fechas de entrada del proyecto de POM en la CHT, se deduce que el informe de la misma, no se basa en la última versión, que reducía considerablemente los crecimientos, y suprimía el SUB.

REVISIÓN 06:

La CHT para el modelo territorial de la propuesta de POM anterior decía *"sólo podemos informar que podría haber recurso suficiente en condiciones de crecimiento normal"*. Para el modelo territorial propuesto ahora no se ha aportado informe nuevo. (1272 hbts SUC + 240 hbts SUNC) Por otra parte se comprueba que la demanda de abastecimiento se reduce de 0.169725 hm³/año a 0.13797 hm³/año.

Se estima que la concertación con la CHT está completada con el informe ya emitido dado que se produce una reducción casi total de los nuevos crecimientos que se planteaban en el primer modelo.

(Datos de partida para el cálculo del abastecimiento)

- Dotación por habitante: 250 l/h/d: (el expediente comenzó antes de la aprobación del actual Plan Hidrológico del Tajo)
- Densidad poblacional estimada: 3hab/100m²cr

(el informe de la confederación está realizado para una previsión de abastecimiento de:

0,169725 hm³/año,

mientras que con la nueva propuesta, el abastecimiento sería de:

0,13797 hm³/año)

Se desconoce el consumo actual real.

Observación 8: En referencia al informe del Mº de Defensa, se debe incluir en el documento el párrafo al que alude el mismo.

REVISIÓN 07: Se entiende corregida. (se incluye en la pg28-MI)

Observación 9: Se debe obtener informe favorable definitivo de aquellas administraciones sectoriales que hayan realizado observaciones.

REVISIÓN O8: no se ha encontrado nuevo informe de telecomunicaciones.

Observación 10: No se localizan los informes de:

- Industria de la JCCM
- Sanidad (necesario en relación a la ubicación del nuevo cementerio)

REVISIÓN O9: Se considera completo.

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA

En lo que refiere al cumplimiento de la NTP (Decreto 178/2010 que aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogenizar el contenido de la documentación de los planes municipales). El documento proyecto de Plan e Ordenación Municipal presentado contiene los documentos dispuestos por la norma y sigue la estructura que en ella se describe.

Observación 11: En relación la presentación de la documentación gráfica (planos de ordenación), se debe cumplir lo dispuesto en la NTP (D178/2010), en su punto "3.6.Especificaciones Generales para la entrega en soporte digital editable", y en particular lo que se refiere a la entrega de los ficheros gráficos en formato shapefile (*.shp).

REVISIÓN O10: Se mantiene la observación

Observación 12: En relación a la diligencia de aprobación inicial del documento, quedarían por sellar y rubricar los documentos presentados por el secretario municipal del Ayto de Casa de Uceda. Se debe aportar.

REVISIÓN O11: Ver punto anterior de aprobación Inicial de este informe

Observación 13: El plano de ordenación detallada OD-1, debe denominarse "Calificación de Suelo y Gestión. Normas Urbanísticas", (siguiendo la NTP). Por otro lado, dicho plano OD-1 debe contener todo el TM de Casa de Uceda y, si fuera necesario, se podría dividir el mismo en varios subplanos.

REVISIÓN O12: Se entiende corregida.

Observación 14: Los planos que contengan la información de las curvas de nivel y de las parcelas catastrales, deben distinguir con claridad los grafismos de ambas informaciones, así como incluir el valor numérico de las cotas.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

REVISIÓN O13: Se entiende corregida.

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)

Observación 15

En la pg 7 MJ, se debe adaptar la nomenclatura de la clasificación del suelo, al contenido del TrLOTAU.

REVISIÓN O14: Se entiende corregido. Se elimina la referencia.

Observación 16

Pg16-MJ: referido a la tabla de superficies de las diferentes clases de suelo, no se entiende que de la suma de las diferentes categorías de SRNUEP, resulte la misma cifra que el total de SRNUEP, dado que las diferentes categorías se superponen tal y como se observa en los planos de ordenación, y por tanto, la suma de los parciales debería ser superior al total.

REVISIÓN O15: Se considera completado.

Suelo Urbano

Observación 17

En relación a espacio de suelo que queda más al norte de la Calle Las Bodegas y que aparece señalado en los planos como SUC, se ha podido comprobar por los planos de información que:

- El acceso trasero no está formalizado como una calle, no está pavimentada y carece de abastecimiento, saneamiento y electricidad, todo ello según consta en los planos de información (P-I-07, P-I-08, P-I-09 y P-I-10-11, respectivamente).
- Por otro lado, el acceso trasero supondría un nuevo frente de fachado lo que conllevaría un incremento del aprovechamiento. Además de un cambio del uso original (bodegas) a otro diferente (residencial)

Por todo lo anterior se entiende que el suelo de esta zona debe ser clasificado como SU, en la categoría de No Consolidado.

REVISIÓN O16: Se mantiene la observación.

Se informa de que para la zona referida, se ha creado la ORDENANZA 2.- ORDENANZA ESPECIAL DE LA ZONA "DE LAS BODEGAS" (pg71-NNUU). Dicha ordenanza contempla como uso compatible el residencial unifamiliar, lo que hace imprescindible que se desarrolle previamente.

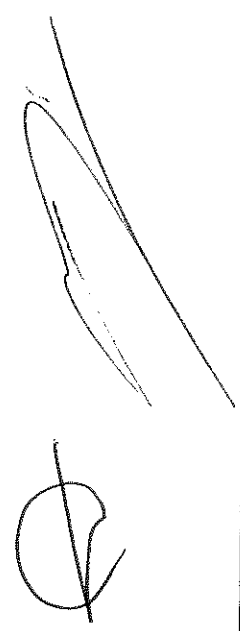
Así pues, se puede clasificar como SUC con el uso exclusivo de bodegas o en todo caso, podrá clasificarse como SUNC para que sea desarrollado como una UA.

Observación 18

En relación al suelo localizado al este del SU de casa de Uceda, siguiendo la calle Mayor, se entiende que si a un lado de la misma (el N) se clasifica como SUC, el otro lado de la calle también debe serlo, sin embargo está clasificado como SRR.

REVISIÓN O17a: Se considera corregido. Plano OD-2

Por otro lado, y en esta misma zona del núcleo, se observa en la fotografía aérea y en los planos de ordenación, la existencia de construcciones al final de la Calle Mayor e incluso de una salida a la CM-1001, sin embargo, se plantea la clasificación de dichos suelos como SRR y

	<p>SRNUEP-Ambiental. Se debe justificar y en su caso, modificar a SU en la categoría que correspondiera.</p> <p>REVISIÓN O17b: Se considera corregido. Ahora están grafiadas como construcciones en situación de fuera de ordenación. Plano OD-2</p> <p><u>Observación 19</u></p> <p>En referencia al plano OD-1 y a la representación en él del SUC y del SUNC, se debe cubrir con la trama correspondiente a cada calificación, toda la zona afectada, no sólo las manzanas. Otra opción sería diferenciar el SUC del SUNC, usando una línea clara y fácilmente distinguible que marque todo el perímetro del suelo correspondiente a cada categoría.</p>
	<p>REVISIÓN O18: Se considera corregido. Plano OD-1 y OD-2.</p> <p><u>Observación 20</u></p> <p>Pg13-MJ: Cuando, a lo largo del documento se defina el SU, se deberá hacer por alusión directa al art45 del TrLOTAU, <i>"El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal"</i></p> <p>REVISIÓN O19: Se considera corregido.</p> <p><u>Observación 21</u></p> <p>Pg 46-MJ: En el cuadro referido a la Ordenación Detallada, se determina la edificabilidad bruta existente en SUC en 1,04 m2c/m2s. Dicha cifra precisa de aclaración, y se hace necesaria la delimitación del ámbito exacto sobre el que ha sido calculada y de la edificabilidad residencial existente que conlleva dicho valor (se observa que la edificabilidad bruta se refiere al uso residencial concretamente, art 31 TrLOTAU)</p> <p>REVISIÓN O20: Se considera aclarada la observación (por los parámetros de la normativa vigente PDSU)</p> <p>Suelo Urbanizable</p> <p><u>Observación 22</u></p> <p>En el T-VI- Regulación del Suelo Urbanizable, dentro del documento de Normas Urbanísticas, y en concreto el el art.266 se especifica que:</p> <p>"En el presente POM no se prevé la clasificación y delimitación de Suelo Urbanizable para su ordenación, urbanización y edificación."</p> <p>Esta decisión, produce que la elección de un POM como instrumento de ordenación quede hasta cierto punto desnaturalizada, toda vez que ni siquiera llega a contemplarse en el documento la posibilidad de que se planteara, a futuro, una Actuación Urbanizadora, como se describe en los artículos 54.2 (...<i>"viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva,"</i>...) y 64.7 del TrLOTAU.</p> <p>Por todo lo anterior, se debe incorporar la de regulación del SUB dentro de las Normas Urbanísticas del POM que se está tramitando.</p> <p>REVISIÓN O21: Se considera corregido</p> <p>Se realiza en los artículos 278 a 289 de las NNUU.</p> <p><u>Observación 23</u></p> <p>En la pg47 MJ, se describe el planeamiento vigente, PDSU (Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano) y hace alusión a la existencia de SUB dentro de él. Por definición, los PDSU no delimitan SUB, por tanto se debe corregir este extremo.</p> <p>REVISIÓN O22: Se considera corregido</p> <p><u>Observación 24</u></p> <p>Pg14-MJ: se debe justificar que no se delimite ningún sector de SUB de uso industrial que facilite la</p>



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

localización de las posibles naves que se planteen, resulta incoherente con lo expuesto en la MJ punto 1.2.2. (en el que dice que "...se podría haber delimitado un sector de suelo urbanizable industrial con la finalidad de establecer una industria ligera,...")
REVISIÓN O22: Se considera corregido. (Ahora se incluye la posibilidad de que se clasifique algún sector de SUB, con uso mayoritario industrial)

Suelo Rústico

Observación 25

Tras el estudio y análisis de los planos de ordenación, se plantean las siguientes observaciones para Suelo Rústico:

Se precisa argumentación y en su caso corrección en relación al hecho de que sobre los terrenos clasificados como SRNUEP, se superpongan varias subcategorías de protección al mismo tiempo. Se debe dar cumplimiento al art 5.2 del Reglamento de Suelo Rústico y al informe, que los informes que a ese respecto emita el órgano competente en Medio Ambiente.

Ejemplo: Junto al río Jarama, se grafía sobre los mismos terrenos, la protección "ambiental" (dominio público hidráulico), y la protección "natural" (Parque Natural Sierra norte, formaciones boscosas)

REVISIÓN O24: Se considera corregido. (plano OE-1)

Observación 26

Ante la superposición de subcategorías que se plantea en la ordenación del SRNUEP (planos de OE) Se deberá obtener el informe favorable del organismo competente en materia de medio ambiente, en relación a la interpretación y el cumplimiento del art.5.2 del RSR.

REVISIÓN O25: Se considera corregido. (plano OE-1)

Observación 27

Los terrenos que conforman las laderas (N del TM), han sido clasificados en su mayoría como SRNUEP-Ambiental, ampliando la superficie de esta categoría de suelo mucho más allá de lo especificado en el art.5 RSR 1.a) I) en referencia al dominio público hidráulico. (Esta situación se añade al hecho de superposición de categorías diferentes sobre los mismos terrenos).

Se debe argumentar y aportar el informe del órgano competente en medio ambiente que avale dicha situación.

REVISIÓN O26: Se considera corregido. (plano OE-1)

En referencia a la clasificación de los terrenos pertenecientes al Mº de Defensa se remite al punto 19.5 siguiente.

Observación 28

Se debe argumentar la relevancia que tiene la delimitación de las zonas denominadas IBA's (Important Bird Area) dentro de la legislación autonómica y su valoración por parte del órgano competente en Medio Ambiente, ante su posible clasificación como SRNUEP-Natural

REVISIÓN O27: Se considera corregido. (pg15-MJ y planos OE-1.1, 1.2, 1.3 y 1.4)

Observación 29

En referencia a la clasificación de las carreteras que comunican el TM, el POM plantea que

	<p>sean SRNUEP-Estructural, sin embargo se deben clasificar como SRNUEP-Infraestructuras, en aplicación del art.4. c) del RSR y de la Disp Final Primera punto Tres, como SRNUEP-Infraestructuras o SG-Infraestructuras (sólo sería en la margen de la carretera en la que existiera el desarrollo previsto) según corresponda.</p> <p>REVISIÓN O28: Se mantiene la observación (Se debe clasificar como SG-Infraestructuras sólo en el lado de la carretera en el que está el SUNC-01). El SG sobre la CM-1001 ejecución por el Ayuntamiento (pto 7.1 de la MI).</p> <p>Para la obtención de ese sistema general se debe adscribir al ámbito SUNC-1 con el que limita (Disp Final 1ª TrLOTAU)</p> <p><u>Observación 30</u></p> <p>Cuando, a lo largo del documento se defina el SRNUEP, se deberá hacer por alusión directa al art47 del TrLOTAU, "El suelo rústico en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal", y demás artículos del TrLOTAU, RP y RSR que lo definan</p> <p>REVISIÓN O29: Se considera corregido.</p> <p><u>Observación 31</u></p> <p>A lo largo de los diferentes documentos que conforman el POM, en las referencias al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, se debe utilizar el acrónimo SRNUEP-</p> <p>REVISIÓN O30: Se considera corregido.</p>
--	--

19.3	<p>Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior</p> <p><u>Observación 32</u></p> <p>A lo largo de los documentos que conforman el POM, se hace referencia en numerosas ocasiones a la delimitación de Sectores en los ámbitos de SUNC-1 y SUNC-2. Esta referencia a los sectores en SU debe corregirse, dado que el TrLOTAU sólo contempla la delimitación de Sectores para SUB (art 28 RP).</p> <p>REVISIÓN O31: Se considera corregido en las fichas, sin embargo, continúan las alusiones a los sectores a lo largo del documento.</p> <p>Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores</p> <p>No procede</p>
------	---

19.4	<p>Establecimiento del uso global mayoritario, Intensidades y densidades,</p> <p><u>Observación 33</u></p> <p>En cumplimiento de la NTP dentro del plano de ordenación estructural OE-3, deben delimitarse las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU's).</p> <p>REVISIÓN O32: Se mantiene parte de la observación dado que en la leyenda del plano OE-3, se cruzan los colores de la ZOU-3 (residencial unifamiliar y colectivo) y la Zona Especial de "Las Bodegas".</p> <p>En todo caso, los espacios bajo-cubierta deben computar a efectos de edificabilidad (ZOU "Las Bodegas")</p> <p><u>Observación 34</u></p>
------	--



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Pg11-MJ: En su tercer párrafo, habla de densidades de 20-30 viv/ha, y dice que esto da lugar a "zonas urbanas compactas". Cabe decir que dichas densidades no generan un tejido urbano compacto y que por tanto se debe corregir dicha afirmación.
REVISIÓN O33: Se considera corregido. (se elimina la alusión a las densidades)

Observación 35

Pg17-MJ: En el punto 1.4 "Usos, Densidades e Intensidades"

Se dice que la Densidad Poblacional $dp=3hab/100m^2cr$. Si esto es así, no se entiende que para una vivienda de 90-160 m^2c , se estime una media de 2 miembros. Se deben coordinar las cifras en relación a la densidad poblacional.

REVISIÓN O34: Se considera corregido.

Delimitación de AR y AT.

Observación 36

Pg18-MJ: En el segundo párrafo, se hace referencia al cálculo del AT,

"Para los sectores de suelo urbano no consolidado se establece un aprovechamiento tipo de $0,50 m^2c/m^2c$ "

En dicha alusión se utilizan las unidades m^2c/m^2c , cuando las unidades del AT son $u.a./m^2s$. Se deberá corregir en aquellos lugares del documento en los que exista dicha confusión.

REVISIÓN O35: Se considera corregido.

Pg39-MJ: en el punto 4.5 Cuadro Resumen de Costes, trata los ámbitos de SUCN-1 y SUNC-2 como Áreas de Reparto, pero sin haber delimitado previamente una Unidad de Actuación sobre cada uno de ellos (que no Sector). Se deben delimitar las Unidades de Actuación correspondientes a los suelos SUNC.

REVISIÓN O35: Se mantiene la observación. La unidad de actuación puede ocupar el ámbito SUNC por completo.

En todo caso se deben determinar los coeficientes de correctores que se definen en el art 72 TrLOTAU y 34 RP.

REVISIÓN O35: Se mantiene la observación, dado que en caso de que se planteara la delimitación de una Actuación Urbanizadora en Suelo Rústico serían precisos.

19.5

Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)

Sistema General de espacios libres: según el artículo 19.5.a) del RP:

"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."

Artículo 24.2 del Reglamento del Planeamiento

"Las reservas de suelo dotacional deberán:

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

Observación 37

En referencia a la Zona Militar. Se debe graficar con exactitud su límite en los planos de ordenación, (independientemente de la clase de suelo que ocupe). Además, se debe especificar si se trata de suelos de Dominio Público, y cómo fueron obtenidos en el pasado, con la intención de determinar si se trata de un Sistema General dentro de los señalados en

el último párrafo del art.19.5 del RP

Así pues, se debe considerar la clasificación de estos suelos como un Sistema General en Suelo Rústico NO Urbanizable de Especial Protección.

REVISIÓN O36: Se considera atendida la observación. En todo caso se deben coordinar las tramas de la clasificación establecida sobre la Zona Militar en los planos de OE.

Sistema General de Infraestructuras:

— Según Disposición Final Primera punto Tres del TrLOTAU:

Disposición final primera punto tres del TrLOTAU:

"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 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..."

Observación 38

En referencia a la clasificación y calificación de la carretera CM-1001, se debe dar cumplimiento a la DF 1ª del TrLOTAU, a todo lo largo de ella dentro del TM del que se trata. Sólo cuando atraviere o linde con algún desarrollo previsto se clasificará, la zona indicada en la norma, como SG de Infraestructuras. Para el resto, se tratará de SRNUEP-Infraestructuras (no SRNUEP-Estructural).

Se debe determinar la superficie concreta

Pg21-NN.UU.: En relación a la clasificación y calificación de la carretera CM-101, el art46 "Clasificación de los Terrenos", debe nombrar explícitamente la Disposición Final Primera del TrLOTAU.

REVISIÓN O37: Se considera corregido.

Observación 39

La obtención de los suelos destinados a SS.GG. se describe en el art.48 de las NN.UU. En el mismo se enumeran algunas de las formas de obtención previstas en el TrLOTAU (art.126.1), sin embargo no se concreta para cada caso el que será de aplicación (salvo en el SG-1-EDAR, que se trata de suelo municipal).

REVISIÓN O38: Se considera corregido.

Observación 40

En lo que se refiere a la ejecución propiamente dicha de los SS.GG., también se describe en el art.48 NN.UU.

SG-1-EDAR: se asigna a los suelos SUNC (25.823 cada ámbito de los dos que se



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

	<p>definen) y también al "Ayuntamiento u otras Administraciones". En este último caso se deberá especificar cuantías y el compromiso de las mismas.</p> <p>REVISIÓN O37: Se considera corregido.</p> <p>Para el caso de SG-3-Cementerio Municipal, se asigna al Ayuntamiento.</p>
--	---

19.6	<p>Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.</p> <p>La ordenación detallada de las dos unidades de actuación a las que denominan "sectores" se realiza parcialmente los planos de Ordenación Detallada del POM. Dicha ordenación se complementa con las fichas.</p>
------	---

19.7	<p>Criterios de ordenación del suelo rústico</p> <p>Se estará a lo dispuesto en el informe de Medio Ambiente</p>
------	--

19.8	<p>Reservas para VPP</p> <p>En las fichas se estipula que: para cada sector que se "reservará un 30% de viviendas bajo algún tipo de protección a determinar por el Ayuntamiento"</p> <p>Cumple</p>
------	---

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

24.2.a)	<p>Ordenación urbanística detallada en Suelo Urbano</p> <p>Se establece</p>
---------	---

20.1	<p>Establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas.</p> <p>Observación 41</p> <p>Se deben representar las ordenanzas tipológicas de aplicación, dentro del plano OD-1- "Calificación y Gestión del Suelo. Normas Urbanísticas", dónde actualmente no aparecen.</p> <p>REVISIÓN O40: Se mantiene la observación. (aunque se representen en el OE-2)</p> <p>Se debe determinar toda la OD (Ordenación Detallada), para todo el SU, ya sea SUC o sea SUNC, en aplicación del art 24.2.a) del TrLOTAU</p> <p>REVISIÓN O40: Se considera corregido.</p> <p>Observación 42</p> <p>Por los parámetros definidos para la ordenanza 1 (de núcleo urbano consolidado), el hecho de aplicar la ocupación máxima en una parcela, conlleva no poder completar la planta primera, de forma que se obliga a un retranqueo en la misma. Se debe argumentar dichos parámetros.</p> <p>edificabilidad en $1,5m^2/m^2$</p> <p>ocupación máx = 85%,</p>
------	---

	frente mín=5 y fondo máx=15 altura= 2 plantas (prohibido el bajocubierta) REVISIÓN O41: Se considera argumentado.(ahora la edificabilidad será la resultante de aplicar el resto de parámetros
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. Ver cuadro de estándares mínimos dotacionales
------	--

20.4	Establecimiento del trazado de las galerías y redes generales No procede
------	---

20.5	<p>División, en su caso, en unidades de actuación (UA).</p> <p>Observación 43 En el SUNC se podrán delimitar Unidades de Actuación para su gestión posterior y de esa manera debe constar en las fichas de desarrollo. Dicha información debe quedar incluida en el plano OD-1. REVISIÓN O42: Se mantiene la observación. Con respecto a las "fichas de gestión", se recuerda que se delimitan para cada ámbito definido dentro del SUNC (ver Anexo I de la NTP), que para el presente caso serán Unidades de Actuación (UA).</p> <p>Pg12-MJ: En el segundo párrafo se dice "...delimitar Unidades de Actuación ya sean Urbanizadoras o No Urbanizadoras".Dentro de la legislación urbanística vigente, no se define el concepto de "Unidad de Actuación No Urbanizadora". Se debe corregir la alusión al mencionado concepto. REVISIÓN O42: Se considera corregido.</p>
------	---

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 Se aporta con respecto al SUNC
20.9	Establecimiento del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación Observación 44



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

	<p>Se deben señalar en los planos de ordenación (plano OD-1) las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación tanto en Suelo Rústico (para todo el TM), como en Suelo Urbano (teniendo en cuenta lo expuesto en el punto 2.6 de la MJ) (pg26), donde el POM las define, poniéndolas en concordancia con el apartado 1.8 e la NNUU</p> <p>En concreto se debe especificar la situación en la queda la construcción de grandes dimensiones que queda al este del núcleo urbano</p> <p>REVISIÓN O43: Se considera corregido.</p>
--	---

ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES

Pg19-MJ: En referencia a los sistemas locales que se definen para los dos ámbitos de SUNC, la MJ dice que

	POM		TrLOTAU	
	SECTOR SUNC-1	SECTOR SUNC-2	UA-1	UA-2
Superficie de la UA sin SG adscritos	13.399	13.116		
Área de Reparto				
Zonas verdes (S.G) (m ² s)	Art 19.5 RP Exentos los municipios de <2000 habt existentes o potenciales			
Protección de carreteras (SG)	No se define la superficie exacta, ni la forma de obtención de los suelos		Se debe cumplir la Disp Final Primera. Tres (ver punto 19.5 de este informe)	
Superficie del Área de Reparto	No se define la superficie exacta de las AR			
Edificabilidad unitaria (m ² c/m ² s)	0.99	0,95		
Edificabilidad lucrativa total (m ² c) (según cuadro resumen pg46-MJ)	6.700	6.558		
Aprovechamiento tipo	¿?	¿?		
Aprovechamiento objetivo (u.a.)	6.700	6.558		
Cesión de aprovechamiento	10%	10%	10%	10%
Dotacional (m2s)	1340	1.312	Art21.4.A)b) (20m ² s cada 100m ² c) 1.339,9	Art21.4.A)b) (20m ² s cada 100m ² c) 1.311,6
Zonas verdes (S.L) (10% sup. Total ordenada <u>descontando</u> sup S.G adscritos	1.913	1.312	Art.21.4.A)a) Si e<0,6: 10% m ² s 10%	Art.21.4.A)a) Si e<0,6: 10% m ² s 10%
Aparcamiento privado			Art.21.5 2º párrafo (las establecerá el planeamiento municipal nº = o > que las públicas))	

Aparcamiento público	33	33	34	33
Red Viaria				

Observación 45

SUNC-1 y SUNC-2

Se deben corregir en las fichas, las unidades del aprovechamiento objetivo, el POM lo define en ua/m^2 , cuando realmente son simplemente u.a.

Se debe dar, en todo caso, el dato del Aprovechamiento Tipo.

Se debe dar el dato de la cesión de aprovechamiento en cifra numérica.

REVISIÓN O44: Se mantiene esta parte de la observación. En concreto la cifra del 10% de cesión se refiere al aprovechamiento y no a la superficie del ámbito en cuestión.

Se debe dar el dato del número de plazas de aparcamiento privado.

Se debe corregir la cifra de plazas públicas para la SUNC-1, redondeando hacia arriba. (34 plazas).

Se debe dar el dato del nº de plazas de aparcamiento público accesibles, (1 cada 40 RD VIV/561/2010).

REVISIÓN O44: Se considera corregida la observación 44 salvo la parte referente al 10% de cesión referida.

ANEXOS TÉCNICOS

Pg47-MJ: En referencia al ANEXO "Red de abastecimiento de agua potable", se hace la siguiente observación:

Observación 46

Se debe calcular la demanda hídrica total del municipio, (población actual y futura, con la cualidad de permanencia o estacionalidad, según el estudio realizado de la Densidad Poblacional), de la forma establecida en el Plan Hidrológico del Tajo (art.8 y Cuadro 9).

En todo caso, se debe utilizar para los cálculos el mismo parámetro de densidad poblacional que se haya estimado en el resto de documentos que conforman el POM, de forma que todos estén coordinados (porque aquí lo fija en 2 habts/ viv, cuando las Disp Preliminar 13ª del TrLOATU, lo fija en 3/100m2cr).

REVISIÓN O45: Se considera corregida, (ver pg 58-59-NNUU).

NORMAS URBANÍSTICAS

REGULACIÓN DE LOS USOS

Observación 47

Pg25-NN.UU.: En el cuadro de usos globales y pormenorizados que desarrolla el art57 de las NN.UU. se define como uso global el denominado "Rústicos" (en el que se incluye lo dispuesto en el art.11 del RSR). El cuadro se debe ajustar a lo dispuesto en el Anexo I "Regulación de Usos" del RP.

REVISIÓN O46: Se considera corregida.

REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Observación 48

Como punto de partida de este título de las NNUU, se debe hacer referencia explícita al cumplimiento, en todo caso, del Código Técnico de la Edificación.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

REVISIÓN O47: Se completan las NNUU en este sentido.

Pg55-NNUU: Referido al contenido del art.153, se debe argumentar las razones por las que no computan a efectos de edificabilidad las "entreplantas".

REVISIÓN O47: Se considera completado el artículo 153, (sí computan como planta baja).

Pg57-NNUU: En el art 163 "Superficie Edificada", se debe aclarar si la "superficie edificada" a la que se refiere, se corresponde con la bruta o con la neta.

REVISIÓN O47: Se considera que matiza la definición. (*"Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación"*)

Pg28-NNUU: En el art 66 se establece la siguiente equivalencia: 1 vivienda = 1,5 apartamentos.

Esta igualdad tiene repercusiones directas sobre las reservas de aparcamiento privado, la dimensión de las infraestructuras, e incluso, las reservas de suelo dotacional educativo (en caso de que llegara a desarrollarse una UA sobrevenida). En caso de mantenerla, las reservas dotacionales deberían realizarse llegando a los máximos posibles.

REVISIÓN O47: Se considera corregido al modificar la equivalencia.

Art. 66-NNUU (*"...a efectos de cómputo del número de viviendas, se considerará una relación de equivalencia entre viviendas y apartamentos de 1,0 viviendas = 1,0 apartamentos"*).

Pg27 y 28-NNUU: art64 y art66, Se realiza una comparativa del programa mínimo de una vivienda y del programa mínimo de un apartamento. Del estudio se obtiene un resultado incongruente, en cuanto al programa de cada uno y a las dimensiones. Se debe aportar una tabla que muestre las diferencias de ambos tipos de vivienda

REVISIÓN O47: Se considera corregido al definir sólo el programa mínimo de vivienda (art.64-NNUU).

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Observación 49

Pg64-NNUU: En el art 192 se determina la clase de suelo urbano. Es necesaria la alusión directa a la norma que lo define (Art. 45 del TrLOTAU).

REVISIÓN O48: Se considera corregido.

Pg 65-NNUU: Respecto a la nomenclatura de las ordenanzas que se realiza en el art 199, la ordenanza nº1 no se corresponde con la nomenclatura en el resto del documento de NNUU. Se debe utilizar una denominación unívoca.

REVISIÓN O48: Se considera corregido, finalmente las ordenanzas son 6 (art.199-NNUU).

Observación 50

Pg70-NNUU: En las ordenanzas se establecen los usos compatibles con el mayoritario. Se debe determinar el porcentaje de edificabilidad que se puede destinar a usos compatibles frente al uso mayoritario del ámbito.

REVISIÓN O49: Se mantiene la observación. Se debe determinar el porcentaje máximo de edificabilidad permitida de uso compatible, con la condición básica de que al uso mayoritario siempre se debe destinar más del 50% de edificabilidad por su propia naturaleza.

Pg80-NNUU: En el art 247 se permite el acceso a "fincas privadas urbanas" a través de espacios libres y zonas verdes. Esta situación desnaturaliza los espacios destinados a zonas verdes, y salvo servidumbre previa en SUC, no debe permitirse.

REVISIÓN O49: Se mantiene la observación.

El art.261-NNUU del POM en tramitación, se expresa actualmente diciendo:

"Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas, a través de suelos calificados por esta zona de ordenación, limitando la dimensión de estos accesos a lo estrictamente necesario para permitir el paso de personas y vehículos."

Cualquier elemento o instalación de los que es posible ubicar en áreas sometidas a esta ordenanza, se situará de forma que no obstaculice ni moleste al tráfico peatonal."

Se entiende que dicha afirmación, sólo puede aplicarse a situaciones de servidumbre ya existentes a día de hoy. No así, de forma genérica a cualquier edificación nueva o desarrollo futuro, y así debe reflejarse en el mencionado artículo.

REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Sin observaciones

REGULACIÓN DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Pg118 y119-NNUU: art 321 "Licencias de Obra menor

Concepto de obra menor: Se observa, tras la consulta a la legislación aplicable, que la determinación de los conceptos de obra mayor y de obra menor no ha sido abordada por la legislación urbanística de Castilla la Mancha y es en todo caso la LOE, de ámbito estatal, la que más se aproxima a una distinción entre ambas. Aún así, no llega a nombrarlas como tales y su alusión se plantea en términos de "construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica".

Esta falta de concreción conlleva la necesidad de interpretación de las disposiciones legales. Así pues, y siempre desde la premisa de garantizar la seguridad en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) (Real Decreto 314/2006) y de sus Documentos Básicos (DB-Seguridad Estructural, DB-Seguridad en caso de Incendio, DB-Seguridad de Utilización y Accesibilidad, DB-Protección frente al Ruido, DB-Ahorro de Energía), resulta difícil concretar qué obras son "obra mayor" y cuáles son "obra menor", por el simple hecho de haber determinado su superficie mínima o su altura máxima.

Observación 51

Así pues, en relación al concepto de obra menor, se entiende que se deriva de la aplicación del art. 2.2 de la LOE y que en cada ocasión, debe ser interpretado por un técnico casuísticamente.

REVISIÓN O50: Se considera corregido, en la nueva redacción del art.354-NNUU. (enumera una serie de obras menores posibles, pero queda a criterio del técnico el considerarlas así o no cuando se pida la correspondiente licencia).

NORMAS URBANÍSTICAS DE PROTECCIÓN

Observación 52

Pg126-NNUU: art 341 "Relación de edificaciones y elementos catalogados": se enumeran las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, en dicha lista, no aparece la construcción localizada en la C/ Zapato 37. Se deben coordinar las NN.UU. con el CByEP (que contiene 15 fichas).

REVISIÓN O50: Se considera corregido. Se han coordinado las NN.UU (art 374) y las fichas del CByEP. (10 elementos).



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Observación 53

Dentro de la Memoria Justificativa se incluye el Informe de Sostenibilidad Económica. En ella se habla de "crecimiento poblacional" (pg37-MJ) (el cual se cifra en 1.512 personas), cuando se debería utilizar la expresión "techo poblacional", dado que se está incluyendo en la estimación el SUC existente

REVISIÓN O52: Se considera corregido. (pg48-MJ)

Pg47-MJ: en relación a la ampliación del depósito de agua, se debe especificar si dicha intervención se trata de un SG, y en todo caso se debe realizar una valoración y concretar el ente al que queda asignado el coste.

REVISIÓN O52: Se considera que el depósito de abastecimiento tiene en todo caso consideración de SG existente. Se debe especificar la forma de obtención del suelo de su ampliación (de 300m³ a 400m³). (punto B.3.2.1.-MJ y tabla de cálculo de abastecimiento). Sí se valora en 20.000 euros (8.332 SUNC-1 + 11.668 SUNC-2). Se ha comprobado que el suelo en el que se localiza el depósito actual es de propiedad privada (Polígono 505 parcela 5128)

ERRATAS

Observación 54

Dentro del expediente faltan la páginas 38, 39 y 40 (en referencia a las alegaciones). Se deben aportar.

MI

En el Índice de la MI se deben eliminar las referencias que se hacen a los PDSU, dado que se trata de un Plan de Ordenación del Territorio.

Pg 43 MI, en las alusiones a la edificabilidad se debe especificar si se trata de bruta o de neta.

En el Índice de la MI falta el epígrafe "5.3.1.-Usos y Tipologías Existentes". Se debe completar el índice.

REVISIÓN: Se considera corregido

MJ

Según la NTP, en el índice, el punto 2.5 "Áreas de Actuación", se denomina realmente, "Unidades de Actuación". Esta nomenclatura también se debe corregir en el desarrollo del documento (pg26-MJ).

Pg8 MJ, el penúltimo párrafo hace referencia a NN.SS. aspecto que no procede y que debe subsanarse.

Pg19-MJ: en el segundo párrafo se dice que los sistemas generales de espacios libres quedan regulados en el art.31 del TrLOTAU. Lo cierto es que donde queda regulada es en el art24.1.e) del TrLOTAU y 19.5.a del RP, por tanto se debe corregir dicha referencia a la normativa.

REVISIÓN: Se considera corregido

En el documento de NN.UU. se define dos veces el art.63 de forma diferente

REVISIÓN: Se considera corregido

PROPUESTA

Dado que se entiende que la mayoría de observaciones contenidas en el presente informe son de carácter limitado y que pueden subsanarse con una corrección técnica específica, SE PROPONE:

LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL POM DE CASA DE UCEDA quedando supeditada la publicación a la formalización documental de dichas correcciones según lo explicado en este informe, en los términos que desarrolla el artículo 37.5 in fine del TrLOTAU.

("...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").

LA SUSPENSIÓN en aplicación del artículo 37.5 primer párrafo del TrLOTAU, hasta que sean resueltas sus observaciones correspondientes, y por tanto la no aprobación de las mismas de:

- i. La zona de SUC denominada "Las Bodegas"
- ii. La ampliación del depósito de abastecimiento.
- iii. El ámbito de SUNC-1 hasta que se adscriba el SG de Infraestructuras de la CM-1001 (DF 1ª TrLOTAU), según su observación.

Tras un debate y a propuesta del Presidente conformada por todos la Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CASA DE UCEDA , con las consideraciones del informe que se reproducen en acta sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

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

En cumplimiento del Acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar las exigencias documentales, 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 por duplicado, al menos.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TrLOTAU, tras la observancia de las consideraciones anteriores, y tras la publicación del Acuerdo que realice la Dirección Provincial, deberá realizar la



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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. Asimismo deberá notificar expresamente de dicha aprobación a todos los afectados por la misma si son identificables.

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

6º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional del proyecto para legalización de instalación de caseta prefabricada en la parcela 47 del polígono 502 del término municipal de Humanes, solicitado por Dña. Ana Mª Sopeña García. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).

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

I. ANTECEDENTES.

Instalación realizada: Colocación de caseta prefabricada.

Situación: Parcela 47, polígono 502. Referencia catastral 19178B502000470000UM.

Término Municipal: Humanes de Mohernando, barrio de Cerezo de Mohernando (Guadalajara).

Clasificación: Suelo rústico de las Normas Subsidiarias Municipales.

Planeamiento: NNSSMM. Fecha de aprobación definitiva: 09/09/2005.

Solicitante: Dña. Ana María Sopeña García.

Recepción de Expte: 17/04/2015. Registro de entrada número: 1040626.

II. OBJETO.

Según consta en el expediente se trata de una caseta prefabricada de estructura metálica colocada sobre el suelo, en la parcela 47, polígono 502, en el barrio de Cerezo de Mohernando, municipio de Humanes de Mohernando. La caseta tendrá un uso adscrito al sector primario. Está colocada sin excavación alguna ni fijación al terreno. Tiene una

superficie de 43,2 metros cuadrados. La finca sobre la que se instala tiene una superficie de 4.720 metros cuadrados.

III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

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

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

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Humanes de Mohernando presentado ante el Servicio Periférico de Fomento en Guadalajara de fecha de 17 de abril de 2015 y número de registro de entrada 1040626 por el que se solicita la emisión de informe de acuerdo con el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.
- Informe del Servicio Municipal de inspección de obras de fecha 27 de noviembre de 2014.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica, así como fotografías de la finca.
- Providencia de la alcaldía de fecha 1 de diciembre de 2014.
- Informe de técnico municipal de fecha 3 de diciembre de 2014.
- Informe de secretaría municipal de fecha 19 de enero de 2015.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- Decreto de la alcaldía de 18 de febrero de 2015 de incoación de expediente de restauración de la legalidad urbanística.
- Solicitud de autorización provisional de Doña Ana María Sopeña García de fecha 23 de marzo de 2015.
- Informe de técnico municipal de fecha 23 de marzo de 2015.

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

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

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

- El objeto pretendido deberán ser usos y obras justificadas de carácter desmontable. El interesado, por consiguiente tendrá que acreditar y justificar la condición de desmontable de los usos y obras.
- No podrán dificultar la ejecución de los planes. En atención a su carácter provisional, las actividades para su autorización gozarán de un carácter que no dificulte la ejecución de los instrumentos urbanísticos.
- El suelo en el que se desarrolle la obra o actividad será urbanizable o rústico. En el presente caso el suelo está clasificado como rústico según las normas subsidiarias del municipio de Humanes de Mohernando (Guadalajara). Actualmente correspondería a suelo rústico de reserva según el Reglamento de Suelo Rústico aprobado por Decreto 242/2004.
- Las instalaciones y obras tendrán que ser desmontables o demolidas cuando lo decida el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguno.
- Que no se trate de usos residenciales.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

VI. CONCLUSIÓN

Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de requisitos exigidos por el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como rústico, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el carácter desmontable de la instalación, el compromiso de retirada de la

caseta cuando lo requiera el Ayuntamiento, y el derecho a no indemnizabilidad, se propone la emisión de **INFORME FAVORABLE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU, a la solicitud de legalización de colocación de caseta prefabricada, todo ello sin perjuicio de los informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, **EMITIR INFORME FAVORABLE** a la instalación pretendida. La licencia que se otorgue, en la que conste expresamente su carácter provisional, podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.

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

7º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional del proyecto para instalación de carpa para eventos en la Carretera de Castilnuevo s/n, del término municipal de Molina de Aragón, solicitado por Apartamento Los Batanes, S.L. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

I. ANTECEDENTES.

Instalación proyectada: Colocación de carpa para celebración de eventos Situación: pol 15 parcela 103

Referencia catastral.4015022WL9231S0001RG

Término Municipal: Molina de Aragón (Guadalajara).

Clasificación: Suelo urbanizable: SAU 4 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Planeamiento: NNSSMM. Fecha de aprobación definitiva: 9 de octubre de 1996.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Solicitante: D. Jesús Asensio Arguedas en representación de los Apartamentos Los Batanes S.L.

Recepción de Expte: 12 de mayo de 2015. Registro de entrada número:1285784

Consta informe técnico de disciplina urbanística de 30 de diciembre de 2014 sobre OBRA CLANDESTINA página 20 del expediente administrativo.

II. OBJETO.

Instalación de una carpa durante determinados meses al año para realizar eventos complementariamente con la actividad del apartamento rural "Los batanes"

III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

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

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

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento presentado ante el Servicio Periférico de Fomento en Guadalajara de fecha de 12 de mayo de 2015 y número de registro de entrada 1285784 aportando expediente administrativo y proyecto tramitado "para la obtención

de licencia provisional para la instalación de una carpa den carretera de Castilnuevo s/n dedicada a la actividad de hostelería en concreto bodas y banquetes, como instalación auxiliar de los apartamentos turísticos "Los Batanes".

- Documentación adjunta según índice aportado:

INDICE

**Relativo a LICENCIA DE INSTALACIÓN DE
CARPA EN CRTA. CASTILNUEVO, S/N.
PROMOTOR.- APARTAMENTOS LOS
BATANES, S.L.**

Nº	Documento	Páginas
1	Acuerdo Comisión Provincial de Urbanismo autorizando obras de rehabilitación de molino para Casa Rural	1
2	Licencia de obras de rehabilitación de molino para casa rural	2-3
3	Póliza de seguro de la carpa	4-19
4	Informe del Técnico Municipal de suspensión de instalación	20-23
5	Solicitud de licencia de obra para instalación de carpa	24-30
6	Comunicación previa de apertura de establecimiento	31-33
7	Informe Favorable del Técnico Municipal de la licencia de obras	34
8	Informe Favorable del Técnico Municipal para instalación de la actividad	35-36
9	Informe jurídico en relación con la Instalación de Carpa	37-41
10	Proyecto de Instalación de Carpa	42-192
11	Memoria de la Actividad de la Carpa	193-222



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

La referencia hecha en este expediente a un anterior acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 17 de marzo de 1999 sobre autorización provisional de obras de rehabilitación realizadas en el Molino para casa rural no obsta para que este informe se cifia exclusivamente a la solicitud de la estructura temporal de la carpa que se presenta, en los términos del proyecto aportado.

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

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

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

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

El proyecto aportado refiere que se trata de la instalación de una carpa 12,1 x 33 m. a cuatro aguas sobre solera de hormigón.

El proyecto excluye el movimiento de tierras y la cimentación así como

- 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: la actividad pretendida se encuentra en superficie clasificada en el SAU 4 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón

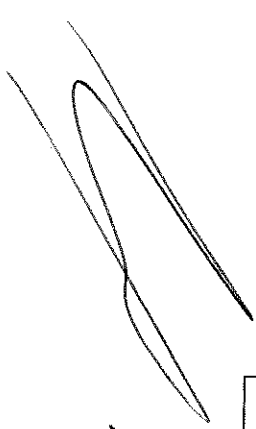
- El suelo en el que se desarrolle la obra o actividad será urbanizable o rústico: Nos remitimos a lo expuesto en el punto anterior

- Las instalaciones y obras tendrán que ser desmontables o demolidas cuando lo decida el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguno. **Consta declaración a tal efecto del representante de apartamentos Los Batanes en el 7 de enero de 2015 página 24 del expediente administrativo**

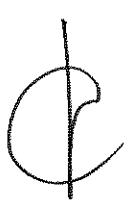
- Que no se trate de usos residenciales: según declaración del interesado se trata de una carpa en Apartamentos Los Batanes

- Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

VI. CONCLUSIÓN



Vista la documentación obrante en el expediente y el cumplimiento de requisitos exigidos por el régimen de autorización de actividades provisionales entre los que se encuentran, la clasificación del suelo como urbanizable, la no dificultad de ejecución de los instrumentos urbanísticos, el carácter desmontable de la instalación, el compromiso de retirada de la carpa/ restauración del terreno a su estado original cuando lo requiera el Ayuntamiento, y el derecho a no indemnizabilidad, se propone la emisión de **INFORME FAVORABLE** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el art. 172.1 TRLOTAU, a la solicitud de legalización de colocación de carpa, todo ello sin perjuicio de los informes sectoriales que el Ayuntamiento tenga que recabar para acordar su autorización provisional, en especial el referente a CHT dada la situación de la carpa respecto del río Gallo.



La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, **EMITIR INFORME FAVORABLE** a la instalación pretendida. La licencia que se otorgue, en la que conste expresamente su carácter provisional, podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.

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

8º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional de proyecto para vallado de parcelas 3167 y 3168 del Sector S-1, "Las Arreñas", del término municipal de Trillo, solicitado por Francisco Moreno Muñoz. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 10.1.h) del Decreto 235/2010).

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

I. ANTECEDENTES.

Obra proyectada: Vallado de parcela.

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

Término Municipal: Trillo (Guadalajara).

Clasificación: Suelo apto para urbanizar conforme a las normas subsidiarias municipales.

Perteneciente al Sector 1, denominado "Las Arreñas".

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

Solicitante: D. Francisco Moreno Muñoz.

Recepción de Expte: 22/07/2015. Registro de entrada número: 2114967.

II. OBJETO.

Según consta en la descripción de las obras a realizar presentada en la solicitud de autorización provisional se trata de ejecutar un vallado lateral, en su lado sur, de las fincas números 3167 y 3168, que son fincas colindantes. La superficie de la finca 3167 es de 685 metros cuadrados y la superficie de la finca 3168 es de 150 metros cuadrados. La longitud del vallado sería de 40,54 metros. La obra consiste en un cierre parcial de malla metálica de simple torsión de 1,50 metros, colocada sobre un zócalo de mampostería para igualar el terreno, con una altura total inferior a 2 metros.

III. SOMETIMIENTO A AUTORIZACIÓN PROVISIONAL.

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

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

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

- Escrito del Excmo. Ayuntamiento de Trillo presentado ante la Dirección Provincial de Fomento en Guadalajara de fecha de 17 de julio de 2015 y número de registro de entrada 2114967 por el que se solicita la emisión de informe de conformidad con el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha. Además se contiene la siguiente documentación :
 - o Solicitud de licencia de obra menor presentada por D. Francisco Moreno Muñoz ante el Excmo. Ayuntamiento de Trillo con fecha de 09/07/2015, para vallado lateral de parcelas números 3167 y 3168 en el municipio de Trillo.
 - o Memoria descriptiva del vallado a ejecutar.
 - o Plano catastral de las fincas.
 - o Plano urbanístico de las fincas.
 - o Informe urbanístico favorable del técnico municipal de fecha 17 de julio de 2015.
 - o Declaración responsable del propietario en la que asume la obligación de su demolición sin derecho a indemnización en el momento en que así lo requiera al Administración actuante con inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

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

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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

VI. CONCLUSIÓN

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

El día 7 de octubre de 2015, con posterioridad a la redacción del informe se presenta por el particular declaración responsable de demolición sin derecho a demolición.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes acuerda, en virtud de la competencia del artículo 172 del TRLOTAU, **EMITIR INFORME FAVORABLE** a la instalación pretendida. La licencia que se otorgue, en la que conste expresamente su carácter provisional, podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.

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

normativa propia, como dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 18.6.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

9º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para ejecución (legalización) de nave agrícola en el polígono 13, parcela 265, en el término municipal de Almoguera, solicitado por D. Carlos Villalba Gabaldón. (art. 64.4 TRLOTAU).

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Nave almacén de uso agrícola.

Situación: Polígono 13, Parcela 265. Término Municipal de Almoguera (Guadalajara)

Superficie de la parcela: catastral 16.372 m² registral 11232 m², superficie construida 1.023 m²

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de terrenos de mejor capacidad agrícola y del paisaje y ecosistemas.

Planeamiento: NNSSMM aprobado en 23/06/1982

Promotor: Carlos Villalba Gabaldón DNI: 3127633R.

Recepción de Expte: 07/05/2015.

Remisión de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial de la denuncia realizada por D. Fernando Jabonero Orasio sobre nave realizada en la parcela objeto de esta calificación urbanística, de fecha 27 de abril de 2015.

II. OBJETO.

Según se describe en el proyecto aportado, se trata de la construcción sobre una parcela cuyo promotor es titular de una explotación de tamaño medio con cultivos de cereales, girasol, leguminosas, olivar en la que se pretende almacenar el producto de las cosechas, maquinaria, abonos y semillas utilizados en la explotación.

La edificación de la que se trata es una nave almacén a base de estructura metálica de once pórticos a dos aguas y cerramientos a base de hormigón realizado "in situ" hasta una altura de 4 metros y resto de placas de hormigón prefabricado. La cubierta se realiza a base de chapa metálica prelacada tipo "sándwich" de color rojo. La altura de cumbrera es de 8,50 m.

La superficie catastral de la parcela es de 16.372 m². (> 1,5 Ha).

La superficie de la edificación es de 1.023,21 m², ocupación 6,25% (<10% ocupación)

Según proyecto no demandará servicios de ningún tipo.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

De acuerdo a la Disposición Transitoria 2ª Decreto 177/2010, 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, la regulación en Suelo Rústico (Suelo No Urbanizable) en municipios con planeamiento, desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los nuevos planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

Según el planeamiento municipal la parcela se encuentra en Suelo No Urbanizable de Especial Protección de terrenos de mejor capacidad agrícola y del paisaje y ecosistemas.

La regulación urbanística genérica sobre los usos permitidos en suelo rústico de especial protección según TRLOTAU modificada por ley 8/2014, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla La Mancha expresa lo siguiente:

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

El Art. 54.4 del TRLOTAU establece que, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en el propio TRLOTAU y siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, entre otros los siguientes actos "e) las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y, en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable".

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

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

El uso no está prohibido en el planeamiento.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia del Servicio Periférico de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, 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 Almoguera la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en la Delegación Provincial de la Junta en Guadalajara, 5 de mayo de 2015 y nº de registro 1208537, y validado en este Servicio Periférico con fecha 07-05-2015, por el que se remite copia de la siguiente documentación:
 1. Proyecto de ejecución de nave almacén destinada a usos agrícolas en Almoguera (Guadalajara); parcela 265 del polígono 13, cuyo promotor es D. Carlos Villalba Gabaldón, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos con fecha 03-FEB-2014, y suscrito únicamente por D. Jorge Tomé Pérez (Ingeniero Agrónomo).
 2. Solicitud del promotor, D. Carlos Villalba Gabaldón al Ayuntamiento, con fecha 3 de marzo de 2015, en la que solicita calificación urbanística para proyecto de ejecución de nave agrícola.
 3. Informe urbanístico realizado por la Arquitecto provincial del SAM de la Excmá.-Diputación, con fecha 3 de febrero de 2015, **favorable** para la construcción de nave de almacenaje agrícola en la parcela 265 del polígono 13 (paraje: "camino de En medio") en el término municipal de Almoguera. [Clasificada, dicha parcela, por las NNSSMM como Suelo **No Urbanizable Protegido**, por lo que según el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante: **RSR**) (Disposición Transitoria segunda b) se le aplicará el régimen establecido para el **SRNUEP** en este Reglamento];
 4. Informe de Secretaría con fecha 04 de marzo de 2015, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir para tramitar la calificación urbanística.
 5. Escrito del Ayuntamiento dirigido al los SSPP de Agricultura en Guadalajara, Servicio de Calidad e Impacto Ambiental, con fecha de entrada 20 de marzo de 2015 y registro nº 787301, al objeto de consultar si el proyecto para la construcción de "Nave almacén agrícola" en el polígono 13, parcela 263 del TM de Almoguera, tiene que someterse a EIA. Se incluye Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental con fecha 18-junio-2014 relativo a consulta CON-GU-14-2313, enviado al Ayuntamiento de Almoguera.
 6. Segundo escrito del Ayuntamiento dirigido al los SSPP de Agricultura en Guadalajara, con fecha de entrada 20 de marzo de 2015 y registro nº 787347, al objeto de consultar, dado que el suelo de la construcción es rústico de especial protección, y se solicita de dicha Consejería autorización para las obras y uso propuesto.
 7. Informe del Jefe de Sección Técnica del Servicio Periférico de Agricultura en Guadalajara con fecha 27 de marzo de 2015, el cual establece que en de conformidad con de lo dispuesto en el Art. 4.a) de ITP, al no incumplir esta construcción los requisitos de la citada norma en lo referente a parcela mínima y porcentaje de ocupación máxima, **no es necesario este informe** para que el órgano competente emita la resolución que proceda.
 8. Anuncio de 16/03/2015, del Ayuntamiento de Almoguera (Guadalajara), sobre información pública del expediente de calificación y licencia urbanística para construcción de nave almacén de uso agrícola en el polígono, 13, parcela 265, en terreno clasificado como suelo no urbanizable protegido; (DOCM núm. 68 de 9 de abril de 2015); anuncio en periódico Nueva Alcarria de 23-3-2015, así como certificado de Secretaría sobre ausencia de alegaciones con fecha 5 de mayo de 2015 (en el mismo, se dice: "...*calificado como suelo rústico de reserva...*").
 9. Resolución de Alcaldía con fecha 5 de mayo de 2015, por la que se Resuelve Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la construcción de nave agrícola en parcela 265 del polígono 13 del TM de Almoguera, remitir a la Consejería competente el expediente administrativo y demás trámites de conformidad con el Art. 43.6 RSR .
 10. Copia escritura de Donación de la finca sita en el TM de Almoguera, polígono 13 parcela 265 según Catastro de rústica, a D. Carlos Villalba Gabaldón.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Al tratarse de una legalización, el Ayuntamiento debería haber procedido al inicio del expediente sancionador respecto de las edificaciones e instalaciones realizadas sin contar con calificación urbanística y/o licencia municipal. Así se les indica el 11 de junio de 2015.

El 29 y el 31 de julio de 2015 se recibe duplicadamente la Resolución de Alcaldía 19/2015 de 27 de julio de 2015 por al que se incoa expediente sancionador por infracción urbanística y se designa instructor y secretario.

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

Administrativos.

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

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

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

En el expediente constan:

- Escrito del Ayuntamiento dirigido al los SSPP de Agricultura en Guadalajara, Servicio de Calidad e Impacto Ambiental, con fecha de entrada 20 de marzo de 2015 y registro nº 787301, al objeto de consultar si el proyecto para la construcción de "Nave almacén agrícola" en el polígono 13, parcela 263 del TM de Almoguera, tiene que someterse a EIA. Se incluye Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental con fecha 18-junio-2014 relativo a consulta CON-GU-14-2313, enviado al Ayuntamiento de Almoguera.
- Informe del Jefe de Sección Técnica del Servicio Periférico de Agricultura en Guadalajara con fecha 27 de marzo de 2015, el cual establece que en de conformidad con de lo dispuesto en el Art. 4.a) de ITP, al no incumplir esta construcción los requisitos de la citada norma en lo referente a parcela mínima y porcentaje de ocupación máxima, **no es necesario este informe** para que el órgano competente emita la resolución que proceda.
- Se solicita al Servicio con competencias en materia de Patrimonio arqueológico Informe.

Sustantivos.

Entre los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 63.1.1ª del TRLOTAU la letra a) en el caso de edificaciones adscritas al sector primario, deberán cumplir los requisitos dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación

la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

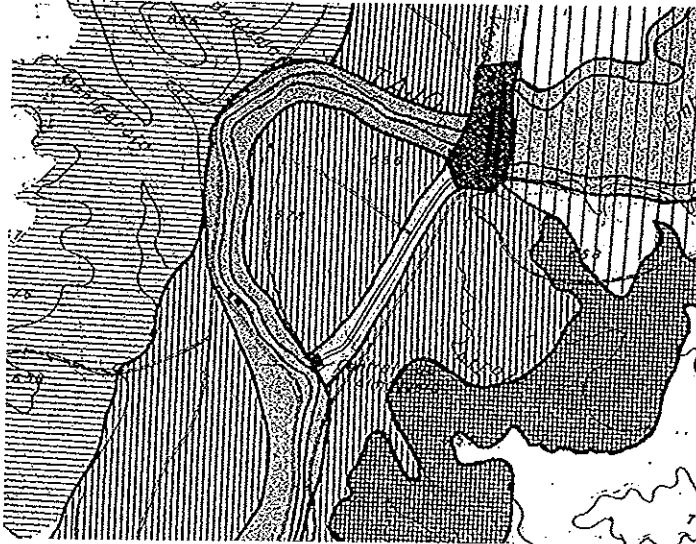
Así, el art 4 ITP establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media en suelo rústico de especial protección, y la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos.

Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el artículo 11 RSR cuando se den las condiciones del artículo 12 RSR.

No obstante, los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 19 RSR, en relación y prevalencia de TRLOTAU modificada por Ley 8/2014, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla La Mancha art 54 y 61 : *En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.*

Según se comprueba en los planos de clasificación del suelo, en las parcelas se solapan diferentes protecciones y que son:

Plano 11. DELIMITACION DE SUELO Y NUCLEOS DE POBLACIÓN. (Detalle)



PROTECCION TERRENOS DE MEJOR CAPACIDAD AGRICOLA (Y DEL PAISAJE Y ECOSISTEMAS)



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Artículo 40.- Protección de los terrenos de mejor
capacidad agrícola.

Corresponde a las vegas de los arroyos Vega y Aradoñiga, y a la vega del río

Tajo a lo largo del embalse, todos señalados en la documentación gráfica adjunta.

Se establecen en ellos las limitaciones especificadas en los artículos 16, 17 y 18 de estas Normas y el artículo 65 de las Normas Complementarias provinciales.

Artículo 16.-Protección del medio ambiente

Se tendrá toda actuación a lo especificado en los artículos 18 al 29 de las Normas Subsidiarias y complementarias/ de Planeamiento provinciales. En cualquier caso, la recogida y tratamiento de los vertidos sólidos urbanos se ajustarán a lo especificado en la Ley 42/75.

Artículo 17.-Protección de los ecosistemas, la ambientación
natural y el paisaje.

Se tendrá toda actuación a lo especificado en los artículos 30 al 38 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento provinciales.

Artículo 18.-Áreas de protección específica (parajes naturales,
singularidades paisajísticas, vistas panorámicas,
etc.).

Se atenderá toda actuación a lo especificado en los artículos 39 al 46 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento provinciales.

En cuanto a lo que establecen las NNSS provinciales a las que se refiere la NNSS de Almoguera fueron aprobadas por Orden Ministerial de 20/06/1974, y en la actualidad derogadas por las NNSSPP en vigor y de fecha posterior.

El suelo donde se pretendía ubicar tiene la protección de mejor capacitación agrícola que no abarca todos los usos del sector primario sino restrictivamente el resaltado en la propia denominación de la protección remitiendo a las protecciones de los artículo 16 a 18 de las NNUU de las NNSS de Almoguera.

En los artículos mencionados de las NNSSPP del año 74 se expresa lo siguiente:

***Artículo 30 Disposición General.** Por las corporaciones municipales y demás organismos competentes no se concederá licencia a todo Plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza .../....*

En base a lo anterior, la actividad propuesta no está prohibida en el Planeamiento urbanístico. Según las Normas Subsidiarias de Almoguera, en suelo no Urbanizable, en el apartado "9.3.2. Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en las presentes Normas estarán sujetas a las siguientes limitaciones; además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes. A) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en las Normas. B) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura. "

Del informe urbanístico realizado por la Arquitecta provincial del SAM de la Excmá.-Diputación, con fecha 3 de febrero de 2015 es favorable y cumple con estos requisitos.

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.

Consta en el expediente plano nº 1 denominado "Situación y Emplazamiento" y plano nº 7 denominado: "Secciones", en el que se comprueba el cumplimiento de estas determinaciones.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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). **Se reitera a efectos del otorgamiento que se propone la no necesidad de servicios de ninguna clase para la solicitud cursada de nave agrícola.**

- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **otorgue** la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y **condicionado al pronunciamiento que realice el Servicio de Patrimonio** así como a los demás informes sectoriales

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.

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 representante en materia de cultura indica que no tiene afección arqueológica el expediente. Derivado de tal manifestación se enerva la condición impuesta.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta excepto a la exigencia de que se obtenga informe favorable de patrimonio histórico dependiente del Servicio Periférico de Educación, Cultura y deportes, toda vez que se ha manifestado en la sesión la no afección al patrimonio arqueológico.

10º.- Calificación Urbanística en suelo rústico protegido para construcción de vivienda situada en la parcela 1843 del polígono 3 en la entidad de Sotoca del Tajo perteneciente al municipio de Cifuentes, solicitado por D. Miguel Garrido de las Heras. (art. 64.4 TRLOTAU).

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa del Servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de Vivienda

Situación: Polígono 3 parcela 1843. Sotoca del Tajo Término Municipal de Cifuentes

Superficie de la parcela: 33,6 Ha. Superficie de calificación 6,01 Ha.

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales. Aprobado 02/07/2001

Promotor: Miguel Garrido de las Heras

Autor del Proyecto: Proyecto Básico: Ignacio Lechón Pérez (Arquitecto). Anexo Proyecto: Daniel Ximénez de la Torre, Arquitecto.

Recepción de Expte: 19/05/2015.

II. OBJETO.

Edificación de nueva planta para vivienda unifamiliar de 149, 37 m2 de superficie construida en una única planta. La altura de cumbrera es de 6,85 m.

Los servicios de la vivienda constan de abastecimiento de agua mediante pozo a perforar en la propia parcela, saneamiento a base de fosa séptica compacta con filtro percolador y zanja drenante, e instalación eléctrica a realizar mediante acometida desde el entronque en el apoyo nº 44-50 dentro de la finca, a través de línea aérea del tipo MT LA-56 de 15 kV y una longitud aprox. de 15 metros con un apoyo del tipo C-2000-12 de un vano y contará con un transformador de 50KVA para el consumo de la vivienda. Desde ese punto se realizará una canalización enterrada para el paso de la línea BT de 50 mm2 hasta la CGP de la vivienda.

Superficie de la parcela: 33,6 Ha. Vinculada a la vivienda, 6,01 ha. (> 2 Ha. según NNSSMM)

Superficie construida: 147 m2. Edificabilidad 0,0025 (<0,015 Edif. máx. NNSSMM)

Ocupación: 0,39 % (<2% ITP y < 7% NNSSMM)

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, Categoría Natural: Zonas de bosque y Arboleda.

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

El Art. 37.2. del RSR establece que "en suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes: a) los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados. B) la división de fincas o la segregación de terrenos.

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

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

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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

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

- Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en este Servicio Periférico, 19 de mayo de 2015 y nº de registro 1371240, por el que se remite copia de la siguiente documentación:

1. Solicitud de Licencia de Obra Mayor por parte del promotor, D. Miguel Garrido de las Heras al Ayuntamiento, con fecha 22 de diciembre de 2014, del proyecto para la construcción de vivienda aislada en el polígono 3, parcela 1843 (Ref. catastral: 19101J003018430000SH), en Sotoca de Tajo (Cifuentes) [Guadalajara], para lo cual acompaña Proyecto básico suscrito el 5 de octubre de 2014 por el arquitecto D. José Ignacio Lechón Pérez y por el promotor, así como certificado de la Secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con fecha 2 de diciembre de 2014 mediante el cual, queda acreditado que el arquitecto D. José Ignacio Lechón Pérez se encuentra colegiado en el citado Colegio profesional desde el día 06 de octubre de 1993.

2. Así mismo, Anexo a dicho Proyecto firmado por el arquitecto D. Daniel Ximénez de la Torre en marzo de 2015, dentro del cual se incluye la documentación administrativa siguiente:

- solicitud de informe con fecha 06-03-15 a la Consejería de Agricultura en Guadalajara, para lo que remiten proyecto de acometida de MT, aérea y enterrada, centro de transformación aéreo y red de distribución de BT para vivienda en Sotoca de Tajo (GU), así como pago tasa por emisión Informe EIA.

- Autorización del Servicio de Minas con fecha 4 de febrero de 2015, a D. Miguel Garrido de las Heras para ejecutar la perforación solicitada atendiendo a las condiciones y prescripciones que se recogen al dorso de la misma.

- Comunicación del Concejal Delegado de obras y urbanismo del Ayuntamiento, con fecha 09-12-2014 relativa a la solicitud de información efectuada por Abaton Arquitectura (A/A Jesús Agreda Serrano) sobre la situación urbanística de la parcela catastral 1843 del polígono 3 de Sotoca de Tajo.

- Informe urbanístico de los Servicios Técnicos municipales, emitido por el Arquitecto Técnico D. Domingo García Rodas, con fecha 28 de enero de 2014, referido a la clasificación urbanística de la finca conforme al planeamiento aplicable, así como que sobre la misma podrá edificarse una vivienda unifamiliar, conforme a lo indicado en las NNSS de planeamiento en vigor, siendo de aplicación la legislación que se establece en el mismo.

- Oficio del Servicio de Montes de los Servicios Provinciales de Agricultura en Guadalajara con fecha 20 de mayo de 2014, por el que se autoriza la apertura de camino solicitado por el promotor, entre dos fincas colindantes de su propiedad en el término municipal de Sotoca de Tajo.

3. **Informe urbanístico de los Servicios Técnicos municipales**, realizado por el Arquitecto Técnico D. Domingo García Rodas, con fecha 5 de enero de 2015, favorable, únicamente a efectos urbanísticos y respecto a la concesión de licencia de obras solicitada; (para la ejecución de obras deberá presentar: Proyecto de ejecución visado; hojas de dirección de arquitecto y arquitecto técnico visadas).

4. **Informe de Secretaría con fecha 08 de enero de 2015**, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir para tramitar la calificación urbanística.

5. **Informe del Jefe de Servicio de Calidad e Impacto Ambiental** de la Consejería de Agricultura en Guadalajara con fecha 01 de abril de 2015, dirigido al Ayuntamiento de Cifuentes, sobre la no necesidad de someter el proyecto de referencia a evaluación de impacto ambiental, haciéndole las comunicaciones procedentes a través de los diez puntos de que consta dicho informe.

6. Escrito de Daniel Ximénez de la Torre, en representación del Promotor, con fecha de entrada en la Delegación Provincial de la Junta en Guadalajara, 17 de abril de 2015 y nº de registro 138081, dirigido al la Consejería de Educación Cultura y Deportes, solicitando informe sobre la afección al patrimonio arqueológico del proyecto de referencia.

7. Anuncio de 26/03/2015, del Ayuntamiento de Cifuentes (Guadalajara), sobre **información pública** del expediente de calificación y licencia urbanística para construcción de vivienda aislada en el polígono 3, parcela 1843, calificado como **suelo rústico no urbanizable de especial protección**. (DOCM núm. 68 de 9 de abril de 2015); anuncio en periódico Nueva Alcarria de 06-04-2015, así como certificado de Secretaría sobre ausencia de alegaciones con fecha 6 de mayo de 2015.

8. **Informe urbanístico municipal**, realizado por el Arquitecto D.ª Isabel Guerra Fernández con fecha 15 de mayo de 2015, favorable, únicamente a efectos urbanísticos y respecto a la concesión de licencia de obras solicitada. (deberá presentar: Proyecto de ejecución visado; hojas de dirección de arquitecto y arquitecto técnico visadas, así como hoja de estadística),

9. **Resolución de la CHT con fecha 22 de mayo de 2015**, por la que se ordena su inscripción en la Sección B del Registro de Aguas, con arreglo a las siguientes CARACTERÍSTICAS, entre otras: Tipo: Sondeo; Clase y afección del aprovechamiento: Usos agropecuarios. Regadíos. A nombre del Titular: MIGUEL GARRIDO DE LAS HERAS. Lugar, término y provincia de la toma: Finca/paraje Los Yesares. Polígono 3, parcela 1843, en el término municipal de Cifuentes (Guadalajara). Y de acuerdo con las CONDICIONES de dicha Resolución.

10. **Solicitud del promotor a la CHT con fecha 2 de julio de 2015**, de autorización de vertido urbano o asimilable de población inferior a 250 habitantes equivalentes.

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

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

En cuanto a lo previsto en la letra a), en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

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

En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Jefe de **Servicio de Calidad e Impacto Ambiental** de la Consejería de Agricultura en Guadalajara con fecha 01 de abril de 2015, dirigido al Ayuntamiento de Cifuentes, sobre la **no necesidad** de someter el proyecto de referencia a **evaluación de impacto ambiental**, haciéndole las comunicaciones procedentes a través de los diez puntos de que consta dicho informe.
- Solicitud dirigida al la **Consejería de Educación Cultura y Deportes**, pidiendo informe sobre la afección al patrimonio arqueológico del proyecto de referencia.
- Solicitud de informe con fecha 06-03-15 a la **Consejería de Agricultura en Guadalajara**, para lo que remiten **proyecto de acometida de MT, aérea y enterrada, centro de transformación aéreo y red de distribución de BT para vivienda** en Sotoca de Tajo (GU), así como pago tasa por emisión Informe EIA.
- Autorización del **Servicio de Minas** con fecha 4 de febrero de 2015, a D. Miguel Garrido de las Heras para ejecutar la **perforación** solicitada atendiendo a las condiciones y prescripciones que se recogen al dorso de la misma.
- Oficio del **Servicio de Montes** de los Servicios Provinciales de Agricultura en Guadalajara con fecha 20 de mayo de 2014, por el que se **autoriza la apertura de camino** solicitado por el promotor, entre dos fincas colindantes de su propiedad en el término municipal de Sotoca de Tajo.
- Resolución de la CHT con fecha 22 de mayo de 2015, por la que se ordena su inscripción en la Sección B del Registro de Aguas, con arreglo a las siguientes CARACTERÍSTICAS, entre otras: Tipo: Sondeo; Clase y afección del aprovechamiento: **Usos agropecuarios. Regadíos**. A nombre del Titular: **MIGUEL GARRIDO DE LAS HERAS**. Lugar, término y provincia de la toma: **Finca/paraje Los Yesares. Polígono 3, parcela 1843, en el término municipal de Cifuentes (Guadalajara)**. Y de acuerdo con las CONDICIONES de dicha Resolución.
- Solicitud del promotor a la CHT con fecha 2 de julio de 2015, de autorización de vertido urbano o asimilable de población inferior a 250 habitantes equivalentes.

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

Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR). Superficie de la parcela: 33,6 Ha. **Superficie de calificación 6,01 Ha.**

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

Sustantivos. Según el Art. 20 del RSR sólo podrá construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva cuando estén permitidas por el planeamiento territorial y urbanístico y tan sólo allí donde no exista peligro de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad

urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

En las NN SS de Cifuentes, aprobadas el 2 de Julio de 2001, el Art.4.8.3.1.2 establece los criterios adoptados para el SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL en el que "se plantean posibles todos aquellos usos del suelo rústico de reserva, con las normas específicas que se han establecido para el suelo rústico protegido"

El planeamiento municipal establece dos criterios a la hora de fijar la edificabilidad máxima para uso residencial en suelo rústico, (Art.4.8.1.3.3 "ocupación total máxima permitida en vivienda: 7% y Edificación máxima para vivienda: 150 m2. (Ver apartados 4.8.1.6 y 4.8.1.6.1))" el Art. 4.8.1.6 establece además los parámetros de:" edificabilidad cúbica máxima en vivienda = 0,045 m3/m2 y edificabilidad superficial máxima en vivienda = 0.015m2/m2, equivalente a 1.5%".

Respecto de las NNSS aprobadas en 1976 y en cuanto a los usos permitidos, hace referencia al artículo 86 de la Ley del Suelo de 1976, que establece que se permitirán los usos tales que no perjudiquen la protección que posean.

El Art. 20.4.5 dice que la finca sobre la que se pretenda asentar la vivienda deberá tener la superficie mínima que se establezca en la Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. En cualquier caso la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie total de la finca. La ITP en su Art. 5 establece que en suelo rústico de especial protección la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada vinculada al sector primario será de una hectárea y media, y la superficie máxima ocupada el 2% del total de la finca, cumpliendo el proyecto ambos parámetros.

Cumple con estos requisitos

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

Cumple con estos requisitos.

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). Deberá unificar la identificación de la parcela o parcelas a calificar en relación con la identificación catastral actual. **La superficie de calificación será de 6,01 Ha**
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en los informe sectoriales emitidos. Se deberá obtener la autorización de los vertidos al subsuelo procedentes de la fosa séptica solicitada a la Confederación Hidrográfica del Tajo conforme se indica en el informe del Servicio de Calidad e impacto ambiental.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se **otorgue condicionadamente** la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.

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

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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida **CONDICIONADA** conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta y a la necesidad de que se obtenga informe favorable de CHT.

11º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para aprovechamiento de áridos de la Sección A), "Ampliación Gravera Pascual", situado en el Polígono 5, parcelas 91, 114, 115, 116, 141 y 143 y polígono 9, parcela 652, 746 y 655 en el término municipal de Mohernando, promovido por Hormigones Pascual S.L. (art. 64.4 TRLOTAU).

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa del Servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Aprovechamiento de Áridos. Ampliación Gravera Pascual.

Situación: Polígono 5, parcelas 91, 114, 115. 116, 141 y 143. Pol 9, parcelas 652, 746 y 655. Superficie de la parcelas: 203.590 m², 20,36 Ha. Paraje "El Pajarón"

Término Municipal de Mohernando (Guadalajara)

Clasificación: Suelo rústico de reserva.

Planeamiento: Plan de Delimitación de Suelo urbano Aprobación 22/12/1982

Promotor: Hormigones Pascual SL. Representadapor : M^a Angeles Esteban Carlero, DNI 3085215-H

Autor del Proyecto: Amador García Macías. Ingeniero Técnico de Minas. Colegiado 1339

Recepción de Expte: 11/09/2014, nº 1291334. nº 2262317

II. OBJETO.

En el proyecto presentado indica lo siguiente:

"Siendo la actividad, que se describe en el presente proyecto, una explotación minera a cielo abierto, ésta queda comprendida en la relación de actividades que se expone en el artículo 1 del Reglamento General de Normas Básica de Seguridad Minera (R.D. 86311985, de 2 de Abril) y por tanto sujeto a las prescripciones que se establecen en dicho Reglamento, por lo cual, a fin de iniciar una nueva explotación a cielo abierto, es por lo que la redacción y firma del presente proyecto tiene por objeto cumplimentar los preceptos establecidos en los artículos 110 y 111 del citado Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera, para así solicitar la debida autorización de dicha explotación, y previa aprobación de dicho proyecto por la Autoridad competente, obtener la correspondiente autorización solicitada para iniciar el desarrollo de las labores de explotación diseñadas."

.../...

"En la actualidad, la sociedad Hormigones Pascual, S.L., es titular de la autorización de explotación minera, que se desarrolla en las parcelas 9,10 y 11 del polígono nº 4, en el término municipal de Mohernando (Guadalajara), según resolución emitida por la Consejería de Industria y Sociedad de la Información con fecha 17 de octubre de 2007.

Dicha explotación se encuentra próxima a los terrenos que se pretenden explotar."

.../...

"Además, dispone de una planta de tratamiento de áridos en el término municipal de Yunquera de Henares, situada en la parcela 936-P2. (Ver plano adjunto nº3, donde se indica la situación actual junto con la propuesta).



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Por todo ello y con el fin de evitar alteraciones medioambientales innecesarias por duplicación de instalaciones e infraestructuras, se ha optado por esta "ampliación".

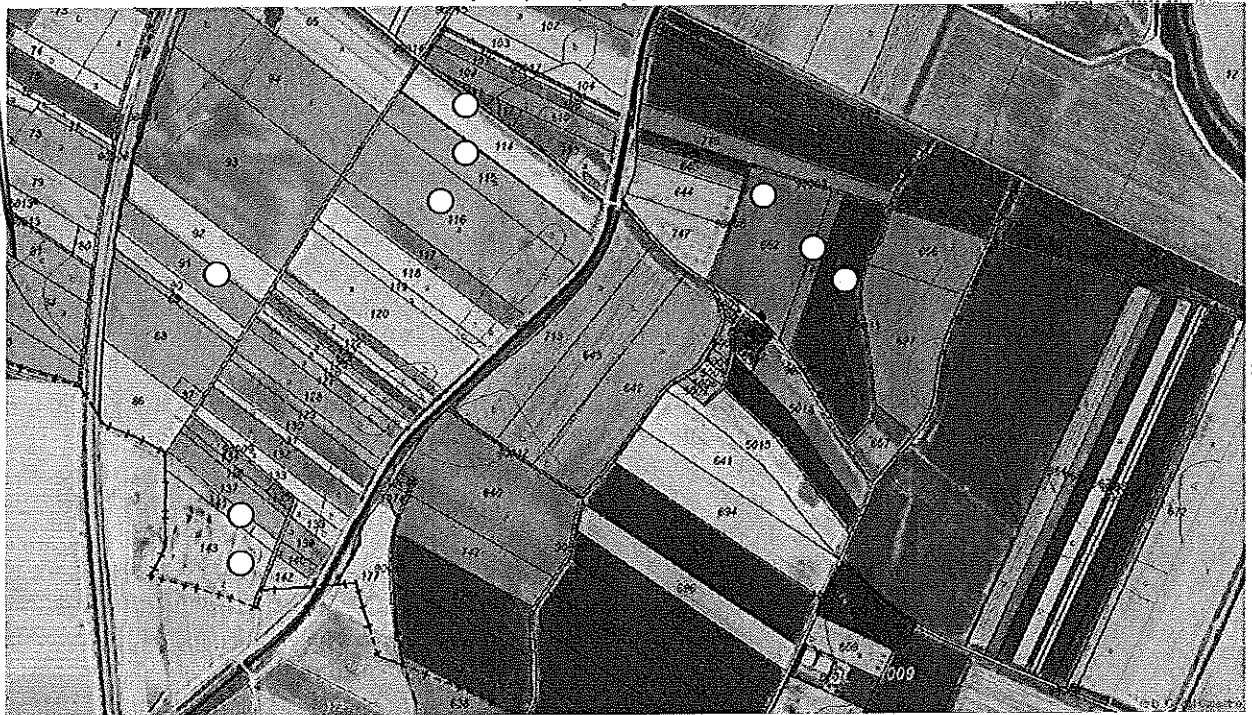
El proyecto que se pretende desarrollar, se encuentra dentro del Anexo I, Grupo II. Industria extractiva, apartado a), de la Ley 4/2.007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha.

Considerando que se trata de la ampliación de explotación de unos terrenos sobre la base de una gravera y de una planta de tratamiento de áridos existentes ambas en la actualidad y con sus permisos correspondientes, se solicita la consideración del citado proyecto bajo las condiciones del Anexo II de la citada ley."

De las parcelas 9,10 y 11 del pol 4, mencionadas, se obtuvo calificación urbanística en CPU de fecha 19/12/2011.

La superficie catastral total afectada de la actuación ocupa una extensión de 20,1631 Ha.

MOHERNANDO: POL 5: PARCELA 91, 114, 115, 116, 141 Y 143. POL 9: PARCELAS 652, 746 Y 655



III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

El Art. 37 del RSR establece que "en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa licencia municipal: b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada."

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el Art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el Art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad 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 la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de 11 de septiembre 2014 y nº de registro de entrada en estos Servicios Provinciales 2262317 en el que se remite la siguiente documentación:

1. Solicitud de Calificación Urbanística y licencia para el Proyecto de nueva explotación de arenas y gravas de la sección A), denominada ampliación gravera Pascual, en el polígono 5, parcelas, 91, 114, 115, 116, 141, y 143; así como, polígono 9, parcelas, 652, 746 y 655 en el TM. de Mohernando, dirigida por el Promotor al Ayuntamiento con fecha 20 de febrero de 2014.
2. Proyecto de nueva explotación de arenas y gravas de la sección A) suscrito por el Ingeniero técnico de Minas D. Amador García Macías, visado con fecha 06-07-10 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Minas de Guadalajara, en formato papel y CD.
3. Plan de Restauración del citado Proyecto.
4. Memoria urbanística del Proyecto que incluye información gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la actuación que se proyecta.
5. Resolución de 14/12/2010 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la EIA del Proyecto de referencia; expediente: PRO-GU-10-0153 (DOCM Núm. 247 de 27 de diciembre de 2010).
6. Informe del Servicio de Evaluación Ambiental en Guadalajara, con fecha 28 de febrero de 2011, sobre Plan de Restauración favorable siempre que se cumplan los condicionantes de la Resolución de 14/12/2010 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.
7. Resolución de Autorización de Aprovechamiento emitido por el Servicio de Minas en Guadalajara con fecha 29 de agosto de 2011, con condiciones.
8. Informe del Servicio Patrimonio Histórico de 21 de septiembre de 2011 favorable al referido proyecto.
9. Anuncio de 13/05/2014, del Ayuntamiento de Mohernando (GU.), sobre información pública de tramitación de calificación urbanística y licencia de explotación de arenas y gravas de la sección a), en polígonos y parcelas arriba indicados, (DOCM nº 124, 1 de julio de 2014); anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 04/07/2014, y certificado de Secretaría de 09 de julio de 2014, de ausencia de alegaciones.
10. Informe técnico del Arquitecto municipal D. Luis Montalvo de la Blanca con fecha 04 de septiembre de 2014, respecto al riesgo de formación de núcleo de población y la conformidad de la solicitud con el planeamiento.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial

Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

11. Contratos de arrendamiento o autorización correspondiente de los propietarios de las parcelas arriba indicadas.
12. Solicitud a ADIF sobre autorización de obras en la zona de afección ferroviaria de fecha entrada en el organismo de 1 de marzo de 2012.
13. Autorización de la Comunidad de Regantes del Canal del Henares, adoptada por su Junta de Gobierno por unanimidad de los asistentes en la sesión celebrada el 19 de febrero y dirigida al promotor con fecha 25 de febrero de 2015, por afección sobre acequia con la que lindan las parcelas de la citada explotación, bajo cumplimiento de las condiciones establecidas en la misma.
14. Solicitud de cruzamiento de la vía pecuaria con maquinaria pesada a la consejería de Agricultura de fecha 14/05/2015.

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 14/12/2010 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la EIA del Proyecto de referencia; expediente: PRO-GU-10-0153 (DOCM Núm. 247 de 27 de diciembre de 2010).
- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental en Guadalajara, con fecha 28 de febrero de 2011, sobre Plan de Restauración favorable siempre que se cumplan los condicionantes de la Resolución de 14/12/2010 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.
- Resolución de Autorización de Aprovechamiento emitido por el Servicio de Minas en Guadalajara con fecha 29 de agosto de 2011, con condiciones.
- Informe del Servicio Patrimonio Histórico de 21 de septiembre de 2011 favorable al referido proyecto.
- Solicitud a ADIF sobre autorización de obras en la zona de afección ferroviaria de fecha entrada en el organismo de 1 de marzo de 2012.
- Autorización de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura para el cruce de la vía pecuaria "Colada de la Casa del Cura" a la empresa Hormigones pascual SL. De fecha 15 de mayo de 2015.

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

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

Sustantivos. Entre los requisitos sustantivos exigidos por el art. 22.1 RSR las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

Las fincas deberían contar con la superficie mínima que se establezca en las ITP o, en defecto, las que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento. Así la ITP establece que la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales de acuerdo con la legislación de minas.

El Ayuntamiento de Mohernando deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el art. 22 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

Determinaciones subsidiarias:

El art. 55.2 del TRLOTAU establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

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

No se prevén edificaciones ni instalaciones.

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 y para las parcelas del término municipal solicitado (art. 38.1.1º) RSR). Dado que la autorización de

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14/10/2015



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

aprovechamiento se ha concedido para 7 años desde el inicio de la actividad salvo caducidad prevista por la legislación minera, la calificación y licencia deberán ser coincidentes en su duración y vigencia con la de la aludida autorización.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la resolución de 14/12/2010 de la Delegación provincial de Agricultura y medio Ambiente (DOCM de 27/12/2010), así como las contenidas en la resolución del Servicio Provincial de Minas de la Consejería de Fomento de fecha 29 de agosto de 2011.

- De acuerdo con el artículo 23.6 del RSR la totalidad de la superficie de la parcela quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación urbanística condicionada a la autorización de ADIF, a las Resoluciones emitidas por los órganos sectoriales con el contenido del apartado anterior y al informe de la Comunidad de Regantes del Canal del Henares, y 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, así como garantizar la ausencia de afecciones a bienes de dominio público.

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.

12º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para construcción de nave embalaje de huevos en ampliación de explotación avícola en la parcela nº 81 del polígono nº 8, paraje "Gallina Ciega" en el término municipal de Mondéjar, promovido por Avícola Mondejana S.L. (art. 64.4 TRLOTAU).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de nave de embalaje de huevos para ampliación de explotación.
Polígono 8, parcelas nº 81, 78 Y 87. Superficie total de las parcelas 61.132 m².
Término Municipal de Mondéjar (Guadalajara)

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal. Aprobación 13/11/2004.

Promotor: Avícola Mondejana SL con NIF B-19/171.776.

Autor del Proyecto: D. Luis Serrano Menchén. Ingeniero Técnico Industrial. Seyfer Ingeniería SL

Recepción de Expte: 01/07/2015, nº 1931518

Calificación Urbanística otorgada: CPU de 14/12/2010

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es la ampliación de la explotación con un aumento de superficies de envasado, de locales para personal y de locales técnicos conforme a la tabla siguiente:

	Calificación AÑO 2010	Ampliación AÑO 2015	Totales 2015	DIFERENCIA
NAVE 1	1.840 M ²		1.840 m ²	--
Nave 2	1.968 m ²		1.968 m ²	--
Nave 3	2.543,59 m ²		2.543 m ²	--
Envasado	600 m ²	+ 297 m ²		
Envasado en proceso	400 m ²	+495 m ²	1.792 m ²	+ 792 M ²
Local personal	200 m ²	- 35 m ² +211 m ²	376 m ²	+ 176 M ²
Locales técnicos	96 m ²	+138 m ² +35 m ²	269 m ²	+ 173 M ²
TOTAL	8.367 m ²	1.141 M ²	8.788 m ²	+ 1.141 M ²

- Superficie total del conjunto de parcelas que forman parte de la explotación: 61.132 m²
- Superficie ampliada: 1.141 m².
- Total superficie con edificaciones ampliadas: 8.788 m²
- Porcentaje de ocupación con edificaciones ampliadas: 14,38 % > 10 %

No se modifican el resto de instalaciones ni servicios existentes en la actividad que ya obtuvo calificación urbanística.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

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

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

Dada la clasificación de las parcelas para la que se solicita la calificación como rústico de reserva el art. 37.1 RSR en relación con el art. 11.1.c) del mismo requieren el otorgamiento de calificación previo a previo a la licencia municipal.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento


Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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 de Mondéjar la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en este Servicio periférico 01 de julio de 2015 y nº de registro 1931518, en el que se remite la siguiente documentación:
-

- 
1. Resolución de la Delegación Provincial de Cultura Turismo y Artesanía con fecha 25 de febrero de 2009, informando favorablemente y dando por finalizado el expediente "Ampliación de explotación avícola en Mondéjar (Guadalajara) relativo al afecciones al patrimonio histórico.
 2. Copia en formato CD y papel del Proyecto básico de Ampliación de Centro de embalaje de huevos en parcela 81 del polígono 8, paraje "Gallina Ciega" de Mondéjar, suscrito por el Ingeniero T. Industrial Luis Serrano Menchén; Visado Anteproyecto el 24 de febrero de 2016 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Guadalajara.
 3. Informe del Jefe de Sección Técnica del Servicio Periférico de Agricultura de la Junta de Castilla-La Mancha en Guadalajara, con fecha 4 de febrero de 2015, favorable a la modificación del porcentaje de ocupación para la ampliación indicando que el porcentaje concreto de ocupación del 14,38%, es conveniente para su realización.
 4. Informe Técnico Municipal suscrito por la Arquitecto Técnico Petra Olivares Pérez con fecha 05-03-2015, sobre la no existencia de formación de núcleo de población, así como la descripción del entorno en un radio de dos kilómetros.
 5. Resolución de 11/03/2015, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental por la que se modifica la resolución de 18/12/2009 en la que se otorgaba Autorización Ambiental Integrada para la ampliación de una explotación avícola cuyo promotor es Avícola Mondejana, y considera la modificación no sustancial. En ella se incluyen las modificaciones de la AAI citada.
 6. Certificado de Secretaría con fecha 20 de marzo de 2015, según el cual las parcelas 81, 87 y 78 b del polígono 8 del Catastro de Rústica de Mondejar se encuentran adscritas a la categoría de suelo rústico de reserva según el vigente POM, así como que la actividad a realizar se encuentra incluida dentro de las permitidas por el RSR.
 7. Autorización del Diputado Delegado de obras públicas de la Excm. Diputación de Guadalajara, con fecha 08/04/2015, para la realización de las obras: "Ampliación centro de embalaje de huevos", en la Ctra. GU-217, P.K. 1,700, con condiciones.
 8. Informe urbanístico de la Arquitecto del SAM de la Diputación Provincial con fecha 11 de junio de 2015, favorable para la tramitación de la calificación urbanística, siempre que se cumplan todos los requisitos y autorizaciones indicados en el mismo, con sus advertencias.
 9. Anuncio de 03/03/2013, del Ayuntamiento de Mondejar (Guadalajara), sobre información pública de solicitud de calificación urbanística y licencia de obras para el proyecto de

referencia (DOCM nº 50 de 13 de marzo de 2015), publicación en periódico, así como certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones con fecha 29 de junio de 2015;

10. Resolución de Alcaldía con fecha 29 junio de 2015 por la que resuelve emitir informe favorable a la calificación urbanística y ordenar la remisión del expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

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

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

En la documentación presentada contiene proyecto básico de ejecución para las edificaciones a ampliar, haciendo uso de las instalaciones y servicios existentes.

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

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

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

En el expediente consta:

- Resolución de 11/03/2015, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental por la que se modifica la resolución de 18/12/2009 en la que se otorgaba Autorización Ambiental Integrada para la ampliación de una explotación avícola cuyo promotor es Avícola Mondejana, y considera la modificación no sustancial. En ella se incluyen las modificaciones de la AAI citada.
 - Informe del Jefe de Sección Técnica del Servicio Periférico de Agricultura de la Junta de Castilla-La Mancha en Guadalajara, con fecha 4 de febrero de 2015, favorable a la modificación del porcentaje de ocupación para la ampliación indicando que el porcentaje concreto de ocupación del 14,38%, es conveniente para su realización.
 - Autorización del Diputado Delegado de obras públicas de la Excm. Diputación de Guadalajara, con fecha 08/04/2015, para la realización de las obras: "Ampliación centro de embalaje de huevos", en la Ctra. GU-217, P.K. 1,700, con condiciones.
- 11.
- En relación al Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes se realizó informe de fecha de 27 abril de 2004 sobre afecciones al patrimonio histórico-arqueológico sobre las parcelas, relativo al Proyecto para la construcción de nave avícola en parcelas 78 y 81, polígono 8 de Mondéjar (Guadalajara). Por lo que se entiende emitido sobre la parcela 81 objeto de ampliación.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 del RSR, el Ayuntamiento de Mondéjar deberá:

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

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de reserva son que el planeamiento territorial o urbanístico los permita.

Consta en el expediente Informe urbanístico de la Arquitecto del SAM de la Diputación Provincial con fecha 11 de junio de 2015, **favorable** para la tramitación de la calificación urbanística, siempre que se cumplan todos los requisitos y autorizaciones indicados en el mismo, con sus advertencias.

Las Normas Urbanísticas del POM de Mondéjar determinan lo siguiente:

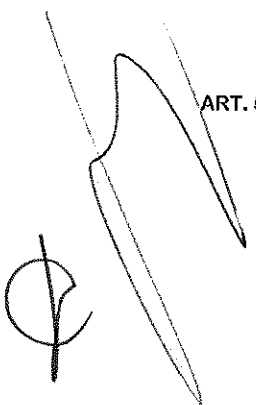
5.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga la consideración de aislada porque vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen del Plan de Ordenación.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:

- 1º Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definidos por este Plan o por los Planes de los municipios colindantes.
- 2º Cuando se de alguna de las condiciones establecidas en el art.5.5.4. sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
- 3º Cuando la edificación que se proyecte, aun distando más de 150 m. del límite del núcleo urbano, se incluya en una área de borde de éste sometido a las afecciones especiales que se determinan en el art. 6.4.

- 
- 4º Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
 - 5º Por la sucesiva allineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan.
 - 6º Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. de diámetro.
3. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

ART. 5.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

5.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

3. Establos, granjas y edificaciones e instalaciones relacionadas con explotaciones ganaderas:
 - Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.
 - Se separarán un mínimo de 5 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
 - La edificabilidad máxima será de 0,60 m²/m².

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

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

El porcentaje de ocupación del proyecto que nos ocupa es de más de 10% considerando la superficie de l total de parcelas que están vinculadas a la explotación, sin embargo consta en el expediente Informe del Jefe de Sección Técnica del Servicio Periférico de Agricultura de la Junta de Castilla-La Mancha en Guadalajara, con fecha 4 de febrero de 2015, favorable a la modificación del porcentaje de ocupación para la ampliación indicando que el porcentaje concreto de ocupación del 14,38%, es conveniente para su realización

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



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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.

Del proyecto presentado se deduce el cumplimiento de las determinaciones anteriores.

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).

- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole las **parcelas 78, 81 y 87 del polígono 8 de Mondéjar**, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se apruebe

- a) El aumento de porcentaje de ocupación de la edificación considerando la superficie total de las parcelas dónde se ubica la explotación teniendo en cuenta el informe favorable a la excepción emitido por la Sección Técnica del Servicio Periférico de Agricultura de Guadalajara.
- b) la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, así como las condiciones y requisitos generales establecidas en el art 14 RSR en cuanto a incluir en las construcciones la totalidad de los servicios que demande y para su adecuada conexión con las redes generales. En particular disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

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

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

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

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda APROBAR la excepción de ocupación así como OTORGAR la calificación urbanística pretendida conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

13º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, para sustitución de cubierta en nave agrícola situada en la parcela 112 del polígono 29, en término municipal de Pastrana, solicitado por D. Miguel Morales Cámara. (art. 64.4 TRLOTAU).

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Sustitución de Cubierta en nave agrícola.

Situación: Término Municipal de Pastrana (Guadalajara) Polígono 29, parcela 112. Superficie de la parcela: m².

Clasificación: Suelo Rústico de Especial Protección.

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal (POM). Aprobado 08/06/2004

Promotor: Miguel Morales Cámara.

Autor del Proyecto: Ignacio Calvo Castro. Arquitecto.

Recepción de Expte: 01/06/2015

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es la sustitución de la cubierta actual de 120,92 m² de una nave agrícola, mediante la retirada de la cubierta que incluye placas de fibrocemento a realizar por empresa autorizada, y colocación de una nueva estructura de cubierta con anclajes metálicos a la estructura de muros de carga, ampliación de los existentes y se terminará con la disposición de teja curva cerámica sobre la estructura portante.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Teniendo en cuenta la modificación planteada en los art 54 y 61 TRLOTAU que a su vez traerán consecuencia al art. 11 RSR, por la aprobación de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, del Comercio de Castilla La Mancha, el Art. 54.4 del TRLOTAU establece que, en los terrenos clasificados como suelo urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 de ese artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable. Entre esos actos son *“la edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícola, ganaderas forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca”*.

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

A nivel reglamentario el sometimiento a previo calificación se recoge en los artículos 19.1 en relación con el 11.1.c/ RSR.

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, 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 lo siguiente:

- Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en este Servicio Periférico, 01 de junio de 2015 y nº de registro 1539453, por el que se remite copia de la siguiente documentación:

1. Solicitud de Licencia o permiso por el promotor, **D. Miguel Morales Cámara** al Ayuntamiento, con fecha 19 de abril de 2012, del proyecto para la sustitución de cubierta en nave agrícola, en el polígono 29, parcela 112 (Ref. catastral: 19253A026001120000LH), de Pastrana (Guadalajara), para lo cual acompaña Proyecto de 2012 firmado por el arquitecto D. Ignacio Calvo Castro (y firmado por el promotor, un presupuesto base de licitación de 12.843,32, el 01 de marzo de 2012), así como presupuesto de Estructuras Pastrana S.L. con fecha 18 de abril de 2012, por un total de 12.843,12.
2. Informe Técnico del Arquitecto Municipal, D^a. Angélica Wallasch Jáuregui-Lorda, con fecha 26 de abril de 2012, favorable a la actuación (polígono 29, parcela 112), al cumplir las ordenanzas fijadas en el POM de Pastrana para el SRNUEP, debiendo contar con calificación urbanística.
3. Solicitud de Licencia o permiso por el promotor, **D. Miguel Morales Cámara** al Ayuntamiento, con fecha 11 de abril de 2014, del proyecto para la sustitución de cubierta en nave agrícola de referencia, al que se acompaña presupuesto de la mercantil Estructuras Pastrana, S.L. por un Total de 14.931,76€.
4. Solicitud de Calificación y Licencia urbanística por el promotor, **D. Miguel Morales Cámara** al Ayuntamiento, con fecha 01 de julio de 2014, del proyecto para la sustitución de cubierta en nave agrícola de referencia.
5. Informe de Secretaría con fecha 09 de julio de 2014, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir para tramitar la calificación urbanística.
6. Decreto de Alcaldía con fecha 1 de julio de 2014 en el que se dispone que: Se emita informe tanto por la Secretaría como por los Servicios técnicos municipales, dando cuenta al Pleno en la próxima sesión ordinaria que se celebre.

7. Anuncio de 09/07/2014, del Ayuntamiento de Pastrana (Guadalajara), sobre información pública del expediente de calificación y licencia urbanística para la sustitución de cubierta en nave agrícola, sita en la parcela 112, del polígono 20, calificado como **suelo rústico no urbanizable de especial protección**. (DOCM núm. 144 de 29 de julio de 2014); anuncio en periódico Nueva Alcarria de 18-07-2014 (dice: "sita en parcela 112 del polígono 20"), así como certificado de Secretaría sobre ausencia de alegaciones con fecha 26 de mayo de 2015 "en **polígono 29**, parcela 112".

8. Informe Técnico del Arquitecto Municipal, D. Luis Miguel Gumiel Nadador sobre el Proyecto de sustitución de cubierta en nave agrícola en parcela 112, polígono 20 Pastrana, se Informa Favorablemente en cuanto al las obras solicitadas, siempre que se ajusten a la documentación aportada.

- Se hace constar lo siguiente:

El anuncio en el DOCM y en el periódico Nueva Alcarria, hacen referencia a **polígono 20**, así como el Informe Técnico del Arquitecto Municipal Luis Miguel Gumiel de 19-mayo-15, en lugar de **polígono 29** al que hacen referencia los demás documentos, y la ref. catastral que figura en el oficio del Aytº se corresponde con polígono 29, parcela 112.

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

En el expediente consta:

No consta ningún informe.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el art. 12, esto es que 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.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- Consta en el expediente informe del técnico municipal Luis Miguel Gumiel Nadador, de 19 de mayo de 2015, indicando que el proyecto de sustitución de cubierta se realiza sobre una nave que se encuentra fuera de ordenación.

- Respecto del régimen de edificaciones fuera de ordenación, en el Plan de Ordenación Municipal (POM), regula lo siguiente:

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan de Ordenación Municipal cuya situación sea disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en el ámbito de ordenanza de suelo en que se incluyen.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar, la seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del Inmueble, la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y la integridad del dominio público.

Podrán autorizarse obras de consolidación y de aumento de volumen en las condiciones de la Legislación Urbanística siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo Rústico, las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma puedan fijar en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia. En las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación a la entrada en vigor del planeamiento por "total incompatibilidad" con sus determinaciones, solo se podrán autorizar obras de mera conservación, las solo "parcialmente incompatibles" se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

- Dado que se trata de una edificación preexistente a la entrada en vigor del POM y para la comprobación de la "compatibilidad" se deberá comprobar las condiciones específicas que se establecen en la categoría de suelo rústico de protección ambiental donde se ubica la nave, y que en el POM es la siguiente:

6.2.1. Condiciones específicas del Rústico de Protección Ambiental (AM)

Se refiere a la protección de medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas. Igualmente incluye los terrenos que ocupan ambas márgenes de los cauces fluviales en una anchura de 100 m y a lo largo de toda su extensión Ley 29/85 y R.D.P.H.

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Aprobado por acuerdo de ...
- 8 JUN. 2004

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las que necesariamente deban emplazarse en este tipo de suelo y que no puedan ubicarse en el Suelo Rústico de Reserva o Común en los términos del art. 61 de la L.O.T.A.U., estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del núcleo urbano. Estas construcciones sólo se podrán realizar en los emplazamientos y soluciones tales que no interrumpen la línea de horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje. En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.
- En los terrenos declarados Hábitats o que contengan Elementos Geomorfológicos de Protección Especial se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones.

- Las condiciones generales de edificación establecidas en el POM para el suelo rústico son las siguientes:

1. Casetas para almacenamiento de aperos.

- Su superficie máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo y nunca excederá de 30 m² construidos. La altura máxima será de 4,50 metros medidos desde el terreno a la cumbre.
- Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.
- Se construirán en piedra o en cualquier material siempre que se revista y se pinte en colores ocres o tonos claros. Se cubrirán con teja curva.

- En la comprobación de formación de núcleo de población el POM establece lo siguiente:



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:
- 1º Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definidos por estas Normas o por las Normas de los municipios colindantes.
 - 2º Cuando se de alguna de las condiciones establecidas en el art. 5.5.4., sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.
 - 3º Cuando la edificación que se proyecte, aun distando más de 150 m. del límite del núcleo urbano, se incluya en un área de borde de éste sometido a las afecciones especiales que se determinan en el art. 6.4.
 - 4º Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
 - 5º Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.
 - 6º Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. de diámetro.

La parcela se encuentra a menos de 150 metros de suelo urbano o urbanizable.

Determinaciones subsidiarias:

El art. 55.2 del TRLOTAU establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

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

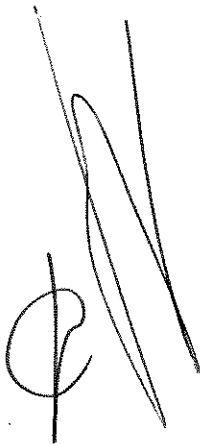
Como se ha indicado en párrafos anteriores el POM tiene una regulación más restrictiva, incumpliendo las determinaciones de edificación aislada y retranqueos a linderos.

VI. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación interesada comprobado que el objeto del proyecto de sustitución de cubierta, en el que se incluye tanto los elementos estructurales como los de revestimiento de la misma, excede de la consideración de mera conservación y, dada la limitación establecida en el POM para las edificaciones fuera de ordenación y "totalmente incompatibles" con el planeamiento en las que únicamente pueden autorizarse obras de mera conservación, se puede decir que, la actuación de sustitución de la cubierta supone el incumplimiento de las determinaciones sustantivas que establece el POM en el art 6.2.1 en cuanto a la prohibición de todo tipo de construcción en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental y permitir exclusivamente los actos de mera conservación para edificios fuera de ordenación.

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

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



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

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

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

14º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para construcción e instalación de nave para selección de semillas y legalización de edificaciones existentes en el polígono 1, parcela 348. en el término municipal de Viñuelas, solicitado por Toribio Gutiérrez e Hijos, S.L. (art. 64.4 TRLOTAU).

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa del Servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de nave de selección de semillas y legalización de nave y caseta de vestuarios-aseos y oficina.

Situación: polígono 1, parcelas 348. Término Municipal de Viñuelas(Guadalajara)

Superficie total de las parcelas 18.040 m2.

Clasificación: Suelo No Urbanizable Común. (S. Rústico de Reserva).

Planeamiento: PDSU de 31/03/1999. Modificación: 07/03/2005.

Promotor: Toribio Gutierrez e Hijos SL. CIF B-82055153



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Autor del Proyecto: José María Gutierrez Miguel. Ingeniero Técnico Agrícola. Col nº 5174
Recepción de Expte: 13/04/2015 (incompleto). Última subsanación:

II. OBJETO.

Según consta en el Proyecto Básico y de ejecución, consiste en la edificación de **centro de selección y limpieza y el almacén del producto de 1000 m² y una edificación anexa de 50,42 m²**. Se ejecutará **anexo (medianería lateral sur) a una nave de almacenamiento de cereales ya construida de 1000 m²**, de una sola planta y totalmente diáfana, con una altura a alero de 7'0 m. la altura total medida sobre cualquier punto del terreno será de 11'2 m.

Total Superficie a construir: 1.050,42 m².

Actualmente en la parcela se dispone de:

- Caseta de vestuarios – aseos y oficina, de 30'0 m.
- Báscula de 16'0 x 3'5 m.
- Nave Almacén agrícola: Cereales y Aperos agrícolas, de Agosto de 2.008. Con una superficie de 1.000 m².

Total superficie construida: 1.030 m².

Existen datos discordantes sobre la superficie construida total:

la **superficie total** sumando a las edificaciones ya existentes sería de 2.955,42 m². conforme al expediente de legalización aportado referente a la caseta de aseos y vestuarios que no tiene acto legitimador, página 6, si bien en la misma se recoge una nave complementaria de 875 m² que no existe según ortofoto y que tampoco se proyecta en el documento refundido al que se remitirá íntegramente esta calificación para el cómputo de ocupación, aunque la calificación autonómica sólo verse sobre la materia de su competencia cual es la nave con más de 6 metros de altura al alero.

La Parcela tiene una superficie de 2'9543 Has. Cumple parcela mínima exigida por ITP para el uso propuesto

La ocupación será menor 10%.

En cuanto a los servicios: Se dispone de luz artificial a través de un centro de transformación en poste propio situado en el vértice noreste de la parcela. El agua procederá de un pozo-sondeo autorizado por el Ministerio de Fomento, del que se está a la espera del número de pozo por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de dos depósitos de 20.000 litros c.u.

Justificación altura:

La altura de la nave será de 7'0 m. a pilares y 11'2 m. a cumbrera, que es la necesaria para poder desarrollar la actividad, de centro de limpieza y selección de cereal así como su almacén.

La maquinaria e instalaciones para el centro requieren dichas alturas para el desarrollo del proceso. El producto se transporta, carga y descarga con tráiler y vehículos de gran tonelaje, si un camión de éstas características tiene una longitud mínima de 14'0 m. y realiza la descarga del basculante con un ángulo de 45º, se necesita una altura mínima de 7'0 m. más la altura del camión aproximadamente 1'2 m. se necesita una altura mínima de 8'2 m. dejando el resto como medida de seguridad, además que el grano a veces se apelmaza en los bordes y es necesario un poco más de inclinación.

En cuanto a la legalidad de las edificaciones existentes, en el expediente se incorpora un informe del Alcalde respecto de la nave existente que indica que la nave lleva construida más de 10 años y que cuenta con licencia en vigor. Incorpora documento de legalización firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola, José María Gutiérrez Miguel, colegiado nº 5.174 respecto de la caseta de vestuarios.

La calificación autonómica se ceñirá a su competencia, es decir a la nave que supera la altura al alero. En caso de estar realizada procederá expediente de legalización y sancionador.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

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

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

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

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como rústico de reserva. El art. 37.1 RSR en relación con el art. 11.1.c) del mismo requieren el otorgamiento de calificación previo a la licencia municipal por superar la altura total al alero establecida en 6 metros (7,00 metros).

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Dirección Provincial de Fomento (antiguo Servicio Periférico) 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 Viñuelas la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en la Delegación Provincial de la Junta en Guadalajara, 10 de abril de 2015 y nº de registro 972850, y validado en este Servicio Periférico con fecha 13-04-2015, por el que se remite copia de la siguiente documentación:
 1. Providencia de Alcaldía, con fecha 19 de marzo de 2015, que dice literalmente: *"Vista la solicitud presentada por D. TORIBIO GUTIERREZ E HIJOS S.L., propietario de la finca ubicada en polígono núm. 1, parcela 346 de Viñuelas calificada como suelo rústico de reserva, con el objeto de obtener la calificación urbanística y la correspondiente licencia para la construcción e instalación de NAVE PARA CENTRO DE SELECCIÓN DE SEMILLAS Y ANEXOS..." DISPONGO: 1. Que por parte de la Secretaría se emita informe sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir. 2. Que por parte de los Servicios Técnicos Municipales, se emita informe en relación con la conformidad de la solicitud al planeamiento vigente."*



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

2. Informe de los Servicios Técnicos municipales, suscrito por el Arquitecto Enrique de Juan Elgueta, con fecha el 19 de marzo de 2015, **INFORME DE ACTIVIDAD: favorable** a la licencia solicitada. **INFORME DE OBRAS:** establece, entre otras cosas, (literal) *"La altura a cumbrera según los planos de proyecto es de 11,20m, la cual es justificada por necesidades en el funcionamiento de la actividad..."*...Por tanto, el informe es **favorable** a los efectos de la construcción y actividad presentada".
3. Informe de Secretaría con fecha 19 de marzo de 2015, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir para tramitar la calificación urbanística.
4. Informe-requerimiento del Servicio de urbanismo, dirigido al Ayuntamiento, con fecha 09 de junio de 2015, del expediente de calificación urbanística para construcción e instalación de nave para selección de semillas y anexos, en polígono 1 parcela 348 de Viñuelas.
5. Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en estos Servicios Provinciales 10 de julio de 2015, por el que remiten la siguiente documentación:
6. Proyecto básico y de ejecución: Nave para Centro Selección de Semillas. Situado en polígono 1 parcela 348 de Viñuelas. Propietario Toribio Gutiérrez e Hijos, S.L. firmado por: Ingeniero Técnico Agrícola: José M^a Gutiérrez Miguel. Diciembre-2014, en formato papel, así como, copia en CD (sin firmar). Contestación al Informe-requerimiento de este Servicio en formato papel y CD.
7. Solicitud del promotor a la Diputación Provincial con fecha 9 de julio de 2014, de autorización para construcción de nave en el margen derecho de la carretera GU-121 en el término municipal de Viñuelas.
8. Propuesta de autorización del Servicio de Carreteras con fecha 22 de julio de 2014, así como Resolución del Coordinador Provincial de Fomento por la que se autoriza a TORIBIO GUTIERREZ E HIJOS S.L. a construir dos naves, vallado diáfano, plantación vallado vegetal y extracción de zahorras reponiéndolo con tierra vegetal en la margen derecha de la carretera CM-1002, en el término municipal de Viñuelas, con condiciones.
9. Acta de Replanteo de la citada actuación con fecha 30 de julio de 2014.
10. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de Guadalajara con fecha 24 de septiembre de 2014, relativo a la consulta acerca del proyecto de referencia.
11. Autorización del Servicio de Minas con fecha 9 de octubre de 2014, al promotor, para ejecutar el proyecto de alumbramiento de aguas subterráneas solicitado, con condiciones.
12. Anuncio de 19/03/2015, del Ayuntamiento de Viñuelas (GU), sobre **información pública** del expediente de calificación y licencia urbanística para la construcción e instalación de nave de selección de semillas y anexos en la parcela 348 del polígono 1, clasificado como suelo rústico de reserva (DOCM Núm. 88, de 7 de mayo de 2015), publicación en el periódico Nueva Alcarria el 07/05/2015, así como certificado de Secretaría con fecha 21 de julio de 2015 sobre ausencia de alegaciones.
13. Informe técnico suscrito por el Arquitecto Enrique de Juan Elgueta, con fecha el 7 de julio de 2015, sobre inexistencia de formación de núcleo de población, conforme al Art. 43.7 RSR.
14. Resolución de Alcaldía con fecha 7 de julio de 2015, por la que se informa favorablemente el expediente de calificación urbanística para la construcción e instalación de nave de selección de semillas y anexos en la parcela 348 del polígono 1 de Viñuelas.
15. Informe-requerimiento del Servicio de urbanismo, dirigido al Ayuntamiento y copia al promotor, con fecha 06 de agosto de 2015, del expediente de calificación urbanística para construcción e instalación de nave para selección de semillas y anexos, en polígono 1 parcela 348 de Viñuelas.
16. Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en estos Servicios Provinciales 19 de agosto de 2015, en el que se informa sobre la existencia de una nave de 1000 m² y por el que remiten la siguiente documentación:

17. Expediente de legalización de caseta de vestuarios-aseos y oficina de 30 m², firmado en septiembre de 2014 por Ingeniero Técnico Agrícola, José M^a Gutiérrez Miguel.
18. Resolución de la CHT con fecha 20 de enero de 2015, de inscripción en la Sección B de un aprovechamiento de aguas mediante sondeo situado en la parcela 348 del polígono 1 en el término municipal de Viñuelas (GU) con características y condiciones.

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

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

Se desconoce si la licencia que dice otorgada incluye los servicios si es que los requiriese.

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

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

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

En el expediente consta:

- Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de Guadalajara con fecha 24 de septiembre de 2014, relativo a la consulta acerca del proyecto de referencia.
- Resolución de la CHT con fecha 20 de enero de 2015, de inscripción en la Sección B de un aprovechamiento de aguas mediante sondeo situado en la parcela 348 del polígono 1 en el término municipal de Viñuelas (GU) con características y condiciones.
- Solicitud del promotor a la Diputación Provincial con fecha 9 de julio de 2014, de autorización para construcción de nave en el margen derecho de la carretera GU-121 en el término municipal de Viñuelas.
- Propuesta de autorización del Servicio de Carreteras con fecha 22 de julio de 2014, así como Resolución del Coordinador Provincial de Fomento por la que se autoriza a TORIBIO GUTIERREZ E HIJOS S.L. a construir dos naves, vallado diáfano, plantación vallado vegetal y extracción de zahorras reponiéndolo con tierra vegetal en la margen derecha de la carretera CM-1002, en el término municipal de Viñuelas, con condiciones.
- Fue solicitado informe del Servicio de Patrimonio Histórico sin que conste en el expediente

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

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

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de reserva son que el planeamiento territorial o urbanístico los permita.

Consta en el expediente Informe técnico suscrito por el Arquitecto Enrique de Juan Elgueta, con fecha el 7 de julio de 2015, sobre inexistencia de formación de núcleo de población, conforme al Art. 43.7 RSR.

Sobre la legitimación de las edificaciones existentes consta en el expediente informe del Alcalde respecto de la nave existente que indica que la nave lleva construida más de 10 años y que cuenta con licencia en vigor.

En el caso de estar ejecutada la nave solicitada procederá expediente de legalización y simultáneo sancionador.

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

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

El porcentaje de ocupación del proyecto que nos ocupa es de <10%.considerando la superficie de la parcela vinculada a la explotación.

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

Determinaciones subsidiarias:

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

- j) Tener carácter de aisladas.

- k) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- l) 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.

En el proyecto presentado consta el cumplimiento de estas determinaciones.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto básico y de ejecución refundido respecto de la nave con altura mayor a seis metros del alero (art. 38.1.1º RSR).
- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole las parcelas, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue calificación condicionada a lo establecido en los apartados anteriores y a la obtención de informe favorable del Servicio de Patrimonio Histórico.

La calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.

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

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

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

La representante en materia de cultura indica que el informe favorable relativo a la no afección arqueológica está emitido a la espera de remisión, lo que deriva en la enervación de la condición impuesta.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta excepto a la exigencia de que se obtenga informe favorable de patrimonio histórico dependiente del Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes, toda vez que se ha manifestado en la sesión la existencia de informe favorable por no afección al patrimonio arqueológico.

15º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para proyecto de rehabilitación y acondicionamiento de Molino de los Tobares para Museo Hidráulico, situado en la parcela 45 del polígono 4 del núcleo agregado de Alboreca (Sigüenza), promovido por D. Francisco Fernández La Fuente en representación de Hidrotabares S.L.

Pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, la Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo de conformidad con el informe realizado como propuesta, que se reproduce en el acta:

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Rehabilitación Molino para Museo Hidráulico

Situación: Polígono 4. Parcela 45. Núcleo de Alboreca. Término Municipal Sigüenza

Superficie: 3.650 m²

Clasificación: Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Zona de policía arroyo de los Albares.

Planeamiento: NNSS. Aprobadas: 22/08/90

Promotor: Francisco Fernández La Fuente en representación de Hidrotabares SL CIF B-19290600

Recepción de Expte: 02/02/2015. Nº Registro de entrada: 206736.

II. OBJETO.

Según describe en la Memoria presentada el objeto es la rehabilitación y acondicionamiento del Molino de los Tobares para habilitarlo como Museo Hidráulico.

Antecedentes:

Se trata de una antigua edificación conocida como el "Molino de Alboreca" situado en la parcela 45, del Polígono 4 (Ref. Catastral nº : 1931OB004000450000HS) en el núcleo agregado de Alboreca en Sigüenza (Guadalajara), la finca tiene una superficie catastral de 3.650 m².

El Molino de Los Tobares se sitúa en Alboreca, pedanía a 10 Km al norte de Sigüenza, al borde del Río del mismo nombre, también llamado de los Tobares, las Fuentes, de Las Cuevas, o de Los Algarbes, (cuevas en árabe). Es el primer afluente por la derecha del Henares y nace 1,5 Km más al Norte en el sitio de Los Praderones, o Prado de las Fuentes.

El Molino estaba constituido por un conjunto de infraestructuras hidráulicas, instalaciones y Maquinaria, que se encontraban dentro de la edificación principal, todas ellas sin ninguna conservación y algunas en avanzado estado de ruina y desaparición.

La edificación preexistente se fue desarrollada a lo largo del tiempo, estaba formada por un conjunto de edificios reformados a lo largo del tiempo y maclados entre sí. Este proceso comenzó al menos el S. X con una torre defensiva islámica, que años después pasó a ser palomar y muro presa de la balsa del molino.

El conjunto constaba de un edificio principal, o caserón al que se incorporaba la estructura de la antigua torre que alberga la maquinaria, un cobertizo adosado sobre el que no se ha actuado situado en su fachada este y una cochiguera exenta.

Con fecha 29 de Agosto de 2012 el Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza concedió Licencia Municipal de Obras (Resolución de Alcaldía nº 625-12), para "Consolidación de Muros", poniendo como condición no realizar nuevos. El promotor de esta licencia es Poyo Zúñiga S.L.

Dado que el recinto de la maquinaria tiene una cota de coronación de unos 2m mas alta respecto al resto del muro perimetral y que los muros interiores de dicho recinto se desmoronaron y son inexistentes, su consolidación tuvo que acometerse de forma singular e independiente.

En el planteamiento de dicha consolidación se tiene que tener en cuenta que el muro Norte debe soportar la presión del agua de la Balsa con un altura interior de unos 3m hasta el tubo de desagüe.

Por todo ello, y ya con las obras en curso, para la consolidación del Muro Norte y Oeste del recinto de la maquinaria, se planteó incorporar una estructura tridimensional (muros, pilares, y forjados) de hormigón armado con suficiente peso y vuelo como para hacer un eficaz efecto de contrafuerte.

Con fecha 25 de Febrero de 2013, el Técnico Municipal emite un Informe, donde se solicita que para la legalización de las obras de consolidación, puesto que las mismas afectan a elementos estructurales y de fachada, se deberá tramitar la correspondiente Calificación Urbanística.

Descripción:

Superficie catastral de la parcela : 3.650m² < 15.000 m² (Aplicación DA Sexta del RSR: excepción por rehabilitación del patrimonio)

Superficie construida total: 398,63 m²

Superficie ocupada por la edificación: 337 m².

Porcentaje de ocupación: 9,23 %, < 10%.m. Cumple

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Según el planeamiento municipal la parcela se encuentra en Suelo No Urbanizable sin medidas especiales de protección. No obstante al encontrarse dentro de la zona de policía del arroyo de Los Albares, se adscribirá a suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental conforme al art. 5 RSR.

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

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



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen”.

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

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

El uso no está prohibido en el planeamiento.

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:

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

Escrito del Ayuntamiento de de 02 de febrero de 2015 y nº de registro 206736, en el que se remite la siguiente documentación:

1. Copia en formato CD-R del Proyecto: Expediente de calificación urbanística para las obras de **Rehabilitación y acondicionamiento del “Molino de los Tobares” para museo hidráulico en la parcela 45 del polígono 4 del núcleo agregado de Alboreca (Sigüenza).**
2. Diligencia de Secretaría con fecha 27 de enero de 2015 para hacer constar, que la documentación que se envía así como el proyecto CD adjunto, es copia del original en el expediente de Calificación y Licencia urbanística para las obras de rehabilitación y acondicionamiento del molino de los Tobares para museo hidráulico en la parcela 45 del polígono 4 del núcleo agregado de Alboreca (Sigüenza), obrante en el Ayuntamiento de Sigüenza.
3. Solicitud de obra mayor por parte de HIDROTOBARES S.L. (Promotor) al Ayuntamiento de Sigüenza con fecha 30 de julio de 2014.
4. Informe Técnico del Arquitecto municipal con fecha 30 de septiembre de 2014, favorable al proyecto presentado como expediente de calificación urbanística de referencia.
5. Informe de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir con fecha 19 de noviembre de 2014.
6. Anuncio de 21/11/2014, del Ayuntamiento de Sigüenza, sobre información pública de solicitud de calificación y licencia urbanística para las obras de rehabilitación y acondicionamiento del molino de los Tobares para museo hidráulico, en parcela 45 del polígono 4 del núcleo agregado de Alboreca-

Sigüenza (Guadalajara) (DOCM nº 243 de 17 de diciembre de 2014), publicación en el periódico Nueva Alcarria de 15/12/2014, así como certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones con fecha 26 de enero de 2015;

7. Solicitud del Ayuntamiento dirigida al Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara con fecha 21 de noviembre de 2014, para la emisión de informe sobre la necesidad de previa evaluación de impacto ambiental.
8. Solicitud del Ayuntamiento dirigida a la Sección de Patrimonio Histórico Arqueológico de Guadalajara con fecha 21 de noviembre de 2014, para la emisión de informe procedente.
9. Oficio del Ayuntamiento con fecha 21 de noviembre de 2014 dirigido al promotor, por el que se le solicita: 2 copias del proyecto de referencia, Autorización de Patrimonio Histórico, Informe sobre la necesidad de EIA. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como Autorización de Carreteras de la Diputación Provincial para las obras de referencia.
10. Solicitud del promotor con fecha 22-12-2014 dirigida al Ayuntamiento que establece que aporta: 2 copias en CD del proyecto; y las solicitudes de informes/autorizaciones de fecha 16-12-14, en los Servicios Provinciales de Educación Cultura y deportes y de Agricultura, así como de la Diputación Provincial (SV. Carreteras) y de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
11. Informe-Propuesta de Secretaría de 27 de enero de 2015 por el que se resuelve informar favorablemente el expediente de referencia, remitir dicho expediente a este Servicio Periférico, así como notificar al interesado indicándole la fecha de registro de dicha remisión a los efectos del Art. 43.6 RSR.
12. Decreto de Alcaldía de 27 de enero de 2015 por el que se resuelve informar favorablemente el expediente de referencia, remitir dicho expediente a este Servicio Periférico, así como notificar al interesado indicándole la fecha de registro de dicha remisión a los efectos del Art. 43.6 RSR.
13. Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en Guadalajara (Servicio de Cultura) con fecha 26 de enero de 2015, por la que autorizan las obras arriba referenciadas con los condicionantes establecidos en la misma.
14. Corrección de errores y aclaraciones al proyecto sobre instalación de abastecimiento y depuración de aguas para las que no se requiere autorización a Confederación Hidrográfica del Tajo al efecto. Fecha de entrada 5 de mayo de 2015.

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.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

En el expediente consta:

- Solicitud del Ayuntamiento dirigida al Servicio de Evaluación Ambiental de Guadalajara con fecha 21 de noviembre de 2014, para la emisión de informe sobre la necesidad de previa evaluación de impacto ambiental.
- No requiere Resolución según conversaciones con el Servicio de Calidad e Impacto ambiental.
- Resolución de 26 de enero de 2015 de los Servicios periféricos en Guadalajara de la **Consejería de Educación, Cultura y Deportes**, informando favorablemente con condiciones el proyecto de referencia.

Sustantivos. La actividad que justifica la actuación es la de Museo Hidráulico. De conformidad con el art. 32 RSR los equipamientos colectivos, tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, en suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrán llevarse a cabo cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico 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 con otros. No obstante, y por aplicación de las modificaciones de la Ley de Comercio de Castilla La Mancha, Ley 8/2014, de 20 de noviembre, podrán realizarse los actos cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

El apartado 3 del art. 37 RSR establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. El art. 11.3 de la ITP señala como superficie mínima de la finca hectárea y media por lo que contando la parcela con 3.650 m2 es inferior a la exigida de 15.000 m2, no obstante conforme a la Disposición Adicional Sexta del RSR se podrá considerar la excepción en cuanto a la rehabilitación del patrimonio arquitectónico como es el caso de los molinos. En cuanto a la ocupación máxima el art.11.4 de la ITP la fija en el 10%, por lo que cumple este parámetro.

El apartado 4 del artículo 32 RSR establece que con cargo a la actuación deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes y servicios exteriores.

Estos términos han sido informados favorablemente por el Técnico Municipal.

Con posterioridad al proyecto presentado se han subsanado errores respecto de las instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua a corregir en el proyecto original.

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:

m) Tener carácter de aisladas.

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

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

Se aportan proyecto de rehabilitación de Molino hidráulico donde se justifica el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias y han sido informados favorablemente por el Técnico Municipal.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto y modificaciones posteriores. (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 rehabilitación de molino de agua existente, acondicionado las instalaciones existentes, no se considera necesaria la replantación, a salvo de lo que pudiera indicar la Consejería con competencias en materia de Medio Ambiente.

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

VII. CONCLUSIÓN.

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

Conforme a la legalización de actuaciones a las que se alude en el Informe del Técnico Municipal y conforme al art 178, el ayuntamiento deberá establecer el exceso de la actuación de la licencia concedida de 29/08/2012, y su consideración como clandestina o ilegal y del inicio del procedimiento de legalización conforme a los artículos 78 y 79 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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.



Castilla-La Mancha



Dirección Provincial
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida CONDICIONADA conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta

8. RUEGOS Y PREGUNTAS

16º.- Ruegos y preguntas.

El Presidente agradece la asistencia y emplaza los convocados a las siguientes reuniones mostrando su disposición para cualquier asunto.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 12:26 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U

