



ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 24 DE OCTUBRE DE 2017.

En Guadalajara, siendo las 12'00 horas del día 24 de octubre de 2017, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de Fomento.

Presidente:

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

Vicepresidente:

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

Secretaría:

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

Vocales:

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

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

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

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

D. Miguel Espinosa Gimeno (Representante de la Consejería con competencia en materia de Salud Pública).

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

D. Jesús Gómez Merino (Representante de la Consejería competente en materia de Industria, Energía y Minas en Guadalajara).

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

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

D. Jesús Elvira González (Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

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

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).

No asisten:

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

Los vocales nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y Provincias de CLM) habiendo excusado inasistencia con carácter previo a la reunión.

D. Rafael Moreno Ramírez (Representante de la Administración General del Estado-Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara), habiendo excusado inasistencia con carácter previo a la reunión.

El Representante de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha habiendo excusado inasistencia con carácter previo a la reunión.

El Representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

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



Ponentes:

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

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

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 26 de septiembre de 2017.

1. PLANEAMIENTO

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

2º.- Informe sobre PEI acceso sur y PEI de saneamiento (pluviales y aguas negras ámbito sur) y sus proyectos de urbanización relativos al PAU del Sector de suelo urbanizable de uso industrial SP.pp.100 Ciudad de Transporte – término municipal de Marchamalo.

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

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

3º.- Calificación urbanística en suelo rustico de reserva para aprovechamiento de áridos de la sección A), "Cogolludo GUA158", situado en el polígono 9, parcela 663 en el término municipal de Mohernando (Guadalajara), promovido por Hormigones Valdebriz, S.L. (Art. 64.4 TRLOTAU).

4º.- Calificación Urbanística para legalización de casa de madera prefabricada y actividades de vivero en suelo rústico de especial protección en las parcelas 55, 59, 118, 119 y 121, polígono 27, en el término municipal de Castellar de la Muela (Guadalajara), promovido por D. Santiago Iturbe De la Cruz (Art. 64.4 TRLOTAU).

5º.- Calificación Urbanística para construcción de porche destinado a almacén en la finca "Alto de la vereda", parcela 202 del polígono 1 de Pozo de Guadalajara, promovido por D. José Alberto Baldominos Baldominos.

7. OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

6º.- Toma de conocimiento de seguimiento de calificaciones condicionadas.

8. RUEGOS Y PREGUNTAS

7º.- Ruegos y preguntas.

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

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 26 de septiembre de 2017.-

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de día 26 de septiembre de 2017 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún vocal interviene.

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

1. PLANEAMIENTO

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

2º.- Informe sobre PEI acceso sur y PEI de saneamiento (pluviales y aguas negras ámbito sur) y sus proyectos de urbanización relativos al PAU del Sector de suelo urbanizable de uso industrial SP.pp.100 Ciudad de Transporte – término municipal de Marchamalo.



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

Informe sobre PEI parcial de saneamiento y PEI de Acceso rodado en enlace sur y sus proyectos de urbanización (Proyecto de ejecución de colector de fecales del SP.pp 100-Ciudad de Transporte, en desarrollo del PEI de saneamiento, Proyecto de colector sur de aguas pluviales del SP.pp 100 Ciudad de Transporte y medidas correctoras en Arroyo de la Dehesa del portillo, en desarrollo del PEI de saneamiento y Proyecto de ejecución de Acceso Sur del SP.pp 100-Ciudad del Transporte), integrantes de la alternativa técnica del sector de suelo urbanizable de uso industrial sp.pp.100 ciudad de transporte – Término municipal de Marchamalo. Artículos 111 y 122 TrLOTAU

ANTECEDENTES

PRIMERO.- SOLICITUD E INFORME PREVIO

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

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

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

La tramitación administrativa municipal

El ayuntamiento de Marchamalo recibe los proyectos del agente urbanizador y tramita expediente municipal número 558/2016.

Entre otros extremos en el expediente existen los siguientes documentos:

- Informe de Secretaría de 1 de julio de 2016 en el que se indica en síntesis, que el PAU aprobado no contiene fases, que el proyecto de red subterránea de media y baja tensión no se enmarca en ningún PEI y que deberán presentarse para su tramitación todos los proyectos de urbanización de los PEIs tanto por la repercusión de costes de urbanización como por la necesaria notificación a los propietarios de la aprobación de los PU.
- Informe del técnico municipal de 26 de septiembre de 2016 en el que, en resumen, indica que no resultan pertinentes ni respecto de los PEIs ni del Proyecto de urbanización

aprobados los proyectos denominados (en su origen) *Proyecto de ejecución de infraestructuras de suministro provisional de agua potable y proyecto de red subterránea de media y baja Tensión* siendo además que el urbanizador quiere repercutir los costes de los mismos a los propietarios.

Indica la recomendación de tramitar todos los PEIs en conjunto

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

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

- Decreto de Alcaldía 760/2016 de 24 de octubre de 2016 en el que en síntesis acuerda no tramitar los proyectos de electricidad ni de abastecimiento, requerir los restantes PEIs sin perjuicio de tramitar los presentados.
- Alegaciones del promotor de 21 de noviembre de 2016 "previas a recurso de reposición" indicando su prerrogativa ex artículo 118.3 a) TRLOTAU para presentar proyectos de urbanización.

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

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

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



- Acuerdo plenario de 13 de diciembre de 2016 sobre información pública de los cinco proyectos, consulta a administraciones sectoriales (Demarcación de carreteras del Estado y medio ambiente regional- evaluación ambiental), requerimiento de los proyectos de desarrollo de los PEI que no se han presentado otorgando un plazo máximo de 18 meses desde la notificación de ese acuerdo.
- Información pública: DOCM 30 de diciembre; nueva alcarria 9 de enero. Notificación a los propietarios. Certificación de alegaciones: Alegación de un propietario. Consta informe de Secretaría sobre la alegación.
- Informe de CHT sobre otorgamiento de autorización de ejecución de obras en dominio público respecto al colector de fecales
- Informe de 7 de febrero de 2017 sobre la no evaluación por no encontrarse en los anexos de las leyes de aplicación los proyectos de ejecución de las obras previstas en los PEIs y las obras complementarias del proyecto de urbanización remitiendo su compatibilidad a la Resolución de 12 de abril de 2012

El acuerdo de CPOTyU

Recibido para la emisión de informe del artículo 122 TrLOTAU y artículo 147 RP se redacta informe por el servicio de urbanismo que es objeto de ponencia en la sesión de 26 de septiembre de 2017 de la Comisión provincial de ordenación del territorio y urbanismo de Guadalajara y que se da aquí por reproducido.

El órgano colegiado alcanza el siguiente acuerdo que es remitido por la Secretaria de la CPOTyU al ayuntamiento de Marchamalo con el siguiente tenor:

(...) *en relación con el punto 4º del orden del día, Informe sobre proyectos parciales de urbanización relativos al PAU del Sector de suelo urbanizable de uso industrial SP.pp.100 Ciudad de Transporte – término municipal de Marchamalo, ha adoptado el siguiente acuerdo, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta:*

ACUERDO

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

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

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

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

Proyecto de ejecución de mejora de la red de abastecimiento. Conexión con el Polígono del Henares al no ser un proyecto de urbanización de desarrollo de la ordenación aprobada sino un proyecto de obras ajeno, no pudiendo incluirse en los proyectos de urbanización referidos en el artículo 111.1 TrLOTAU y artículo 99.1 del RP respecto de los que la CPOTYU tiene competencia para emitir informe en los términos del artículo 111.3 y 122 TrLOTAU.

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

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

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

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

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

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

SEGUNDO.- LA SUBSANACIÓN MUNICIPAL:

El 11 de octubre de 2017 tiene entrada en el registro virtual electrónico de la Dirección Provincial de Fomento remisión del ayuntamiento de Marchamalo, firmado por su Alcalde, diciendo completar el expediente literalmente así:

- Para la emisión del informe sobre proyecto de ejecución de acceso Sur del ámbito SP pp. Ciudad del transporte:
 - o Adjunto se acompaña copia del informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento en fecha 21 de febrero de 2017, registrado en este ayuntamiento el 10/03/2017 R.E. 765
 - o Adjunto se acompaña copia de la autorización para la ejecución de las obras de Demarcación de Carreteras del Estado emitida el 30 de marzo de 2017. A os efectos previstos en el artículo 16.6 de la ley de Carreteras, se hace constar que en fecha 17 de enero de 2107 fue solicitada la emisión de informe al Ministerio de Fomento.
 - o Se deja constancia de que en el proyecto definitivamente aprobado las referencias al proyecto de abastecimiento serán excluidas del documento cn carácter previo a su diligenciado de aprobación definitiva
 - o Se deja constancia de que esta Administración tiene conocimiento de que en estos momentos está en redacción el proyecto de acceso Norte, en coordinación con la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, habiendo el



urbanizador reiterando el compromiso de aportarlo en el plazo concedido por este Ayuntamiento

- Para la emisión del informe respecto del proyecto de saneamiento: *Se deja constancia de que esta Administración entiende que el proyecto no contraviene determinación alguna de la ordenación territorial, habiendo superado el proceso de concertación, conforme acredita el expediente administrativo remitido, al haberse obtenido informes favorables de todas las administraciones concernidas, suponiendo la variación del trazado respecto al inicialmente previsto un mero ajuste técnico sin afectación de intereses de terceros, y sin que se altere el objeto del PEI que desarrolla.*

El 16 de octubre se recibe complemento de la documentación anterior a través igualmente del registro único electrónico adjuntando el oficio del promotor que entró en el ayuntamiento de Marchamalo aportando la documentación reseñada en el anterior escrito y con idéntica manifestación respecto al Proyecto de saneamiento.

TERCERO.- ANTECEDENTES EN LA TRAMITACIÓN DE LOS PEIS

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

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

- Los Planes Especiales de Infraestructuras fueron exigidos por la Administración municipal en base al informe de 24 de noviembre de 2009 sobre AT presentada por el promotor el 30 de abril de 2009, completada con la plica el 12 de junio de 2009: *"sin embargo, no queda acreditado el cumplimiento de las condiciones de ordenación impuestas, pues además de las carencias documentales más arriba citadas, no se justifica: 9) las resolución de las conexiones a redes viarias nacionales, autonómicas y locales, ferrocarriles, a la Mancomunidad de Aguas del Sorbe en lo que el abastecimiento se refiere y los suministros de electricidad y gas, con las respectivas conformidades o autorizaciones de los titulares de esos bienes(...) la subsanación del punto 9) requiere, a juicio de estos servicios Técnicos y en contraposición a los expresado en el apartado 9.2 de la memoria del P.P. la tramitación previa de un Plan especial de Infraestructuras (en delante PEI(que garantice el cumplimiento de los apartados a), b) y c) del artículo 110 del TRLOTAU, y por tanto la viabilidad del PAU, requisitos indispensable para su aprobación. Además los pertinentes informes sectoriales deberían emitirse simultáneamente y de forma coordinada respecto del PEI (uno o varios, según el caso) y la AT del PAU"*
- En un posterior informe del Arquitecto municipal, señalaba el informe jurídico, se establece respecto de los PEIs presentados *" De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77.d) del RP TRLOTAU, estos planes especiales, en desarrollo de las determinaciones del P.G.O.U. recogidas en la ficha de la M.P. de 13 de abril de 2009, vienen a concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras necesarias para las conexiones exteriores del SP. 100 en su conjunto. No contiene determinaciones de planeamiento y sus previsiones no*

alteran en absoluto las condiciones de ordenación establecidas por la MP de 13 de abril de 2009. Desde el punto de vista de la ordenación, existe plena coherencia entre las previsiones y determinaciones de los PE y la ordenación detallada contenida en el P.P. de la AT”.

- Como consideraciones jurídicas la Secretaria de la Corporación, tras exponer el objeto de cada uno de los PEIS (de conexión de Saneamiento a las redes existentes, de conexión de Abastecimiento a la Red general, de Accesos y de Infraestructuras ferroviarias), indica que los Planes especiales se posicionan como el instrumento de ordenación más adecuado para la consecución de esos objetivos, según la definición y contenido establecidos legalmente para aquéllos, artículos 17 y 29.1 d) del TRLOTAU. Asevera que los Planes especiales cumplen con las reglas mínimas documentales que le son propias, de conformidad con los artículos 30 TRLOTAU y 84 del RP.
- Indica respecto al procedimiento de tramitación y aprobación de los planes especiales, respecto a nuestra competencia que previamente a la aprobación del ayuntamiento, se deberá solicitar informe técnico jurídico a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo sobre la adecuación del plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, todo ello, por tratarse Marchamalo de un municipio de menos de 10.000 habitantes de derecho.
- En relación a la obtención de suelos a ocupar indica: *“En los planes especiales e infraestructuras analizados, una de las razones que justifica su formulación es la de definir el sistema de ocupación de los suelos afectados, estando previsto que los suelos se obtengan mediante expropiación por razón del urbanismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 143 TRLOTAU a cuyo tenor, la expropiación por razón del urbanismo, procederá, entre otros supuestos “como instrumento esencial para la ejecución de los sistemas generales en suelo urbano o urbanizable y de actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano”, concluyendo que en tanto no se haya aprobado los planes especiales de infraestructuras, no es posible iniciar la expropiación forzosa o, como se reconoce en cada uno de los planes especiales objeto de este informe, “la aprobación definitiva de este instrumento legitimará el inicio del procedimiento de expropiación de los suelos necesarios para la ejecución de las infraestructuras*

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



con nota simple informativa que consta en el expediente. Finalmente debían ser notificados personalmente conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno local los hermanos Huetos Chicharro, cuyo domicilio según Catastro es "Mn Municipio Ndup-0 19180 Marchamalo (Guadalajara), resultando la notificación infructuosa e imposible la localización de información registral alguna. (...)"

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

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

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

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

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

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

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


Como antecedentes a ese acuerdo resaltar:

En el DOCM de 16 de febrero de 2015 se publicó por el Ayuntamiento de Marchamalo entre otros extremos, los bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa derivada del


Plan Especial de Infraestructuras de Conexión de Saneamiento a las Redes existentes (Pluviales y Negras) Parcelas afectadas Desagüe Pluviales Cuenca Sur y parcelas afectadas Emisario de fecales (anexo II páginas 4574-4575) resultando que las catastralmente con número 12, 19, 22* y 23* todas del polígono 14 del t.m. de Marchamalo estaban afectadas (Las señaladas con * resultaban afectadas por ambas instalaciones de saneamiento).

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

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



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



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

Teniendo en cuenta que la actuación urbanística comprende dos términos municipales, a fin de clarificar el expediente de tasación conjunta que compete a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Guadalajara, se hace necesario, de conformidad con informe de la Jefa de Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial de fecha 7 de octubre de 2015, que el agente urbanizador beneficiario de la expropiación contenidas en los Planes Especiales de servicios aprobados justificara o completase el expediente de tasación conjunta respecto de todos los bienes y derechos afectados de los PEIS afectados.

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

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

- PEI Ferroviario: ha adquirido las parcelas privadas que podían ser objeto de expropiación, desapareciendo la necesidad de expropiación al coincidir beneficiario de la misma con propietario.



- PEI abastecimiento: las tres parcelas afectadas fuera del ámbito del PP no son de titularidad privada y por ende no procede expropiación forzosa sino otros procedimientos legales de mutación demanial o desafectación.

- PEI saneamiento: respecto a los bienes y derecho en el t.m de Guadalajara existe la afectación de una parcela de titularidad privada, la catastral 194 del polígono 1 de Guadalajara. La justificación de no incluirla es "que se prevé que finalmente se alcance un acuerdo con el propietario afectado que haga innecesaria la expropiación del mismo, que ya ha facilitado la ocupación de otros suelos afectados por la actuación urbanizadora"

- PEI accesos: Respecto del proyecto de expropiación tramitado para el entronque sur sito en el término municipal de Marchamalo se definen los bienes y derechos afectados empero los que existirían en el entronque Norte sito en término municipal de Guadalajara, el proyecto presentado no recoge los suelos necesarios para la ejecución del Acceso Norte al sector, dado que, tras las consultas realizadas al departamento de carreteras de la JCCM, los suelos que el Plan Especial prevé expropiar podrían resultar afectados por el futuro proyecto de desdoblamiento de la carretera CM-101, por lo que la ocupación final de los suelos para la ejecución de este entronque podría verse alterada.

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

B) OBJETO DEL INFORME DE CPTOYU. REGULACIÓN APLICABLE

Legislación de aplicación:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio y urbanismo. Artículo 111 y por remisión art.122

Artículo 111 Los Proyectos de Urbanización

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

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

3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes

Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los acuerdos municipales en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en el artículo siguiente, atemperándolas a las circunstancias propias de cada Actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según la letra c) del número 5 del artículo 110 y la letra b) del número 2 del artículo 120, cuando las mismas hubieran suscitado la



presentación de iniciativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Los Programas podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobre costes de común utilidad.

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

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

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

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

Artículo 98 Proyectos de Urbanización (PU). Función

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

Artículo 99 Clases de Proyectos de Urbanización (PU)

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

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

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



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

Artículo 100 Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU)

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

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

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

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

Artículo 101 Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU)

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

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

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

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

1. Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

2. Los proyectos de obra pública ordinaria (POPO) que desarrollen el suelo urbano (SU) de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), comporten o no una delimitación de unidad de actuación urbanizadora (UA) para su ejecución, se someterán al mismo procedimiento del número anterior.

3. No obstante lo anterior, cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria (POPO) o proyectos de urbanización simplificados que acompañen a proyectos de actuaciones edificatorias en todos los municipios para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar, será innecesaria la exposición al público previa, aprobándose por el municipio por el procedimiento establecido para las Ordenanzas Municipales en la legislación de Régimen Local.

4. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de lo dispuesto para la aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU) que, en su caso, formen parte de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

Artículo 160 Publicación de los Proyectos de Urbanización (PU)

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

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

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

Los Proyectos de Urbanización por lo expuesto, son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. En sentido estricto abarcan la totalidad de las obras de urbanización del ámbito.

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

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

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



Observaciones generales a los proyectos enmarcados en los PEI y su relación con estos:

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

Los proyectos referidos a desarrollo parcial de los PEIs previamente aprobados de saneamiento y accesos tienen modificaciones de trazado y por ende de relación de bienes y derechos afectados según la propia tramitación aportada e informes emitidos.

Los Planes especiales de infraestructuras, a diferencia de los planes parciales tienen por objeto concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructura, por ello la propia configuración de las redes es su objeto mismo. Derivado de lo anterior la modificación de trazado implica la modificación del plan pese a ser por indicaciones técnicas sectoriales y ello porque este nivel de vinculación de disposición general urbanística- artículo 42 del TrLOTAU- posibilitó la expropiación de bienes y derechos, entre otros efectos.

Pasamos a detallar la regulación de estos instrumentos urbanísticos:

Artículo 76. Planes Especiales (PE). Función.

Los Planes Especiales (PE) complementan, desarrollan o mejoran, en este último caso incluso modificando, las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM), tanto las correspondientes a la ordenación detallada (OD) como, en su caso, las de la ordenación estructural (OE).

Artículo 77. Clases de Planes Especiales (PE).

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales (PE) con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e) Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

Artículo 80. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección de infraestructuras y vías de comunicación.

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la definición o la protección de infraestructuras y vías de comunicación deberán establecer las siguientes determinaciones:

- 1. Control de la incidencia territorial que produzcan así como de su incidencia ambiental en función de informe de la Consejería competente en esta materia en virtud de lo establecido en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- 2. Regulación de los retranqueos a los predios colindantes y de los accesos a los mismos.
- 3. Regulación de las conexiones o enlaces entre vías públicas.
- 4. Previsiones que faciliten la implantación selectiva de instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad de las infraestructuras y vías de comunicación correspondientes.

5. *Medidas que restrinjan la implantación de las instalaciones o los desarrollos urbanísticos que puedan resultar perturbadores para el uso público de las infraestructuras.*
6. *Medidas para la modernización de los medios y las infraestructuras de saneamiento o abastecimiento.*
7. *Protección y regularización de caminos, sendas, veredas u otros elementos precisos para la accesibilidad de los conjuntos naturales o urbanos.*

Análisis de los proyectos de urbanización presentados en desarrollo de los PEIs presentados en concreto para informe:

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

En el acuerdo de CPOTyU se explicitaba:

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

Ambos extremos han quedado subsanados conforme a la documentación presentada.

Se examina el pdf remitido como proyecto diligenciado sometido a información pública con denominación "proyecto de acceso sur del SPPP100 "Ciudad del Transporte" en los términos municipales de Guadalajara y Marchamalo" Tomo 0 (parte 1).

Por último, el acceso norte se está redactando de conformidad con la Dirección General de carreteras que no prevé la duplicidad de la CM-101.

PEI saneamiento: del ámbito sur: término municipal de Marchamalo

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

El plano de ordenación de la zona del PEI reflejada en el proyecto de urbanización en su inicio no refleja su ámbito de actuación.

Existe variación de trazado por la siguiente justificación obrante en el proyecto:

*Con fecha 14 de diciembre de 2015 el Ministerio de Fomento emite autorización para la construcción de acceso al SP-100, así como de ocupación de Dominio Público de los sistemas generales de infraestructuras de agua potable y saneamiento de pluviales y fecales. En dicho informe solicita integración de las infraestructuras de servicios con los desvíos de obra. Como consecuencia de dicha coordinación, para la definición de los desvíos provisionales es necesario que la traza de las infraestructuras de pluviales, fecales y agua, pasen por el centro de la glorieta de acceso a la R-2. Esto, unido a la manifestación de que el cruce del viaducto superior de la R-2 sobre la Av. Cristóbal Colón se produzca por el centro de la calzada, provoca un ajuste final de trazado en el que las redes de infraestructuras discurren por el eje de dicha Avenida desde la glorieta de la R-2 hasta después del paso bajo el viaducto de la R-2.
(...)*



Los cambios solo afectan a una parte del trazado del colector y estos se producen como consecuencia de las sucesivas autorizaciones necesarias, pero siempre dentro de los límites del dominio público ya destinado a infraestructuras, ya sean titulares el ministerio de fomento o del Ayuntamiento de Marchamalo, siendo estos, aptos para contener las instalaciones proyectadas y por lo tanto, no requiriéndose modificación tramitación de nuevos elementos urbanísticos para este fin.

El presente proyecto cumple las determinaciones del PEI de Saneamiento aprobado, determinando y ajustando en detalle el trazado siempre dentro de los dominios definidos del PEI en los suelos a Expropiar o adaptándose a suelos de Dominio Público de infraestructuras existentes. En el punto "1.5 BIENES Y DERECHOS AFECTADOS. COMPARACIÓN CON PEI DE SANEAMIENTO Y PROYECTO DE EXPROPIACIÓN", del presente se cuantifican y comparan las superficies afectadas por el proyecto en relación con los antecedentes tramitados. El presente proyecto cumple también las determinaciones de diseño, caudales, y las condiciones normativas especificadas en el PEI y que se incluyen en el presente, así como los cambios producidos a nivel presupuestario del proyecto, aclarando que no suponen en cualquier caso, cambios sobre la repercusión económica en cada una de las unidades de actuación, establecidas en el PEI.

(...)

Con respecto al Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos de titulares afectados por el PEI de infraestructuras de Conexión de saneamiento a las redes existentes del sector SP.PP.100 Ciudad del Transporte del PGOU de Guadalajara t.m. Marchamalo, solo se realiza el cambio de trazado en la parte del cruce de la rotonda de acceso a la R-2 y la prolongación de la Calle Cristóbal Colon hasta esta rotonda. El origen de este cambio viene dado por el cambio de titular demanial de la calle Cristóbal Colon, que pasa en este tramo de ser del Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Marchamalo según el documento firmado de fecha 20 de enero de 2016 entre citadas administraciones. Este cambio demanial se produce para facilitar y compatibilizar la inclusión de las infraestructuras de conexión del SP.PP.100 proyectadas en la Calle Cristóbal Colon sin que queden afectadas las obras de estructura del paso superior de la R-2, así como para poder compatibilizar el proceso de ejecución de obra con el tráfico de acceso y salida de la Autopista, que tendrá que utilizare el centro de la rotonda para evitar cualquier problema de seguridad del mismo durante las obras de ejecución de estas las canalizaciones. Con estas premisas se cambia ligeramente el trazado de la red de saneamiento con respecto al trazado del PEX mencionado en esta zona, pasando a quedar centrado tanto en su paso por la rotonda como en la calle Cristóbal Colon. Como se ha comentado con anterioridad, estos cambios no afectan a los terrenos objetos del proyecto de expropiación ya que son de dominio público y sobre el mismo, existen o se tramitan ya las autorizaciones de ocupación necesarias.

Realiza un cuadro comparativo del que se extrae que no hay particulares afectados por el cambio de trazado recayendo en dominio público viario.

El ámbito de actuación del PEI de saneamiento –en lo que respecta al colector de fecales– se innovado por requerimiento sectorial en la autorización de la obra, posterior a la aprobación de PAU con sus PEIs, quedando subterráneo en el ámbito de dominio público viario como hemos expuesto.

Ello supone que los planos de detalle del trazado del PU y sobre todo las referencias en los planos de afecciones sobre unidad de actuación entren en contradicción con los planos del PEI.

Tales diferencias se han apreciado en los planos de información remitidos para inscripción del PEI de saneamiento no constando los de ordenación ni en la documentación en formato papel ni en la digital a pesar de aparecer relacionados. Sirva este informe para proponer su requerimiento. Tampoco las administraciones municipales tienen en sus web los planos aludidos así que dicha comprobación se ha realizado con los planos de ordenación del PEI de saneamiento aprobado por el Ayuntamiento de Guadalajara que sí obran en el expediente. Así las cosas los planos de ordenación de saneamiento que quedarían afectados por el cambio del ámbito de actuación sería:

- ORD -01 Delimitación del ámbito
- ORD -04.1 Actuación 3: Conducción de aguas negras

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

El plano de ordenación de la zona del PEI reflejada en el proyecto de urbanización en su inicio no refleja su ámbito de actuación.

Existe variación de trazado por la siguiente justificación obrante en el proyecto:

Con fecha 14 de diciembre de 2015 el Ministerio de Fomento emite autorización para la construcción de acceso al SP-100, así como de ocupación de Dominio Público de los sistemas generales de infraestructuras de agua potable y saneamiento de pluviales y fecales. En dicho informe solicita integración de las infraestructuras de servicios con los desvíos de obra. Como consecuencia de dicha coordinación, para la definición de los desvíos provisionales es necesario que la traza de las infraestructuras de pluviales, fecales y agua, pasen por el centro de la glorieta de acceso a la R-2. Esto, unido a la manifestación de que el cruce del viaducto superior de la R-2 sobre la Av. Cristóbal Colón se produzca por el centro de la calzada, provoca un ajuste final de trazado en el que las redes de infraestructuras discurren por el eje de dicha Avenida desde la glorieta de la R-2 hasta después del paso bajo el viaducto de la R-2.

(...)

El trazado del colector definitivamente proyectado, como se ha comentado, surge a raíz de la comunicación recibida de fecha 14 de diciembre de 2015 del Ministerio de Fomento por la emite autorización para la construcción de acceso al SP- 100, así como de ocupación de Dominio Público de los sistemas generales de infraestructuras de agua potable y saneamiento de pluviales y fecales, se solicita integración de las infraestructuras de servicios con los desvíos de obra. Según esta y para el correcto funcionamiento del tráfico y el establecimiento de los desvíos provisionales durante la obra, se hace necesario que la traza de las infraestructuras de pluviales, fecales y agua, pasen por el centro de la glorieta de acceso a la R-2. Esto, unido a la manifestación de que el cruce bajo del viaducto superior de la R-2 sobre la Av. Cristóbal Colón se produzca por el centro de la calzada de Cristóbal Colón, provoca un ajuste final de trazado en el que las redes de infraestructuras discurren por el eje de dicha Avenida desde la glorieta de la R-2 hasta después del paso bajo el viaducto de la R-2. Tal y como se aprecia en siguientes esquemas del trazado histórico de cada proyecto de forma comparativa, los cambios solo afectan a una parte del trazado del colector y estos se



producen como consecuencia de las sucesivas autorizaciones necesarias, pero siempre dentro de los límites del dominio público ya destinado a infraestructuras, ya sean titulares el ministerio de fomento o del Ayuntamiento de Marchamalo, siendo estos, aptos para contener las instalaciones proyectadas y por lo tanto, no requiriéndose modificación tramitación de nuevos elementos urbanísticos para este fin.

(...)

El presente proyecto cumple las determinaciones del PEI de Saneamiento aprobado, determinando y ajustando en detalle el trazado siempre dentro de los dominios definidos del PEI en los suelos a Expropiar o adaptándose a suelos de Dominio Público de infraestructuras existentes. En el punto "1.5 BIENES Y DERECHOS AFECTADOS. COMPARACIÓN CON PEI DE SANEAMIENTO Y PROYECTO DE EXPROPIACIÓN", del presente se cuantifican y comparan las superficies afectadas por el proyecto en relación con los antecedentes tramitados. El presente proyecto cumple también las determinaciones de diseño, caudales, y las condiciones normativas especificadas en el PEI y que se incluyen en el presente, así como los cambios producidos a nivel presupuestario del proyecto, aclarando que no suponen en cualquier caso, cambios sobre la repercusión económica en cada una de las unidades de actuación, establecidas en el PEI. Con respecto al Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos de titulares afectados por el PEI de infraestructuras de Conexión de saneamiento a las redes existentes del sector SP.PP.100 Ciudad del Transporte del PGOU de Guadalajara t.m. Marchamalo, solo se realiza el cambio de trazado en la parte del cruce de la rotonda de acceso a la R-2 y la prolongación de la Calle Cristóbal Colon hasta esta rotonda. El origen de este cambio viene dado por el cambio de titular demanial de la calle Cristóbal Colon, que pasa en este tramo de ser del Ministerio de Fomento al Ayuntamiento de Marchamalo según el documento firmado de fecha 20 de enero de 2016 entre citadas administraciones. Este cambio demanial se produce para facilitar y compatibilizar la inclusión de las infraestructuras de conexión del SP.PP.100 proyectadas en la Calle Cristóbal Colon sin que queden afectadas las obras de estructura del paso superior de la R-2, así como para poder compatibilizar el proceso de ejecución de obra con el tráfico de acceso y salida de la Autopista, que tendrá que utilizare el centro de la rotonda para evitar cualquier problema de seguridad del mismo durante las obras de ejecución de estas las canalizaciones. Con estas premisas se cambia ligeramente el trazado de la red de saneamiento con respecto al trazado del PEX mencionado en esta zona, pasando a quedar centrado tanto en su paso por la rotonda como en la calle Cristóbal Colon. Como se ha comentado con anterioridad, estos cambios no afectan a los terrenos objetos del proyecto de expropiación ya que son de dominio público y sobre el mismo, existen o se tramitan ya las autorizaciones de ocupación necesarias.

Realiza un cuadro comparativo del que se extrae que no hay particulares afectados por el cambio de trazado recayendo en dominio público viario.

El ámbito de actuación del PEI de saneamiento –en lo que respecta al colector de pluviales sur- se ve innovado por requerimiento sectorial en la autorización de la obra, posterior a la aprobación de PAU con sus PEIs, quedando subterráneo en el ámbito de dominio público viario como hemos expuesto.



Elo supone que los planos de detalle del trazado del PU y sobre todo las referencias en los planos de *Afección suelos por el Proyecto. Bienes y derechos afectados* en lo referente a unidad de actuación entren en contradicción con los planos del PEI.

Tales diferencias se han apreciado en los planos de información remitidos para inscripción del PEI de saneamiento no constando los de ordenación ni en la documentación en formato papel ni en la digital a pesar de aparecer relacionados. Sirva este informe para proponer su requerimiento. Tampoco las administraciones municipales tienen en sus web los planos aludidos así que dicha comprobación se ha realizado con los planos de ordenación del PEI de saneamiento aprobado por el Ayuntamiento de Guadalajara que sí obran en el expediente.

Así las cosas los planos de ordenación del PEI de saneamiento que quedarían afectados por el cambio del ámbito de actuación sería:

- ORD -01 Delimitación del ámbito
- ORD -03.1 actuación 2 conducción de pluviales sur

CONCLUSIONES RESPECTO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS DE DESARROLLO PARCIAL DEL PEI DE SANEAMIENTO PRESENTADO:

- 
- 
- El ámbito de actuación del PEI de saneamiento –en lo que respecta los proyectos examinados- se ve innovado por requerimiento sectorial en la autorización de la obra, posterior a la aprobación de PAU con sus PEIs. El ámbito de actuación es el conjunto de terrenos afectados por un instrumento urbanístico.
 - Durante la tramitación se ha advertido la modificación de trazado sin entender la administración municipal ni el promotor que existía una innovación de planeamiento sino un reajuste por requerimiento sectorial de Demarcación de carreteras del Estado en los términos trascritos.
 - El PEI es un instrumento de planeamiento con naturaleza de disposición general. El proyecto de urbanización no es un plan sino un instrumento urbanístico de apoyo al planificador que define los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes (Artículo 17.2 d)TrLOTAU). La relación entre ambos instrumentos deviene de la exigencia de plenitud de planeamiento para la ejecución.
 - No constan afectados particulares por la modificación recayendo en dominio público viario el nuevo trazado.
 - La modificación de ámbito de actuación implica en sí misma una innovación del planeamiento que deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. A este respecto téngase en cuenta que el PEI de saneamiento es parte de la AT del PAU denominado Ciudad de transporte y que la tramitación de los proyectos de urbanización independientes de los PAUs que desarrollan obligan a una tramitación idéntica a la propia de PAU (artículo 111 TrLOTAU).
 - Deberá redactarse PEI saneamiento ámbito sur, con las características propias de documentación exigida para los planes en general (Memoria, planos de ordenación, etc).



En síntesis se propone a la CPOTyU emitir Informe favorable al proyecto de urbanización Acceso Sur y condicionar a la subsanación de las observaciones realizadas a los proyectos de obra en desarrollo parcial del PEI de saneamiento en los términos referidos en este informe.

El vocal en representación de Confederación de empresarios indica la necesidad de que por la JCCM se realice el desdoblamiento de la CM-101 tanto para esta actuación como por la siniestralidad de la vía.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la ponente y por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA, en virtud de la competencia del artículo 111 y 122 del TRLOTAU emitir informe favorable al proyecto de urbanización Acceso Sur y condicionar a la subsanación de las observaciones realizadas a los proyectos de obra en desarrollo parcial del PEI de saneamiento en los términos referidos en el informe de ponencia.

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

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

3º.- Calificación urbanística en suelo rustico de reserva para aprovechamiento de áridos de la sección A), "Cogolludo GUA158", situado en el polígono 9, parcela 663 en el término municipal de Mohernando (Guadalajara), promovido por Hormigones Valdebriz, S.L. (Art. 64.4 TRLOTAU).

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

INFORME SOBRE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA PARA APROVECHAMIENTO DE ÁRIDOS DE LA SECCIÓN A), "COGOLLUDO GUA158", POL 9 – PARCELA 663 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOHERNANDO. GUADALAJARA.

Exp: CAL/17/03

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Aprovechamiento de Áridos. "Cogolludo" GUA158.

Situación: Polígono 9, parcela 663.

Superficie: de la parcela 15,79 Ha (157.900 m2).

Término Municipal de Mohernando (Guadalajara)

Clasificación: Suelo rústico de reserva.

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

Promotor: Hormigones Valdebriz SL. CIF: B-18187186. Representada por: M^a Emilia Alarcón Saiz con DNI 47.082.586-E.

Autor del Proyecto: Alejandro M. Simon Rodriguez. Ingeniero Técnico de Minas.

Recepción de Expte: 17/05/2017, nº 1751444

II. OBJETO.

En el proyecto presentado indica lo siguiente:

"Hormigones Valdebriz SL, es titular de la planta de tratamiento y clasificación ubicada en la parcela 354 del polígono 3 del Término de Yunquera de Henares, dentro de la explotación "Sotoblanco". Es en esta planta donde se tiene previsto que el material extraído en la explotación sea transportado y posteriormente lavado y clasificado.

En la planta de tratamiento con el Registro Industrial nº 19/93, se llevó a cabo una gran adaptación y renovación de sus elementos para adaptarlos a las exigencias máximas en cuanto a calidad de producto, productividad, seguridad y salud de los trabajadores y mejora de las condiciones medioambientales en el año 2003.

Se redacta el presente Proyecto de Explotación y aprovechamiento con el fin de obtener la Autorización Administrativa pertinente para la puesta en explotación de 15,79 Ha de la parcela 663 del polígono 9; del término municipal de Mohernando, para el abastecimiento de la planta de tratamiento de áridos que la empresa posee en la gravera SOTOBLANCO, situada a 2.500 m al sur, en el término municipal de Yunquera de Henares."

El proyecto no contempla ni edificaciones ni instalaciones de ningún servicio y por tanto únicamente se somete a calificación urbanística la actividad de "extracción de áridos".

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.

La superficie afectada de la actuación ocupa una extensión de **15,79 Ha.**

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 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 la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de Mohernando a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 2 de marzo de 2017, comunicando que están tramitando una calificación urbanística de explotación minera.
- Contestación de la Dirección Provincial al Ayuntamiento, con fecha de salida de 6 de marzo de 2017, solicitando expediente completo para la tramitación.
- Escrito del Ayuntamiento de Mohernando a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 17 de mayo de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:

1. Remisión de solicitud de calificación urbanística por HORMIGONES DE VALDEBRIZ, S.L.U. al Ayuntamiento, con fecha de 20 de diciembre de 2016, aportando la siguiente documentación:
 - Contrato de subarriendo.
 - Plano de situación.
 - Nota simple registral.
 - Proyecto de explotación y aprovechamiento de recursos de la sección A) denominada "Cogolludo".
 - Información gráfica del entorno en un radio de dos kilómetros.
 - Solicitud de fecha 4 de abril de 2016 de inicio de trámite ambiental.
 - Publicación en el DOCLM con fecha 28 de octubre de 2016 del periodo de información pública del estudio de impacto ambiental y del plan de restauración del proyecto de explotación minera.
 - Escrito de subsanación de solicitud de autorización de explotación de recursos de la sección A) "Cogolludo" e inicio de tramitación ambiental de fecha 11 de octubre de 2016.
 - Memoria justificativa de la viabilidad urbanística del proyecto y de la justificación del riesgo de formación del núcleo de población.
2. Informe Técnico del arquitecto municipal, con fecha de 12 de enero de 2017.
3. Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales, con fecha de 17 de enero de 2017, sobre el estudio de impacto ambiental.
4. Permiso de prospección arqueológica superficial del Servicio de Cultura, con fecha de 1 de febrero de 2017, solicitada por Hormigones de Valdebriz, S.L.
5. Anuncio de 16/02/2017 del Ayuntamiento de Mohernando, sobre apertura de información pública de expediente de calificación y licencia urbanística para explotación minera.
6. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, con fecha de 27 de febrero de 2017.
7. Anuncio publicado en DOCLM con fecha 13 de marzo de 2017, sobre información pública del expediente de calificación y licencia urbanística.
8. Resolución del Servicio de Cultura, con fecha de 21 de marzo de 2017, sobre intervención arqueológica en relación al proyecto de la "Cantera Cogolludo" en Mohernando.
9. Solicitud de D^ª. Mercedes de Lucas Bueno al Ayuntamiento, con fecha de 30 de marzo de 2017, para consultar el croquis de los caminos de acceso.

10. Permiso de excavación arqueológica del Servicio de Cultura, con fecha de 4 de abril de 2017, solicitada por Hormigones de Valdebriz, S.L.
11. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de no presentación de alegaciones, con fecha de 16 de mayo de 2017.
12. Resolución del Ayuntamiento, con fecha de 16 de mayo de 2017.

Por el promotor:

- Con fecha 19 de junio de 2017 presentando documentación de Adenda al Estudio de Impacto Ambiental de recursos de la sección a), enviado al órgano ambiental, sobre accesos alternativos a la explotación.
- Con fecha 13 de julio de 2017 presentando nueva Adenda al estudio de Impacto Ambiental de recursos de la sección a), enviado al órgano ambiental, sobre nuevos accesos alternativos a la explotación para evitar incidencias a vías pecuarias.

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 del Servicio de Cultura, con fecha de 21 de marzo de 2017, sobre intervención arqueológica en relación al proyecto de la "Cantera Cogolludo" en Mohernando. Estableciendo condiciones.
- Permiso de excavación arqueológica del Servicio de Cultura, con fecha de 4 de abril de 2017, solicitada por Hormigones de Valdebriz, S.L.
- Resolución, informe final de intervención arqueológica en relación al Proyecto de explotación y aprovechamiento de recurso en la sección A de la cantera denominada Cogolludo, fases I y II (Mohernando-Guadalajara) de 27 de julio de 2017 en la que se establece un perímetro de exclusión de la actividad (área de prospección B)
- Falta resolución definitiva medio ambiente si bien se ha puesto en contacto este Servicio con el competente en la materia – evaluación, medio ambiente- comunicando que no había objeciones y que se remitía a Toledo para publicación.
- Informe del servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de 5/06/2017 sobre vías pecuarias que se ven afectadas por la explotación, concluyendo que no se puede autorizar



el acceso a la explotación al coincidir con vías pecuarias hasta no se presente un recorrido alternativo. Además existe una tramitación sobre la planta de tratamiento y hormigón a la que da servicio esta explotación y de la que todavía no se ha practicado la permuta de terrenos acordada.

A este respecto el promotor con fecha 13 de julio de 2017 ha presentado nueva Adenda al estudio de Impacto Ambiental de recursos de la sección a), enviado al órgano ambiental, sobre nuevos accesos alternativos a la explotación para evitar incidencias a vías pecuarias que deberá ser autorizada por el órgano competente aunque ya ha sido consensuado.

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).
- Obtener la **aprobación del plan de restauración** para corrección de los efectos derivados de la actividad del art 38.1.3º por el Servicio de Minas.

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 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.

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 aprovechamiento solicitada al Servicio de Minas no se tiene constancia de su autorización, se indica deberá tenerse en cuenta las condiciones de caducidad prevista por la legislación minera que establezca cuando se produzca dicha autorización.

La calificación y licencia deberán ser coincidentes en su duración y vigencia con la de la aludida autorización. El Órgano de Minas deberá aprobar el plan de restauración de la actividad.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la resolución de los Servicios de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, especialmente del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales sobre la vía pecuaria y la permuta de terrenos de la planta de tratamiento, así como las contenidas en la resolución del Servicio de Minas de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

Deberá observarse el informe final de intervención arqueológica de 27 de julio de 2017 y su condicionado.

- 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 de la actividad sin edificaciones ni instalaciones, condicionada a las Resoluciones emitidas por los órganos sectoriales (Medio ambiente, Patrimonio arqueológico, Vías pecuarias y especialmente a Minas, 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, 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.



El vocal con competencias en materia de medio ambiente corrobora la remisión de resolución favorable de evaluación ambiental a servicios centrales para su publicación así como la subsanación en relación al acceso sin incidencia en vía pecuaria.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia OTORGAR la calificación urbanística **CONDICIONADA** en los términos del informe **AL PRONUNCIAMIENTO DE MEDIO AMBIENTE, LA NECESARIA APROBACIÓN DEL PLAN DE RESTAURACIÓN POR MINAS** así como la observación de las prescripciones de los demás informes sectoriales.

4º.- Calificación Urbanística para legalización de casa de madera prefabricada y actividades de vivero en suelo rústico de especial protección en las parcelas 55, 59, 118, 119 y 121, polígono 27, en el término municipal de Castellar de la Muela (Guadalajara), promovido por D. Santiago Iturbe De la Cruz (Art. 64.4 TRLOTAU).

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

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE CASA DE MADERA PREFABRICADA Y ACTIVIDADES DE VIVERO EN SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA SU LEGALIZACIÓN EN LAS PARCELA 55, 59, 118, 119 y 121, POLIGONO 27, DE CASTELLAR DE LA MUELA-GUADALAJARA.
EXPTE: CAL/17/22

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: en formato CD.

Situación: Polígono 27, parcela 55, 59, 118, 119 y 121. Castellar de la Muela (Guadalajara).

Superficie de la parcela: 1.322m² (catastral).

Superficie construida: 80 m2, 50 m2 casa prefabricada de madera y 30 m3 horno de abejas.

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva Protección Ambiental. Zona de Policía del Arroyo de la Dehesa.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Provinciales.

Promotor: Santiago Iturbe de la Cruz. NIF: 03121490E


Recepción de Expte: 11/10/2017. Proyecto en formato CD.

RELACIONADO CON EXPEDIENTES: CON/15/15, DIS/15/16 Y CON/17/18 (se advertía de la necesidad de calificación, del incumplimiento ITP y prohibición de actividad que suponga núcleo de población).

II. EXPEDIENTE Y OBJETO:

Recepción de Expte: 11/10/2017.

- Escrito del Ayuntamiento de Castellar de la Muela a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 11 de octubre de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:
1. Solicitud de licencias y permisos oportunos para legalización de las obras del polígono 27 parcela 55 de Castellar de la Muela, presentada el 22 de julio de 2017 por D. Santiago Iturbe De la Cruz, adjuntando la siguiente documentación:
 - Proyecto de legalización de las obras y condicionamiento para vivero en dicha parcela.
 - Solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo para legalización de pozos de agua y obras en la zona de policía.
 - Solicitud de necesidad de evaluación ambiental y ampliación de superficie mínima.
 2. Informe desfavorable de la Diputación Provincial, de fecha 24 de enero de 2017.
 3. **Autorización** de las obras de rehabilitación del horno y vallado así como la implantación de la casa de madera y **denegación** de la fosa séptica de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 23 de junio de 2017.
 4. Contestación del Director Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 22 de septiembre de 2016, sobre no necesidad de EIA, no afección al medio natural ni a recursos protegidos e informe favorable a la excepción de reducción de tamaño de la parcela mínima.



Según consta en la documentación enviada se solicita informe de excepcionalidad en base al art 3.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, Orden 31-03-2003, conforme a la modificación por Orden de 01/02/2016, para legalización de construcciones clandestinas que, conforme a la descripción catastral, consisten en una casa prefabricada de madera sobre cimentación de hormigón armado de 50 m2, además de construcción existente para horno de abejas, sumando una superficie construida total de 80 m2.

No obstante debe tramitarse conjuntamente la calificación por estar ubicada en SRNUEP ambiental. No consta el trámite de información pública propio de las calificaciones, no obstante dada la conclusión del informe no se procede a requerir de subsanación.



III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 54.3 y 4 del TRLOTAU establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico de especial protección podrán realizarse previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y 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.

Por su parte el art 61 TRLOTAU establece que solo se podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el art 54 de esa misma ley.

A nivel reglamentario el sometimiento a previo calificación se recoge en los artículos 19.1 en relación con el 37.2 del RSR y 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 de 2010, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario son los exigidos por el Art. 19 RSR, en cuyo apartado 2 establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el apartado 1 cuando se den las condiciones del Art. 12, que a su vez exige que el planeamiento territorial y urbanístico no los prohíba, (según modificación de la Ley 8/2014, de Comercio, de 20 de noviembre)

El artículo 19.3 de RSR establece que tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación deberá respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de 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.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 4.1.a), establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media en el caso de almacenes de aperos de uso agrario y el Art. 4.3 que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca.

El Art. 19.4 del RSR y 4.4 de la ITP permiten excepcionar el requisito de la superficie mínima siempre y cuando exista informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura que de manera expresa y justificada para cada caso particular indique la conveniencia de modificar las limitaciones de superficie y señale la superficie de la parcela y porcentaje de ocupación que resulte necesario y además que el órgano competente para emitir la calificación apruebe expresamente la reducción de la superficie.

La superficie de la finca es 1.322m² (catastral), inferior a la mínima exigida en ITP (1,5 Ha), no obstante cuenta con informe favorable a la excepción de la superficie mínima, por los Servicios de la Consejería de Agricultura.

La ocupación exigida en ITP es de 10 % máximo. La ocupación por la construcción es de 80 m², correspondiendo un porcentaje de ocupación de las parcelas: 6,05 % no sobrepasando el porcentaje máximo.

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 cumbre superior a ocho metros y medio.

En relación al cumplimiento de estas determinaciones, en cuanto a mantener el carácter de aislada, se respetan la distancia a linderos establecida.

Riegos de formación de núcleo de población:

Asimismo conforme al art 54.3 TRLOTAU conforme a la modificación de la Ley 3/2016 de 5 de mayo, de Medidas administrativas y tributarias de Castilla La Mancha, "se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano (...)". La regla anterior se excepcionará en los supuestos siguientes: 1º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes. 2º) Ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes. 3º) Cuantos otros se establezcan reglamentariamente.

Las parcelas objeto de este informe se encuentran a menos de 200 metros de parcelas servidas por las redes y que cuentan con los servicios para la pertenencia a la clase de suelo urbano. No se

enmarca en ninguna excepción señalada. Es por esto que existe riesgo de formación de núcleo de población.

Excepcionalidad:

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

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

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

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

c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

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

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

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

(...)

Necesidad de interpretación restrictiva

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

El nuevo punto 3 del artículo 3 de la ITP dispone que "Excepcionalmente, para aquellos usos o actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, (...)", por lo que en cada actuación se deberá justificar detallada y expresamente (no siendo válidas motivaciones genéricas o por mera referencia a la previsión normativa que regula la excepción) el relevante interés social o económico resultante y la necesidad de la excepcionalidad. Por ello, y en razón del carácter restrictivo antes referido, se ha de precisar que el interés social o económico no puede identificarse sin más con cualquier actividad agraria, industrial, comercial o negocial en general de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos con la contraprestación de un lícito lucro o ganancia, pues es evidente, que ello desnaturalizaría la finalidad perseguida por el precepto normativo, dada su excesiva generalidad, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de



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

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

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

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

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

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

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

La solicitud pretendida no es una ampliación en el mismo lugar ni una mejora sino que se trata de una legalización de una casa prefabricada de madera construida sin la preceptiva licencia, con diseño no armonizado con el entorno, en unas parcelas que no cuentan con las dimensiones y condiciones adecuadas sin que entre en los supuesto de hecho motivadores de otorgamiento de excepción, que por su propia naturaleza ha de ser restrictiva.

Tampoco se justifica el relevante interés social o económico que posibilita la excepción en su redacción novedosa.

Para el funcionamiento de la casa de madera como oficinas y vestuario de operarios de la instalación de la actividad agraria pretendida, no tiene autorizada por CHT la dotación del servicio de saneamiento mediante fosa séptica.

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 de ejecución de caseta prefabricada de madera por incumplimiento de las determinaciones subsidiarias indicadas por la ITP para superficie mínima y la existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

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

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos

en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

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

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

5º.- **Calificación Urbanística para construcción de porche destinado a almacén en la finca "Alto de la vereda", parcela 202 del polígono 1 de Pozo de Guadalajara, promovido por D. José Alberto Baldominos Baldominos.**

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

EXPTE: CAL/17/ 23

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA CONSTRUCCIÓN DE PORCHE PARA ALMACEN DE PAJA EN AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AGRICOLA EN LA PARCELA Nº 202 DEL POLÍGONO 1 EN EL POZO DE GUADALAJARA (GUADALAJARA).

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Construcción de nave tipo porche para almacén de paja.

Situación: Polígono 1, parcela 202. Término Municipal de El Pozo de Guadalajara (Guadalajara)

Superficie total de las parcelas catastrales 26.375 m². En proyecto 25.698 m².

Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal. Aprobación 15/06/2005. Modificado 02/03/2007

Promotor: José Alberto Baldominos Baldominos con NIF 3099797H

Autor del Proyecto: Rafael Uceda Martín. Ingeniero Técnico Industrial. Colegiado: 292 y 13980.

Recepción de Expte: 19/10/2017, nº 3300984

Calificación anterior: No existe calificación urbanística de las edificaciones existentes, no obstante si la altura es inferior de 6 metros al alero no requiere calificación urbanística previa a la Licencia municipal.



II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto del mismo es la ampliación de la explotación con la construcción de una nave tipo porche para almacén de paja con una superficie de 2.000 m².

La superficie de parcela según catastro es de: 26.374 m².

La superficie de parcela según proyecto es de **25.698 m²**.

Las edificaciones existentes constan de tres naves de: 830,25 m², 588,81 m² y 509,04 m², con un total de 1.928,10 m².

La edificación a ampliar tendrá una superficie de 2.000 m².

Superficie total edificada a efectos de ocupación será de 3.928, 10 m².

Porcentaje de ocupación: 15,29 %

- **Porcentaje de ocupación con edificaciones ampliadas: 15,29 % > 10 % (contiene informe favorable a la excepción de Jefe de Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural).**
- **La altura de la nave-porche proyectada es de 10,60 m a cumbrera y 8,00 al alero, superior a 6,00 m altura total conforme al artículo 60 TRLOTAU y 37 RP preceptiva calificación urbanística.**

No se especifican necesidad de servicios a ampliar para la nave-porche para almacén de paja, desconociendo si las edificaciones existentes demandan y cuentan con servicios.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Se tiene 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 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 la licencia municipal.

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

"3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos: a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto. b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta. c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de

Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente. d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.”

Se redacta este informe en cumplimiento del apartado c) anterior y una vez comprobada la concurrencia del resto de requisitos.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Fomento 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 Pozo de Guadalajara la siguiente documentación:

– Escrito del Ayuntamiento de Pozo de Guadalajara a la Dirección Provincial de Fomento, con fecha de entrada de 19 de octubre de 2017, en el que se remite copia de la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia de obras para construcción de porche destinado a almacén de paja, semillas y aperos en la finca sita en “Alto de la vereda”, presentada el 20 de julio de 2017 por D. José Alberto Baldominos Baldominos, adjuntando la siguiente documentación en papel y soporte cd:
 - Proyecto básico de construcción de porche.
 - Solicitud de procedimiento de calificación autonómica.
 - Plan de desmantelamiento y restauración.
2. Informe del Servicio de Industrias agroalimentarias, cooperativas y desarrollo rural, de fecha 5 de junio de 2017.
3. Informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 31 de julio de 2017.
4. Informe de los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 1 de agosto de 2017.
5. Publicación de anuncio en el periódico Nueva Alcarria, de fecha 28 de agosto de 2017.
6. Anuncio publicado en DOCLM con fecha 30 de agosto de 2017, sobre información pública del expediente de calificación y licencia urbanística.
7. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de no presentación de alegaciones, con fecha de 10 de octubre de 2017.

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 para la edificación de nave-porche, en el que no prevé servicios (luz, agua, saneamiento), a ejecutar sobre parcela que ya cuenta con 3 naves, desconociendo si demanda de los mismos o si las edificaciones existentes cuentan ya con éstos.



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

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

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

En el expediente consta:

- Informe favorable del Jefe de Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla-La Mancha en Guadalajara, con de fecha 5 de junio de 2017 a la modificación del porcentaje concreto de ocupación con la ampliación del 15,29%, es conveniente para su realización.
- Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes el 20 de octubre de 2017

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 del RSR, el Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara 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 del Arquitecto municipal José Hassan García, favorable para la tramitación de la calificación urbanística.

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 más de 10%, que con la ampliación planteada es de 15,29 %, según superficie de proyecto de 25.698 m2.

Conforme a la Orden de 01/02/2016 por la que se modifica la Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en su artículo 3, apartado 3 antes descrito se redacta este informe en cumplimiento del apartado c) y una vez comprobada la concurrencia del resto de requisitos.

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

Determinaciones subsidiarias:

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

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

Del proyecto presentado y del informe del Técnico municipal 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).

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 el Servicio de Industrias Agroalimentarias, Cooperativas y Desarrollo Rural de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara dado que es una ampliación de actividad primaria existente.
- b) la calificación urbanística condicionada a obtener informe favorable de Cultura y 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 por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

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

El vocal con competencias en materia de patrimonio cultural y arqueológico manifiesta que examinada la petición cursada, la parcela no tiene afecciones de su competencia.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad acuerda de conformidad con la propuesta de ponencia APROBAR LA EXCEPCIÓN DE SUPERFICIE Y OTORGAR la calificación urbanística en los términos del informe debiendo observar las prescripciones de los informes sectoriales.

7. OTROS – TOMA DE CONOCIMIENTO

6º.- Toma de conocimiento de seguimiento de calificaciones condicionadas.

La Jefa de servicio de urbanismo explica que, de los requerimiento efectuados a los ayuntamientos sobre el cumplimiento de las condiciones impuestas en las calificaciones urbanísticas (son contenido mínimo de licencias) han sido contestados en un porcentaje menor a lo deseable así que se expone que se va a reiterar el requerimiento así como se van a efectuar nuevos con las calificaciones concedidas a partir de agosto de 2016, debiendo realizar un control periódico en al CPOTyU de la situación existente, con posibilidad de caducidad en caso de no justificación de cumplimiento de las prescripciones del órgano colegiado.

8. RUEGOS Y PREGUNTAS

7º.- Ruegos y preguntas.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 12:45 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretaria, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U

La Secretaria de la CPOT y U

