

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DIA 29 DE JULIO DE 2008.

En Guadalajara, siendo las 12:00 horas del día 29 de julio de 2008, 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 Delegación Provincial de Ordenación del Territorio.

Asistentes:

Vicepresidenta en funciones de Presidenta:

Dña. Blanca Causapie Lopesino (Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Vocales:

D. Sergio David González Egido (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Guadalajara).

D. Joaquín Arroyo San José (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Guadalajara).

D. Julián García García (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información en Guadalajara).

D. Miguel Angel García Valero (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Guadalajara).

D. Pascual Muñoz Ramos (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura en Guadalajara).

D. Julio García Moreno (Representante de la Diputación Provincial de Guadalajara).

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

Dña. Marina Alba Pardo (Concejala del Ayuntamiento de Guadalajara, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha).

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

D. Antonio Miguel Trallero Sanz (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

D. Miguel Angel Embid García (Representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

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

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

D. Antonio González González (Representante de la Consejería de Educación y Ciencia)

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29/07/2008

Dña. Carmen Madrigal Martín (Representante de la Consejería de Sanidad)

Ponente:

D. Felix Julio Rodríguez López (Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández (Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Asisten como invitados:

D. Ricardo Arroyo Pinto (Jefe del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística)

D. Rafael de Mora Fernández (Jefe de la Sección Técnica).

Comprobada la existencia de quórum seguidamente se pasa al examen de los puntos incluidos en el orden del día.

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 29 de julio de 2008.-

Con formato: Sangría:
Primera línea: 0 cm

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, con anterioridad a la convocatoria de esta sesión, copia del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el día 28 de mayo de 2008, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

2º.- Informe sobre el Modelo Territorial del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Alocén.(Art.134 del Reglamento de Planeamiento).

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Planeamiento, cuyo contenido es el siguiente:

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 10 de junio de 2008 se remite, por el Ayuntamiento de Alocén, el documento de Avance del Plan de Ordenación Municipal de Alocén, con el fin de cumplir con el trámite de consultas para la preparación de la concertación interadministrativa exigido por el art. 36.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

El Ayuntamiento de Alocén no cuenta con ningún instrumento urbanístico que regule la ordenación de su término municipal.

REFERENCIA LEGAL SOBRE LA SOLICITUD.-

El art. 134 del Reglamento de Planeamiento, dice:

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

1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.
2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en el plazo de un mes desde la presentación del documento de concierto, emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto.”

CONTENIDOS DE LA MEMORIA INFORMATIVA.-

2.2.- SITUACIÓN.

El término municipal de Alocén se encuentra enclavado en plena Alcarria, justo en el centro de la provincia de Guadalajara. Esta ubicación otorga a Alocén unas características tanto orográficas, de sustrato y climáticas propias de esta zona que caracterizan las comunidades que allí se desarrollan y que describiremos en sucesivos apartados de este documento.

El término municipal de Alocén abarca un área de 18 km² y se estima una densidad de población de 10 hab/km².

El término municipal en esta área presenta una forma irregular y sus límites son:

- Al norte los términos de el Olivar y Durón.
- Al sur el término de Auñón.
- Al oeste el término de Berninches.

- Al este los términos de Pareja y Chillaron del Rey.

2.8.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, ZONAS SENSIBLES Y HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

Espacios naturales protegidos y zonas sensibles.

El término municipal de Alocén incluye un área sensible. Esta se sitúa en el extremo este del término municipal. Se trata del L.I.C. Sierra de Altomira.

Hábitats de protección especial.

Se han detectado tres hábitats de los descritos en el anejo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza por la que se crea un catálogo regional de hábitats protegidos o en el Decreto 199/2001 por el que se modifica dicho catálogo. Estos son:

- Coscojares.
- Acerales.
- Comunidades calcícolas rupícolas.

3.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

En general las edificaciones se alinean entorno a angostas calles que conectan pequeñas plazas.

El porcentaje de ocupación de las parcelas es del 100%, puesto que no existen retranqueos ni a linderos ni a calles.

Las edificaciones presentan en general 2 alturas o 2 alturas más bajo cubierta, siendo esta última la modalidad más frecuente.

Los acabados en fachadas suelen ser en mampostería caliza con la inclusión de elementos de madera en el remate de balcones, aleros y ventanas.

Los aleros de las construcciones más antiguas son en general de madera con canecillos aunque en ocasiones aparecen aleros de teja árabe en hileras alternas con fábrica rústica. En las nuevas edificaciones los aleros suelen ser de canecillos de hormigón pintados en color imitación madera.

Las cubiertas de las construcciones más antiguas están acabadas con tejas árabes viejas. En las nuevas edificaciones se utiliza más la teja mixta y la de cemento.

Por último las puertas y ventanas de las construcciones más antiguas son en general de madera.

En las nuevas edificaciones aparecen las ventanas de aluminio y PVC y las puertas de madera y PVC ambas de imitación madera o lacadas en blanco.

3.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

3.3.1.- Comunicaciones.

Entre ellas destacan por su importancia las carreteras provinciales GU-998 y GU-999, que unen el municipio con la red de carreteras del estado, concretamente con la N-320 y con la N-204. Estas infraestructuras recorren el municipio con una extensión de 13,2 km. Se puede hablar de que la carretera GU-998 presenta un buen estado de conservación y que la GU-999 presenta un estado de conservación deficiente.

Ambas infraestructuras se encuentran debidamente señalizadas y presentan una anchura de 6 m. en general se estima que están correctamente dimensionadas y que presentan una alta sinuosidad debido a la gran pendiente topográfica existente.

En cuanto al estado de conservación de la red viaria, de calles travesías y plazas se puede hablar de un alto nivel de conservación y un buen estado. La superficie pavimentada en el municipio asciende a 8.691 m².

3.3.2.- Red de Abastecimiento.

Para hablar de la red de abastecimiento se destaca en primer lugar las captaciones. El municipio cuenta con 2 captaciones. La primera proviene de un manantial por gravedad presenta titularidad municipal. El estado de conservación es bueno y pertenece a la cuenca hidrográfica del Tajo.

La segunda captación se realiza desde las aguas del embalse de Entrepeñas. Presentan también titularidad municipal y presenta un sistema de captación forzada. El estado de la captación es bueno y también pertenece a la cuenca hidrográfica del Tajo.

Desde las captaciones el agua se conduce a través de tuberías de fibrocemento de longitud 600 m y 1.500 m respectivamente hasta el depósito regulador.

En la actualidad el municipio cuenta con tres depósitos reguladores con una capacidad total de almacenamiento de 450 m³, los cuales presentan un buen estado de conservación. El agua es tratada en los depósitos mediante un equipo de tratamiento automático. El tratamiento consiste en una esterilización del agua con cloro.

Desde los depósitos reguladores se realiza la distribución hasta las acometidas domiciliarias. Se trata de una red mixta con tramos de PVC y otros de tubería de fibrocemento con una longitud total de 2.600 m. El caudal suministrado así como la presión se considera suficiente. El año de instalación de la mayor parte de la red es 1974, si bien existen zonas de urbanización más moderna. La red cuenta con los elementos esenciales para su funcionamiento.

En los planos de información se incluye la información cartográfica de las redes de abastecimiento de forma más detallada.

3.3.3.- Red de Saneamiento.

Como característica principal a tener en cuenta en el municipio es la ausencia de Estación Depuradora de Aguas Residuales Urbanas. La red de saneamiento existente presenta un carácter unitario y está compuesta por tuberías de hormigón y pvc. El estado de conservación en el que se encuentra la red es bueno. La longitud de dicho sistema alcanza los 2.710 m.

El agua residual es conducida al emisario de vertido por medio de dos colectores de hormigón de 53 m y 110 m respectivamente. El emisario de vertido es una tubería de hormigón que lleva el agua residual al punto de vertido, que en este caso es un cauce de caudal irregular. Este emisario tiene una longitud de 240 m.

En los planos de información se incluye la información cartográfica de las redes de saneamiento de forma más detallada.

3.3.4.- Red de Energía Eléctrica.

El suministro de energía eléctrica lo realiza la Compañía Hidroeléctrica Iberdrola S.A. mediante un tendido de media tensión hasta tres transformadores generales desde los que se distribuye a toda la población ya en baja tensión.

La red interior de B.T. y alumbrado es aérea apoyándose en las fachadas de las viviendas. El sistema es automatizado existiendo un total de 53 luminarias.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ALOCÉN

	Z.O.U.	Ordenanza	Superficie	(%)	Densidad	Nº viviendas		Población		Dotación mínima		Edificabilidad	Apro.			
			m ²		Estimada	Estimadas	Prevista	m ²	Cumple	Total	Tipo					
ALOCÉN	SUELO URBANO	Suelo Urbano Consolidado	Casco Antiguo	39.281 m ²	13,8 %	50	Viv/ha	196	Viv	588	Hab	3.045 m ²	SI			
			Ensanche intensivo	53.814 m ²	18,8 %											
			SGZV	4.852 m ²	1,6 %											
			Equipamiento	10.568 m ²	3,7 %											
			Viales	38.282 m ²	13,4 %											
			Total Suelo Urbano	146.597 m²	51,3 %											
	SUELO URBANIZABLE	Suelo Urbanizable	S-1	36.513 m ²	12,8 %	22,13	Viv/ha	81	Viv	242	Hab			14.156 m ²	0,3877 u.a/m ²	
			S-2	62.658 m ²	21,9 %	22,13	Viv/ha	139	Viv	416	Hab			24.293 m ²	0,3877 u.a/m ²	
			S-3	27.195 m ²	9,6 %	22,13	Viv/ha	80	Viv	181	Hab			10.544 m ²	0,3877 u.a/m ²	
			Total Neto Sectores	126.366 m²												
			SGDE adscr.	10.042 m ²												
			SGZVE adscr.	2.549 m ²												
Total Sistemas Generales Adscritos			12.591 m²													
Total Suelo Urbanizable			138.957 m²	48,7 %			280	Viv	839	Hab				48.992 m²		
Total núcleo			285.554 m²	100,0 %			476	Viv	1.428	Hab						

REFERENCIA AL MODELO TERRITORIAL CONTENIDO EN EL AVANCE DEL P.O.M.-

El art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU) establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones contempladas en dicha disposición.

El Proyecto estudiado desarrolla el contenido del artículo 24.1 del TRLOTAU y justifica los criterios básicos de la ordenación estructural de la siguiente forma:

“2.2.- Directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Las directrices que se han seguido a la hora de plantear el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio son las siguientes:

- Se ha pretendido que en la medida de lo posible el modelo fuese lo más compacto posible, siempre que las circunstancias topográficas y ambientales lo permitieran. Este tipo de desarrollo en el que las casas se aproximan proporcionan un cierto refugio del calor y del frío.

- Ofertar una cantidad de suelo tal que permita paliar las necesidades presentes y futuras.

Teniendo en cuenta las posibles sinergias que se deriven de la nueva construcción de infraestructuras que tiene una incidencia notable en el desarrollo urbanístico.

- En cuanto a las construcciones fuera de ordenación se ha tratado de involucrarlas en el modelo de evolución de tal forma que puedan ser legalizadas, siempre que no se desvirtúe la trama urbana del núcleo.

- Este desarrollo ha tratado de ser espacialmente continuo es decir sin diseminados que encarecen el desarrollo y producen un impacto sobre el medio mayor.

- Establecimiento de un Sistema de Zonas Verdes y Equipamientos adecuados, más allá de los estándares mínimos establecidos, que contribuya a una mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio.

- Se ha tratado de diversificar los usos en cada zona de ordenación urbanística. Posibilitando un buen número de actividades en el interior del área urbana se ahorra en energía y se fomenta la convivencia y la integración social. Para disponer las industrias que por su potencial contaminante no pueden ubicarse en suelo urbano se ha dotado al municipio de un polígono industrial dotado de unas buenas comunicaciones.

- Se ha optado por densidades medias en las áreas de crecimiento, de tal forma que las densidades no sean excesivamente altas que impidan el normal desarrollo de los habitantes ni lo suficientemente bajas como para necesitar gran cantidad de suelo y energía su construcción.

Además se ha procurado introducir en la estructura del territorio la protección del suelo rústico en cuanto tenga valores ambientales o productivos. Por otra parte se ha tratado de diseñar un sistema de espacios libre de forma lógica en la que los que la cercanía entre ellos fomente el traslado de forma peatonal.

En lo relativo a las ordenanzas se ha perseguido permitir un elenco de materiales constructivos caracterizados por el bajo consumo energético que se derive de su fabricación o utilización, y que sean en la medida de lo posible reutilizables o reciclables. Así mismo se ha optado por materiales tradicionales que contribuyan a una mejora escénica y una mejor integración paisajística del núcleo en su entorno. También se pretende que los nuevos crecimientos tengan un sistema separativo de saneamiento y que se dote al municipio de un sistema redpuración de aguas residuales.

En lo relativo al patrimonio histórico se evitará la sustitución de edificios en los centros urbanos consolidados. Se ha dotado de los mecanismos de protección necesarios los bienes inmuebles de interés arquitectónico, histórico o caracterizador de la población.

2.3.- Clasificación del suelo.

El presente Plan de Ordenación Municipal realiza la adscripción de los terrenos del término municipal a una clase de suelo entre las siguientes:

a) Suelo urbano:

Pertenecen al Suelo Urbano los terrenos que se encuentren:

1. Ya completamente urbanizados por contar como mínimo con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar, o estar parcialmente urbanizados por faltar bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de la modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado.
2. Estar ya ocupados por la edificación en al menos dos terceras partes de espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos y delimitados, bien por zonas de ordenación urbanística, bien por núcleos de población.
3. Los terrenos que adquieran la condición de solar por haber sido urbanizados en ejecución del Planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Se han clasificado como **suelo urbano consolidado** los terrenos a que se refiere el punto 1 anteriormente descrito y que no hayan sufrido un aumento de la edificabilidad existente.

b) Suelo urbanizable.

Pertenecen al suelo urbanizable los terrenos que el presente Plan de Ordenación Municipal adscribe a esta clase de suelo, para poder ser objeto de transformación, a través de su programación y ejecución.

Para estos suelos se ha acreditado razonadamente en función tanto de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como de la posibilidad de su incorporación al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecido por el presente Plan de Ordenación Municipal.

c) Suelo rústico, todos los restantes terrenos:

El suelo rústico se divide a su vez en dos categorías de suelo que son Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

Al **Suelo Rústico de reserva** se adscriben los suelos no susceptibles de especial protección.

Al **Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección** se adscriben en todo aquellos cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser preservados del proceso urbanizador, potenciados y conservados, así como restaurados para los usos propios del mismo. Esta categoría de suelo se divide a su vez en las siguientes:

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental (AM).

A él se adscriben en todo caso los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección. En el caso de los del dominio público hidráulico los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situados en las márgenes de los cauces fluviales que contempla el texto refundido de la Ley de Aguas. En el caso de las vías pecuarias quedarán incluidas las vías pecuarias propiamente dichas más una franja de 1 metro en torno a estos trazados que se considerará zona de protección de las mismas.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (NA)

A él se adscriben en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de Suelo Rústico.

- Los terrenos incluidos dentro de los Parques Naturales, y el resto de las figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/1999 de Conservación de la naturaleza en Castilla la Mancha.
- Los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza en Castilla la Mancha.
- Las formaciones boscosas naturales, según determina el artículo 93 de la Ley 9/1999 de

Conservación de la Naturaleza en Castilla la Mancha.

□ Los montes catalogados de utilidad pública.

□ Las áreas en que deba garantizarse la conservación del Hábitat de especies amenazadas.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística (PA).

Protege el medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural, bien sea debido a elementos geomorfológicos de gran singularidad, bien a todo un conjunto natural que por sus características paisajísticas otorgan al territorio unos valores de belleza y cromatismo que lo hacen irrepetible.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (ES).

Son terrenos que merecen protección por razón de su potencialidad para un aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, forestal o extractiva.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (CU).

A el se adscriben en todo caso los terrenos que formen parte de Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas y sitios histórico, así como los que se delimiten en la carta arqueológica bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados como Bienes de Interés Cultural bien por presentar valores culturales de importancia

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamiento (INE).

Protege los terrenos que deben preservarse en razón de su funcionalidad para estructuras públicas, equipamientos comunitarios o instalaciones públicas.

2.4.- Delimitación preliminar de sectores del planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior.

Para la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior se parte de la información obtenida de los planos de información. Con ellos se trata de delimitar hasta donde llegan las zonas que gozan de todos los servicios, es decir las que tienen condición de solar. Todas ellas quedaran adscritas al suelo urbano consolidado en sus diferentes ámbitos o Zonas de Ordenación urbanística.

Analizando estos datos se llega a la conclusión de que no es necesario el establecimiento de ámbitos o áreas de reforma interior.

Para la delimitación física de los sectores se ha tenido muy en cuenta la existencia de las infraestructuras viarias GU-998 y GU-999 las cuales han servido como límite de crecimiento para las áreas urbanizables. Otro aspecto que se ha tenido en cuenta a la hora de establecer la separación entre sectores ha sido la topografía. Así se han aunado áreas de topografía homogénea capaces de albergar redes viarias lógicas, con pendientes que cumplan con la Ley Regional de Accesibilidad.

Otro aspecto considerado a la hora de establecer la delimitación de los sectores ha sido la existencia de valores ambientales relevantes. Así se ha optado por dirigir los crecimientos a zonas de escaso valor ambiental que supongan una pequeña afección sobre el medio.

Por último el crecimiento sostenido, compacto en la tipología de mancha de aceite unido a los condicionantes antes expuesto ha dado como resultado la designación de unas áreas de expansión centradas principalmente al sur y este del núcleo existente.

2.5.- Uso global mayoritario e intensidades y densidades de edificación.

La tipología del núcleo y su tamaño, así como la relativa lejanía de este a los grandes núcleos de negocio o vías de comunicación, no recomienda la disposición de un suelo industrial ad-hoc en el municipio. Si bien las ordenanzas del municipio han de ser lo suficientemente flexibles como para dar cabida a pequeñas actividades industriales de carácter tradicional y familiar, las cuales han de ser ordenadas de forma efectiva por el presente POM.

Por todo esto el municipio de Alocén presenta un núcleo urbano en el que el uso mayoritario es el residencial con una intensidad edificatoria que viene delimitada por la altura máxima así como por la ausencia de retranqueos.

Las zonas de ensanche se caracterizan por presentar también un uso global mayoritario residencial y una intensidad edificatoria algo menor que el casco.

Los sectores urbanizables que completan el crecimiento urbanístico previsto para Alocén presentan también un uso global mayoritario residencial y una densidad de edificación media que se sitúa entorno a los 0,38 m²/m², con una densidad media de 22,3 viviendas por hectárea.

Estos números han sido dimensionados para que los sectores fueran capaces de materializar el aprovechamiento derivado de los sistemas generales adscritos a los mismos que como veremos en próximos epígrafes son muy importantes.

2.6.- Sistemas Generales.

Para el análisis de los sistemas generales propuestos en el municipio de Alocén, recordaremos de forma breve algunos datos del municipio dando paso a analizar los criterios de delimitación de los mismos.

Cabe recordar en primer lugar el fuerte carácter rural que presenta el municipio. Basta con señalar la población residente (184 vecinos en la actualidad), así como la extensión del casco urbano (14,65 ha).

Este casco urbano cuenta en la actualidad con un Sistema General de Zonas Verdes de casi 4.000 m².

Como se comenta en el Estudio de Impacto Ambiental que forma parte del presente POM en general el

municipio cuenta con una gran superficie forestal (más de 900 ha), que cuentan con zonas de recreo ocio y esparcimiento. En este sentido parece lógico pensar que la demanda del municipio en zonas verdes (más allá de la cesión obligatoria en los nuevos crecimientos), es relativamente escasa. Por otra parte, tal y como se detalla en el Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004); en el punto 5 del artículo 19 se establece el señalamiento de los sistemas generales (SG). En este punto se determina que se delimitará una superficie para parques y jardines "en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 m² por cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 habitantes, nunca será inferior a 500 m² por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional". Puesto que como se cuantifica en los cuadros que cierran esta memoria, se prevé una población techo máxima, si se completan los desarrollos recogidos en el presente POM, de 1.386 habitantes, el municipio se encuentra exento de la exigencia dotacional de un Sistema General de Zonas Verdes. No obstante como uno de los criterios en la determinación de la Ordenación Estructural para el municipio consiste en el establecimiento de un Sistema de Zonas Verdes y Equipamientos adecuado para la mejora de la calidad de vida en el municipio se ha estimado oportuno que si bien reglamentariamente no es necesario delimitar un Sistema General de Zonas Verdes se ha optado por completar parte de las cesiones existentes con un área que forma parte del Sistema General de Zonas Verdes y que se encuentra adscrito a los sectores urbanizables de nueva creación. Por otra parte el crecimiento previsto, compacto y equilibrado, ha dado como resultado sectores de suelo urbanizable de reducido tamaño. Este aspecto, que agiliza su tramitación y consecución da como resultado cesiones dispersas y de pequeño tamaño, que dificulta su ulterior utilización por parte de la administración y redundando en una menor calidad de vida para los habitantes del municipio. Por ello parece clara la necesidad de establecer una zona de cesión compacta con continuidad física que posibilite el establecimiento de numerosos usos en ellas. Para dar respuesta a esta necesidad se crea el Sistema General de Equipamientos y Zonas Verdes que incluye el presente Plan.

Criterios de delimitación de los Sistemas Generales.

Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Los criterios que se han seguido a la hora de delimitar el Sistema General de Zonas Verdes en el presente P.O.M. son los siguientes:

- Dar continuidad al Sistema General de Zonas Verdes que circunda el gran área de equipamientos existentes en el municipio, consiguiendo así un área continua y mayor de zonas verdes.
- Separación física y de usos entre la zona de equipamientos y la carretera de acceso al municipio. Así el Sistema General de Zonas Verdes además de funcionar como una zona de esparcimiento, proporciona un efecto amortiguador o tampón desde el tráfico rodado hasta las zonas de equipamiento.
- Conseguir una disminución de la afección paisajística del núcleo contribuyendo a su integración ambiental. Así la zona verde actúa como "mascara" del municipio hacia la carretera de acceso y viceversa es decir desde la carretera de acceso hacia el pueblo. Así se logra una percepción de separación de usos entre la zona residencial y la carretera.

Sistemas Generales Dotacional de Equipamiento.

En cuanto al Sistema General Dotacional de Equipamientos públicos se ha procurado la disposición de estos espacios en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.

La existencia de un Sistema General Dotacional o de Equipamiento muy desarrollada y en buen estado de conservación (casi 10.000 m²), en el municipio hace que no resulte de vital importancia que se desarrolle nuevas zonas de equipamiento en el municipio.

Siendo así, para la consecución de un Planeamiento urbanístico más sostenible y social, el cual es uno de los objetivos del presente Plan de Ordenación Municipal, hace que el ratio de equipamientos por habitantes ha de ser muy superior al mínimo establecido por la legislación.

Cabe destacar en este punto que la legislación no establece una dotación mínima para el Sistema General de Equipamientos si bien determina que se establecerá un sistema general de "Equipamientos Públicos y terrenos rotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan". (Reglamento de Planeamiento art. 19-5).

Sistemas Generales de Comunicaciones e Infraestructuras.

El crecimiento sostenido y compacto incluido en el presente Plan de Ordenación Municipal determina la no necesidad de creación de un Sistema General de Comunicaciones, si bien en la documentación gráfica se delimita un viario vinculante que tiene carácter estructurante que dota de sentido la ordenación propuesta.

En cuanto a las Infraestructuras el presente documento valora económicamente la necesidad de creación de nuevas infraestructuras.

Localización de los Sistemas Generales

Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Atendiendo a los criterios expuestos anteriormente para la localización del Sistema General de Zonas Verdes se ha delimitado un área anexa a la gran zona de equipamientos existente al norte del núcleo urbano.

Esta parcela cuenta con una superficie de 2.549 m² y se encuentra adscrita de forma proporcional a los 3 sectores urbanizables de nueva creación.

Esta parcela da continuidad al Sistema General de Zonas verdes que se encuentra anexo al área de equipamientos situado al norte del núcleo. Con esta delimitación se logra una separación física entre los equipamientos y la carretera, provocando un efecto amortiguador. Además contribuye a una mejor integración paisajística del núcleo aumentando la calidad ambiental del mismo.

Sistemas Generales Dotacional de Equipamiento.

El área propuesta para la localización del Sistema General Dotacional de Equipamiento se encuentra anexa a la zona de equipamientos existente. En la actualidad el municipio cuenta con un Sistema General de Equipamiento que ronda los 10.000 m².

No obstante con la consecución del área propuesta para Sistema General Dotacional de Equipamiento se constituye un gran área de equipamiento que superará los 19.000 m². Esta gran superficie dota al lugar de un amplio elenco de posibilidades de actuación desde el complemento de la infraestructura deportiva ya existente, implantación de nuevas zonas culturales o recreativas, nuevo centro de salud o área asistencial o de un futuro centro docente (siempre que la tendencia de crecimiento tanto de población como de tasa de natalidad continúe en ascenso).

El área delimitada como Sistema General de Equipamientos cuenta con una superficie de 10.042 m² y se encuentra adscrita de forma proporcional a los 3 sectores urbanizables de nueva creación.

Cumplimiento de los Estándares mínimos para los Sistemas Generales.

Como se ha comentado el Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004 D.O.C.M núm 179 de 28 de septiembre de 2004) establece que para municipios menores a 2.000 habitantes previstos o futuros no es necesario el establecimiento de un Sistema General de Zonas Verdes.

Para el Sistema General de Equipamientos Públicos el citado Reglamento establece la necesidad de que se delimiten en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

El presente Plan de Ordenación Municipal reserva para el Sistema General de Zonas Verdes y para el Sistema General de Equipamientos las siguientes áreas:

Superficie en m²

Sistema General de Zonas Verdes 2.549

Sistema General de Equipamientos 10.042

Con la delimitación de estas áreas se considera que quedan sobradamente satisfechas las demandas tanto de Sistema General de Zonas Verdes como de Equipamientos del municipio.

2.7.- Objetivos a considerar en la formulación de instrumentos de desarrollo del Plan.

En relación con la política de suelo el objetivo es agilizar la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento especialmente en la urbanización y tramitación de licencias.

Se pretende incrementar la colaboración de los propietarios de suelo en la gestión urbanística de forma que se produzca un desarrollo del planeamiento más sencillo y rápido, que facilite así la consecución de los objetivos del Plan de Ordenación Municipal en materia de vivienda, localización de actividades económicas, e implantación de usos dotacionales y facilitando, a su vez, la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios.

En relación con la política de protección del Casco Antiguo se replantean los siguientes objetivos:

a) Respetar la trama viaria histórica y las tipologías edificatorias tradicionales,

estableciendo las claves que deben presidir las transformaciones y reformas.

b) Concretar los valores a proteger y especialmente los elementos compositivos singulares.

c) Establecer códigos para el tratamiento de fachadas, basados en las referencias existentes.

En relación con la política de vivienda el objetivo fundamental es el de clasificar suficiente suelo con una doble finalidad: El precio del suelo bajará y la gestión para el desarrollo será ágil y fácil al existir varias zonas posibles para desarrollarse directamente a partir del Plan de Ordenación Municipal. Con la finalidad de facilitar la gestión y garantizar las cesiones obligatorias se califica la totalidad del suelo como Urbano donde se trazan de forma concreta los viales procurando en el diseño de los mismos que se justifique el equitativo reparto de beneficios y cargas.

En relación con la política de usos dotaciones, se establece una reserva legal de suelo para Equipamientos en previsión de futuras ampliaciones de las instalaciones existentes.

Se potenciará la inclusión de materiales, diseños y tipologías que presenten características de sostenibilidad que deberán ser tenidas en cuenta tanto en la ordenación como en la ejecución de los

instrumentos de desarrollo.

Finalmente la planificación del sistema de espacios libres y zonas verdes se basará en la potenciación de los existentes y en la protección de las áreas boscosas así como de los cauces y parajes de gran valor paisajístico y ambiental, posibilitando los usos tradicionales y ámbitos donde el impacto ambiental de la actividad sea compatible con los valores que se preservan.

2.8.- Criterios de ordenación del suelo rústico.

Los criterios que se han seguido para abordar la ordenación del Suelo Rústico en el presente Plan de Ordenación Municipal son los siguientes:

- Proteger de forma efectiva los bienes demaniales tanto hidráulicos como pecuarios. Estas zonas de indudable valor en la que se incluye la zona de policía de los cauces ha quedado adscrito a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
- Proteger de forma efectiva las zonas incluidas en Parques Nacionales, Parques Naturales y Reservas además del resto de figuras que conforman la Red Regional de Áreas Protegidas de tal forma que queden adscritas al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.
- Proteger de forma efectiva los Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Especial Protección, formaciones boscosas naturales, las áreas que deban garantizar la conservación del hábitat de especies amenazadas, los montes catalogados de utilidad pública así como los que estén expresamente indicados en los PORN de tal forma que queden adscritos a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.
- Proteger de forma efectiva los terrenos que forman parte de Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas-incluidas las industriales- y sitios históricos, así como los que se incluyen en las cartas arqueológicas bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados bien de interés cultural, bien por representar valores culturales de importancia de tal forma que queden adscritos al Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural.
- Estudiar y cartografiar las potenciales áreas con valores significativos de importancia hidrológica, agrícola, ganadera, forestal o extractiva para dotarlos de una protección que asegure la continuidad de los usos que portan en la actualidad. Estas zonas han de quedar incluidas dentro del Suelo Rústico de Protección Estructura.
- Asegurar la funcionalidad de las infraestructuras y equipamientos o instalaciones que son de vital importancia para la vertebración del municipio como son carreteras, líneas eléctricas, canales, ferrocarriles o similares. Para ello se dotará a estas infraestructuras de una franja de protección, variable según la infraestructura y la legislación sectorial aplicable de tal forma que queden incluidas dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.
- Asegurar que los terrenos con valores ambientales significativos que puedan ser incluidos en las categorías de suelo antes enunciadas sean incluidos dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística o de Entorno. De tal forma que queden debidamente protegidos todos los suelos que presenten valores ambientales reseñables.
- Asegurar que las demandas hídricas generadas por el crecimiento recogido en el presente Plan queden satisfechas, debiendo acreditarse la procedencia de las mismas.
- Se deberá cumplir el informe vinculante a emitir por la Dirección General del Agua."

El documento estudiado hace una descripción de los objetivos y criterios del POM, señalando los siguientes:

“3.1.- Objetivos ambientales vinculantes.

Los objetivos ambientales vinculantes incluyen una serie de medidas que obligatoriamente han de ser tenidas en cuenta en todas las fases de desarrollo del presente Plan de Ordenación Municipal así como en la ordenación del suelo que posteriormente se adopte. Entre ellos destacan:

- Delimitar adecuadamente los Bienes de Dominio Público Hidráulico y Pecuario existentes en el municipio de tal forma que queden adscritos a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. En estos bienes se incluyen tanto las vías pecuarias como los cauces así como su zona de policía. Según determina la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004 de 27-07-2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.
- Delimitar adecuadamente los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y el resto de figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas, los Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Especial Protección, formaciones boscosas naturales las áreas que deban garantizar la conservación de hábitat de especies amenazadas, los montes catalogados como de utilidad pública así como las zonas que expresamente indiquen los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales; de tal forma que queden adscritos a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.
- Delimitar adecuadamente los terrenos que formen parte de Parques arqueológicos, zonas arqueológicas-incluidas las industriales- y sitios históricos, así como los que se incluyan en las cartas arqueológicas bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados como bienes de interés cultural, bien por presentar valores culturales de importancia de tal forma que queden incluidos dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural.

- Analizar y delimitar las potenciales áreas con valores significativos de importancia hidrológica, agrícola, ganadera, forestal o extractiva para dotarlos de una protección que asegure la continuidad de los usos que portan en la actualidad. Estas zonas quedarán incluidas dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural.
- Asegurar la funcionalidad de las infraestructuras y equipamientos o instalaciones que son de vital importancia para la vertebración del municipio como son carreteras, líneas eléctricas, canales, ferrocarriles o similares. Para ello se dotará a estas infraestructuras de una franja de protección, variable según la infraestructura y la legislación sectorial aplicable de tal forma que queden incluidas dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.
- Asegurar que los terrenos con valores ambientales significativos que no puedan ser incluidos en las categorías de suelo antes enunciadas sean incluidos dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística o de Entorno. De tal forma que queden debidamente protegidos todos los suelos que presenten valores ambientales reseñables.
- Establecer un Plan de Etapas en el desarrollo de las distintas zonas del Plan que garantice que previo al inicio de los usos y actividades previstos entren en funcionamiento los sistemas de depuración necesarios para que la totalidad de las aguas residuales generadas sean depuradas.
- Asegurar que las demandas hídricas generadas por el crecimiento recogido en el presente Plan queden satisfechas, debiendo acreditarse la procedencia de las mismas.
- Se deberá cumplir el informe vinculante a emitir por la Dirección General del Agua.
- Se deberán recoger todos los aspectos incluidos en la carta arqueológica realizada en la elaboración del presente Plan de tal forma que se asegure la protección de los elementos recogidos en la misma.

3.2.- Objetivos ambientales no vinculantes.

Los objetivos ambientales no vinculantes incluyen una serie de recomendaciones que serán tenidas en cuenta, en la medida de lo posible en todas las fases de desarrollo del presente Plan de Ordenación Municipal así como en la ordenación del suelo que posteriormente se adopte. Entre ellos destacan:

- Los proyectos de urbanización que desarrollen los sectores urbanizables deberían contar con estudios paisajísticos que sirvan para establecer medidas encaminadas a integrar los crecimientos con el entorno circundante, dándole una unidad paisajística.
- Se adoptarán medidas encaminadas a la integración paisajística regulando el la utilización de materiales y colores acordes con el entorno, adecuando los volúmenes a la topografía y diseñando las zonas verdes que amortigüen el paso de la zona urbana a la rústica.
- Se cuidará el empleo y plantación de especies vegetales autóctonas ya que por un lado se favorece la reforestación de áreas afectadas y por otro tienen la ventaja de su bajo mantenimiento.
- El tratamiento para el sistema viario se basará en el empleo de materiales similares a los existentes y en actuaciones singulares como plazas y paseos donde se utilizarán tratamientos más blandos y tradicionales.
- Programar un desarrollo equilibrado, acorde con las expectativas del municipio, respetuoso con los valores ambientales y sostenibles en el uso de recursos tanto de suelo como de energía.

3.3.- Evolución, en su caso de la no aplicación del Plan de Ordenación Municipal.

De no aplicarse el presente Plan de Ordenación Municipal se incrementarían una serie de riesgos que pondrían en peligro los valores ambientales existentes en el municipio. Estos riesgos de derivan de los objetivos ambientales esgrimidos en el apartado anterior, entre ellos destacan:

- Inseguridad de las zonas que albergan algún valor ambiental significativo, que al no poseer una regulación urbanística específica se encuentran con una manifiesta indefensión ante una posible agresión.

- Posibilidad de aparición de construcciones ilegales, o fuera de ordenación en suelo rústico. Estas construcciones pueden producir afecciones principalmente sobre la hidrología superficial, debido a probables vertidos incontrolados de aguas residuales urbanas."

El Proyecto contiene un documento titulado "Anexo 2.- Plan de Etapas", en el que se contiene un análisis de las necesidades, estableciendo las siguientes fases o etapas:

"Como principal característica de municipio de Alocén cabe destacar la no existencia de sistema de depuración de aguas residuales. Por ello y ante el aumento de población que se experimentará durante la consecución del presente plan, se hace necesaria la construcción de una EDAR (estación depuradora de aguas residuales urbanas). No se ha considerado necesario el establecimiento de una zona señalada para la Ubicación de la futura EDAR; ya que condicionaría la evaluación de impacto ambiental de la misma. Por ello se considera más efectivo que la ubicación de la futura EDAR se determine en función de un minucioso estudio ambiental de Alternativas fruto del análisis ambiental del proyecto.

En este anexo se han de analizar los posibles crecimientos que experimentará el núcleo así como la incidencia que este crecimiento provocará en el volumen de aguas residuales producidas y por lo tanto el volumen total a depurar por la EDAR.

Para articular el crecimiento de este núcleo con un óptimo funcionamiento de la EDAR es necesario plantear una serie de etapas de crecimiento urbanístico que sirvan como referencia de escenarios futuros. Una vez determinados dichos escenarios de crecimiento se realiza el cálculo hidráulico de la aportación que el cumplimiento de cada una

de estas fases realiza al conjunto de las aguas residuales de depurar.

Es capital que a la hora de realizar el proyecto de la depuradora por parte del Organismo competente para ello que se tenga en cuenta el contenido de este anexo, realizando un proyecto flexible y ampliable para ir satisfaciendo las necesidades que se generen en futuros escenarios.

Para la realización del presente Plan de Etapas se ha estimado oportuno determinar las siguientes fases o etapas:

Etapa 0 o previa a cualquier desarrollo urbanístico. Trata de analizar el volumen de aguas residuales que en la actualidad se generan en Alocén como si de un nivel 0 o de referencia se tratase.

Etapa 1 o de desarrollo de los sectores 1 y 3. se han considerado que estos sectores pueden ser los primeros que se desarrollen. El desarrollo de estos sectores pueden significar futuro escenario a muy corto plazo.

Etapa 2 o de desarrollo del sector 2 y de los sistemas generales, que coincide con el desarrollo máximo incluido en el presente Plan.

2.- ETAPA 0 PUESTA EN FUNCIONAMIENTO.

Como hemos comentado en el apartado anterior esta fase trata de determinar la necesidad actual en la depuración de aguas residuales de la que adolece Alocén. Para ello determinaremos el volumen de aguas negras procedentes de las viviendas así como de las aguas grises procedentes de la lluvia ya que no existe sistema de red separativo.

Aguas negras

Nº habitantes actuales 184 Hab

Ensanche 249 Viv x 3 Hab/Viv 419 Hab

TOTAL PERSONAS SUELO URBANO 603 Hab

Si tenemos en cuenta que la dotación media por habitante se estima en 250 l/hab y día y que el coeficiente de pérdidas es del 0,8 obtenemos un volumen de aguas negras de:

$$603 \times 250 \times 0,8 = 151 \text{ m}^3/\text{diarios}$$

Aguas grises

Coefficiente de escorrentía $C = 0,29$

Intensidad media para un tiempo de duración de lluvia igual al de concentración de la cuenca

$$I_t = 30,4 \text{ mm/H}$$

Superficie efectiva de aportación de aguas grises = 1/3 del total de la superficie evaluada. En este caso alrededor de 14 Ha.

$$A = 1/3 \times 0,14 = 0,046 \text{ km}^2.$$

Por lo que el caudal estimado es:

$$Q_{11} = 1/3 \times C \times I_t \times A \text{ (Km}^2\text{)} = 1/3 \times 0,29 \times 30,4 \times 0,046 = 99 \text{ m}^3/\text{día}$$

3.- ETAPA 1 DESARROLLO DE LOS SECTORES 1, 3.

Aguas negras

SECTOR 1 81 Viv x 3 Hab/Viv 242 Habitantes

SECTOR 3 60 Viv x 3 Hab/Viv 180 Habitantes

TOTAL PERSONAS SUELO URBANIZABLE 422 Habitantes

TOTAL PERSONAS ESTIMADAS 1.025 Habitantes

Si tenemos en cuenta que la dotación media por habitante se estima en 250 l/hab y día y que el coeficiente de pérdidas es del 0,8 obtenemos un volumen de aguas negras de:

$$1.025 \times 250 \times 0,8 = 202 \text{ m}^3/\text{día}$$

Aguas grises

Coefficiente de escorrentía $C = 0,29$

Intensidad media para un tiempo de duración de lluvia igual al de concentración de la cuenca

$$I_t = 30,4 \text{ mm/H}$$

Superficie efectiva de aportación de aguas grises = 1/3 del total de la superficie evaluada. En este caso alrededor de 6 Ha.

$$A = 1/3 \times 0,06 = 0,02 \text{ km}^2.$$

Por lo que el caudal estimado es:

$$Q_{11} = 1/3 \times C \times I_t \times A \text{ (Km}^2\text{)} = 1/3 \times 0,29 \times 30,4 \times 0,02 = 53 \text{ m}^3/\text{día}$$

4.- ETAPA 2 DESARROLLO DEL SECTOR 2, Y DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Aguas negras

SECTOR 2 139 Viv x 3 Hab/Viv 416 Habitantes

SGZV y SGDE 3 l/m 12.591 m²

TOTAL PERSONAS SUELO URBANIZABLE 838 Habitantes

TOTAL PERSONAS ESTIMADAS 1.428 Habitantes

Si tenemos en cuenta que la dotación media por habitante se estima en 250 l/hab y día y que el coeficiente de pérdidas es del 0,8 obtenemos un volumen de aguas negras de:

$$1.428 \times 250 \times 0,8 = 543 \text{ m}^3/\text{diarios}$$

Aguas grises

Coefficiente de escorrentía $C = 0,29$

Intensidad media para un tiempo de duración de lluvia igual al de concentración de la cuenca

$$I_t = 30,4 \text{ mm/H}$$

Superficie efectiva de aportación de aguas grises = 1/3 del total de la superficie evaluada. En este caso alrededor de

7,4 Ha.

$A = 1/3 \times 0,134 = 0,024 \text{ km}^2$.

Por lo que el caudal estimado es:

$Q_{11} = 1/3 \times C \times I \times A \text{ (Km}^2) = 1/3 \times 0,29 \times 30,4 \times 0,024 = 287 \text{ m}^3/\text{día}$

Por último, el Plan contiene el siguiente cuadro:

OBSERVACIONES AL MODELO TERRITORIAL.-

El art. 134.1 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU, dice:

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

Por su parte, el art. 37.3 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, con relación a la aprobación definitiva del Plan, dice:

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

a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

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

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

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

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

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

4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.”

Así pues, este informe no cuestiona el interés público local formulado por el municipio, pero intenta asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.

En este sentido, el Servicio de Planeamiento, hace, sobre el Avance presentado, las siguientes precisiones en relación con la Ordenación estructural propuesta, según determina el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento:

- El artículo 19.1 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: “Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su

equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden y justificando, en su caso, su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio (POT)”.

El documento plantea un modelo territorial de ensanche moderado alrededor del actual casco urbano, mediante la delimitación de tres Sectores de Suelo Urbanizable de proporciones reducidas. A juicio de este Servicio, se considera que el Avance cumple con las determinaciones previstas en el artículo 19.1 del Reglamento de Planeamiento, al entender que se ha optado por un modelo sostenible.

No obstante, habrá que tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 8/2007 de Suelo, que establece que en la fase de consultas sobre instrumentos de ordenación, deberán recabarse al menos los siguientes informes: El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico; y el de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afectación y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

El Municipio no se encuadra en el POT del Corredor del Henares, por lo que no se hacen comentarios a este respecto.

- *El artículo 19.2 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: “Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes”.*

El Avance contiene la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico de reserva y protección. No obstante, al tratarse de un documento de Avance, habrá que estar a lo que determina la Evaluación Ambiental del POM por lo que respecta al suelo rústico no urbanizable de protección.

- *El artículo 19.3 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: “Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación”.*

El Avance plantea 3 Sectores de Suelo Urbanizable; todos ellos contiguos al actual suelo urbano. Aporta un plan de etapas para el desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbanizable.

Los Sectores 1 y 3 se desarrollarán en la etapa 1 y comprenden 81 y 60 viviendas respectivamente.

El Sector 2 se desarrollará en la etapa 2 y comprende 139 viviendas.

- *El artículo 19.4 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: “Establecimiento del uso global mayoritario y) para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente, para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho”.*

El Avance plantea un uso global mayoritario de carácter residencial, toda vez que la tipología del núcleo y su tamaño, así como la relativa lejanía de éste a los grandes núcleos, no recomienda la disposición de un suelo industrial específico.

- *El artículo 19.5 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: “Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.*

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

- a) *Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.*
- b) *Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.*
- c) *Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.*

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes”.

Al contemplar el POM una población de 1.386 habitantes, el municipio se encuentra exento de la exigencia de suelo dotacional de un Sistema General de Zonas Verdes. No obstante, se ha estimado oportuno completar parte de las cesiones existentes con un área que forma parte del Sistema General de Zonas Verdes y que se encuentra adscrito a los sectores urbanizables de nueva creación.

Dentro de este capítulo, es preciso señalar que el art. 10 de la Ley 8/2007, de suelo, dispone que las Administraciones Públicas deberán destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y residencial, comprendiendo los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. La disposición transitoria primera de dicha ley dispone que en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del artículo 10 de esta ley, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta ley será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en la misma. En consecuencia, el Proyecto deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 8/2007, por lo que respecta a la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- *El artículo 19.6 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: “Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.”*

Se aporta.

- *El artículo 19.7 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: “Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).”*

Se aporta.

- *Por otra parte, el artículo 30.5º del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establece que “Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio”.*

El documento presentado no toma en consideración esta determinación legal.

- *Por último, cabe hacer mención al artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de Suelo, que establece que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

El documento deberá contar con el desarrollo de esta prescripción legal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, el Servicio de Planeamiento informa favorablemente el modelo territorial definido en el documento presentado, con las observaciones contenidas en este informe, y entiende superada la fase de concierto.”

Finalizada la intervención del Ponente, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

3º.- Informe sobre el Modelo Territorial del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Muduex. (Art. 134 del Reglamento de Planeamiento).

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Planeamiento, cuyo contenido es el siguiente:

“I.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 15 de mayo de 2008 se remite, por el Ayuntamiento de Muduex el documento de Avance del Plan de Ordenación Municipal en tramitación, a fin de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, se emita el correspondiente informe.

El Ayuntamiento de Muduex carece de cualquier tipo de planeamiento anterior, por lo que son de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales, aprobadas el 3 de junio de 1987.

II.- REFERENCIA LEGAL SOBRE LA SOLICITUD.-

El art. 134 del Reglamento de Planeamiento, dice:

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

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

2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en el plazo de un mes desde la presentación del documento de concierto, emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto.”

III.- REFERENCIA AL MODELO TERRITORIAL CONTENIDO EN EL AVANCE DEL P.O.M.-

El documento recoge los siguientes aspectos que afectan al modelo territorial:

A) MEMORIA INFORMATIVA.

La Memoria Informativa contempla, resumidamente, los siguientes apartados:

- Objetivos del POM.-

- a) “Fijará los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de conformidad con el planeamiento territorial y de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.”
- b) “Preservará los suelos rústicos no urbanizables de especial protección de su posible transformación mediante la urbanización y su deterioro o degradación en cualquier otra forma.”
- c) “Articulará la ordenación urbanística necesaria y previsible en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, indicando el esquema global de usos y de sistemas generales.”
- d) “Precisará los ámbitos territoriales y las determinaciones concretas de ordenación detallada cuya definición debe ser establecida por instrumentos de planeamiento de desarrollo, estableciendo en su caso, las instrucciones pertinentes que deben respetarse en su formulación.”
- e) “Habrà de ordenar los espacios urbanos teniendo en cuenta la diversidad de los usos y actividades que caracterizan al municipio y la estructura histórica y social de su patrimonio urbanístico, y prever las intervenciones de reforma renovación o rehabilitación que precise el tejido urbano existente.”

f) “Organizará y programará la gestión de su ejecución.”

- **Ámbito.-**

➤ “El ámbito de éste Plan de Ordenación Municipal se circunscribe a los terrenos configurados por el Término Municipal de Muduex, ubicado en la provincia de Guadalajara en la Comunidad autónoma de Castilla-La Mancha”.

- **Conveniencia.-**

➤ “Los profundos cambios sociales y económicos de la última década han tenido una honda repercusión en los sistemas y estructuras territoriales y han alterado los patrones tradicionales de desarrollo, especialmente en Guadalajara y su zona de influencia. En este proceso de cambio, los sistemas urbanos han ido cobrando cada vez más protagonismo en las zonas de influencia de la Nacional A-2 y de la propia capital de la provincia, por lo que se hace necesario que Muduex se sitúe y descubra su carácter estratégico por la relación y papel que puede desempeñar en un sistema urbano más global en el que se inserta.”

- **Medio físico.-**

- **Características poblacionales.-**

- **Medio urbano.-**

- **Infraestructuras.-**

- **Equipamientos y servicios.-**

- **Medio ambiente**

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

La Memoria justificativa comprende, de forma resumida, los siguientes apartados:

- **Criterios y objetivos del planeamiento propuesto.-**

- “Progreso socioeconómico y cultural de la población evitando el desdoblamiento a la que se ve abocada.”
- “Mejora de la calidad de vida y del ámbito urbano.”
- “Adecuar el planeamiento a las expectativas de crecimiento que se han generado recientemente, al haberse ofrecido al Ayuntamiento el desarrollo de una zona industrial que supondría una revitalización económica del municipio.”
- “Planificar y ordenar el desarrollo armónico del casco urbano actual, con destino a uso residencial, sin que se pierda el carácter rural del mismo.”
- “Minimizar las diferencias que, desde el punto de vista social, se puedan producir entre las ampliaciones y el casco urbano, así como la posible pérdida de identidad del conjunto urbano.”
- “Proyectar una ordenación adecuada y suficiente para absorber el crecimiento previsto y que responda a las necesidades previstas para los próximos 12 años.”
- “Mejorar la calidad de vida de la población con la regulación de las densidades de edificación y el establecimiento de los lugares reservados para zonas verdes y equipamientos, donde se podrán determinar aquellos aspectos que se consideren de interés público.”
- “Garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, debiendo tenerse en cuenta tanto en la ejecución de los desarrollos nuevos como en la adaptación y mejora de los espacios urbanos ya consolidados, debiendo cumplirse en todos sus extremos la normativa de accesibilidad vigente.”

- **Consideraciones adoptadas al modelo territorial.-**

El presente POM, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, considera como ordenación estructural las siguientes determinaciones:

“El modelo territorial propuesto responde a la concreción de criterios básicos de sostenibilidad que garanticen el equilibrio y el crecimiento identificando las áreas sensibles del territorio al establecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos bajo unos parámetros determinantes de tipo morfológico y paisajístico.

En el orden territorial el paso perimetral de la carretera Local CM-1000 determina una especial atención a la propuesta de accesibilidad, y de conexiones a la red general de circulación tanto peatonal como vehicular desarrollada al interior del municipio.

El modelo Territorial propuesto para el municipio se concreta en la Clasificación del Suelo y en las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) expresado en los planos de ordenación.

La ordenación Estructural propuesta se compone de las siguientes determinaciones redactadas desde los parámetros expuestos en el art. 19 del RP.”

- **Clasificación del suelo.-**

“El modelo de ordenación propuesto nace de la consideración de las clases y categorías de suelo que establece el ordenamiento urbanístico vigente que se pretende fundamentalmente sea acorde y proporcionado a las necesidades del municipio

.Para el establecimiento de las distintas clases de suelo tanto cuantitativamente como en su localización que dará lugar al crecimiento de Muduex a corto y medio plazo se han tenido en cuenta tres aspectos básicos:

1. La capacidad y calidad del espacio natural para ser soporte de nuevas expansiones industriales y residenciales, así como la adecuación de las infraestructuras necesarias .La capacidad de la iniciativa pública y privada para garantizar la viabilidad del desarrollo.
2. Las consideraciones y condicionantes para la ordenación proyectada y que se derivan de los aspectos medioambientales existentes en el municipio.”

Suelo urbano (SU)

La concreción física de los límites de esta clase de suelo atiende a criterios de consolidación del medio urbano y está configurado con el actual casco urbano y unas unidades de actuación que lo compactan y aseguran su continuidad viaria.

La superficie clasificada como suelo urbano tiene una superficie aproximada de **17,15 Ha** y la edificabilidad media de la zona urbana es de $74.670 \text{ m}^2 / 171.467 \text{ m}^2 = 0,43 \text{ m}^2/\text{m}^2$; no superando los 10.000 m^2 de edificación residencial por Ha. ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$)

El número máximo de viviendas previsto es de **394 viviendas**, lo que supone que el número total de habitantes, que puede establecerse en **1.290 hab** ($394 \text{ viv} \times 3,2 \text{ hab/viv}$), inferior a 2.000 hab por que según art.19 de RP, no es necesario prever sistemas generales de espacios libres.

Suelo urbano

Zonas	Superficie (Ha)	Densidad (viv/Ha)	Nº Viv.	Edificabilidad	Superficie const. (m ²)
Casco Antiguo	2,83	40	113	150 m ² /viv	16.950
Resid. Unif.	4,74	30	142	150 m ² /viv	21.300
U. Actuación	4,62	30	139	0,60 m ² /m ²	27.720
Dotacional+SGD	0,87			1,00 m ² /m ²	8.700
Z. Verdes+SGEL	0,57			--	--
Red Viaria	3,52			--	--
TOTAL	17,15		394		74.670

Se desglosa de la siguiente forma:

Casco Antiguo.....28.285 m²
 Residencial Unifamiliar.....47.415 m²
 Dotacional Público..... 4.882 m²
 Zonas verdes..... 2.654 m²
 Red viaria.....35.158 m²
 Sistema General Dotacional..... 3.800 m²
 Sistema General de Espacios libres..... 3.058 m²
Total suelo urbano consolidado..... 125.252 m²
Unidades de actuación..... 46.215 m²
TOTAL SUELO URBANO..... 171.467 m²

El aprovechamiento y la edificabilidad no pueden coincidir ya que hay Sistemas Generales en el suelo urbano no consolidado (U.A.).

En el cuadro anterior aparece 0,60 m²/m² de edificabilidad y el aprovechamiento tipo según las fichas de características es de 0,60 u.a./m².

En virtud del art. 19.4 la edificabilidad debe calcularse descontando los SG aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos.

Suelo urbanizable (SUB)

“Se delimita con suelo urbanizable de uso global industrial localizado en el lugar idóneo por su inmediata comunicación con la autovía Madrid-Barcelona, como por su lejanía con el suelo residencial y por carecer de valores medioambientales merecedores de conservación.”

Todos los sectores previstos, que son 5 en total, son de **uso global industrial**. Cada sector urbanizable constituye un área de Reparto, con un aprovechamiento tipo de **0,70 u.a./m²**.

“La delimitación de las áreas de reparto se realiza atendiendo a las peculiaridades de los nuevos desarrollos y en ellas se incluyen los Sistemas Generales (SG) necesarios para cubrir las necesidades dotaciones que requiere la ordenación, de forma que el desarrollo se produzca de forma equilibrada y se potencie el patrimonio municipal del suelo.”

Al único uso global lucrativo Industrial se le adjudica la unidad como coeficiente de ponderación.

Sectores y sistemas generales adscritos

Ámbito	Superficie (m ²)	Aprovech. Tipo (u.a.) [0,70 u.a./m ²]	Aprovech. Tipo (u.a.)	Aprovech. Munic. (u.a.)
Sector 1 + SGI-Viario	1.547.000	1.082.900	1.092.900	109.200
SGI-1	4.000	2.800		
SGI-2	4.000	2.800		
SGI-3	5.000	3.500		
Total AR-1	1.560.000	1.092.000	1.092.000	109.200
Sector 2 + SGI-Viario	590.000	413.000	413.000	41.300
Total AR-2	590.000	413.000	413.000	41.300
Sector 3 + SGI-Viario	480.000	336.000	336.000	33.600
Total AR-3	480.000	336.000	336.000	33.600
Sector 4 + SGI-Viario	1.030.000	721.000	721.000	72.100
Total AR-4	1.030.000	721.000	721.000	72.100
Sector 5 + SGI-Viario	1.290.000	903.000	903.000	90.300
Total AR-5	1.290.000	903.000	903.000	90.300
TOTAL SUB	4.950.000			

Suelo rústico (SR)

Las características y peculiaridad del término municipal de Mudeux en cuanto a los condicionantes que han dirigido la obtención de la ordenación del POM, distingue a los efectos de su protección y utilización:

- “Suelo rústico no urbanizable de Especial Protección (SRNUEP), incluyéndose en esta clase de suelo lo terrenos que están sometidos a régimen especial de protección incompatible con su transformación, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, arqueológicos, de riesgos naturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.”
- Suelo rústico de reserva (SRR), correspondientes a aquellos terrenos no considerados necesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

- Justificación de la ordenación propuesta.-

El presente Avance de Plan de Ordenación Municipal, clasifica el suelo del término municipal con el siguiente criterio:

- SUELO URBANO (SU).- El área consolidada identificada en los planos de Ordenación y que contiene el Casco Antiguo.
Se podrán alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos a través de un ED o PERI, cuyo ámbito deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.
- SUELO URBANIZABLE (SUB).- Aquellos terrenos que se clasifican y delimitan con tal carácter, con destino a ser ordenados y urbanizados para su incorporación al desarrollo y estructura del municipio. Se justifican en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, se describen en los planos de Ordenación y se regulan según las Ordenanzas.
Para su ordenación, urbanización y edificación se redactaran los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora. Podrá realizarse por iniciativa partícula o del Ayuntamiento.
- SUELO RUSTICO (SR).- Incluyen los terrenos que están sometido a régimen especial de protección específica o zonas de servidumbres de las instalaciones, servicios, edificaciones, conjuntos, espacios, recursos naturales o elementos singulares sujetos a legislación específica, entre las que cabe destacar las vías pecuarias y hábitats

protegidos, que conforman un patrimonio histórico y natural destacado (SRNUEP) y aquellos terrenos que no se considera necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador (SRR)

Se prevé suelo urbano no consolidado (SUNC) de uso **global residencial**, destinado a compactar y asegurar la continuidad viaria con el núcleo y conseguir así la integración entre el SUC y el SUNC. Se delimitan 5 unidades de actuación y se incluye la ordenación detallada de cada Unidad en el plano de Ordenación correspondiente.

El suelo urbanizable (SUB) se destina para uso **global industrial** y se localiza al norte de la Autovía Madrid-Barcelona. Constituye un ámbito aislado, separado del suelo urbano por el río Badiel y la carretera CM-1000. Está formado por 5 sectores cuya articulación se plantea por medio de un Sistema General de viario, adscrito el que queda incluido dentro de cada ámbito, con enlace a la CM-1000 mediante 2 rotondas. No se determina la ordenación detallada de los sectores.

En las fichas urbanísticas se especifica las reservas de suelo destinadas a sistemas generales y locales de zonas verdes y dotaciones.

En relación al suelo rústico, las medidas genéricas de protección serán las medidas reguladas en las legislaciones específicas que afecte al suelo clasificado como rústico y en especial, la legislación sobre Protección del Medio Ambiente.

Diferencia dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico de protegido y de reserva.

- **Sistemas generales.-**

El POM establece sistemas generales que afectan al conjunto de todos los sectores de SUB y sistemas generales dotacionales y de espacios libres afectando al SUNC.

Cada uno de los cinco sectores previstos tienen adscritos Sistemas Generales constituyendo junto con ellos, las área de reparto, cuyo aprovechamiento es, en todos los casos, de 0,70 u.a./m².

- “Los Sistemas Generales previstos están destinados a Infraestructuras Urbanas que darán servicio a todos ellos, consisten en un nuevo depósito de agua, una estación depuradora de aguas residuales y una subestación eléctrica.”

“El Sector 1 ejecutará las obras de los Sistemas Generales destinados a dichas infraestructuras, así como las correspondientes redes, haciendo partícipes de los gastos de urbanización a los restantes cuatro sectores industriales, según se vayan desarrollando, en las cuantías económicas que establece el Anexo a la Memoria “Directrices para el desarrollo de los SG de Infraestructuras”. “

- “Los Sistemas Generales de Viario, conforman un anillo que, partiendo de dos rotondas de acceso desde la CM-1000, conectan y aseguran la continuidad viaria entre todos los sectores, no cuantificándose independientemente de los sectores, ya que cada uno de ellos está adscrito a su propio sector.”

Sin embargo, no queda garantizado el acceso viario al Sector-1, primero en programado para desarrollar, si no se ejecutan previamente los viarios de acceso a este sector que se encuentran incluidos en Sectores contiguos cuyo acceso es previo a él.

- No es necesario establecer Sistemas Generales de Zonas verdes en virtud del art. 19 de RP dado que la previsión de población es inferior a los 2.000 hab.

- **Desarrollo previsible.-**

Las unidades de actuación son todas colindantes con el SUC, por lo que cualquiera de ellas puede desarrollarse independientemente, no estableciéndose ningún orden ni programación para su desarrollo.

La secuencia lógica de desarrollo de los sectores se establece en función de los sistemas generales que se adscriben a cada uno de ellos.

Por ello, el plazo de presentación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 1, que tiene adscritos los SG de abastecimiento de agua, subestación eléctrica y estación depuradora, es de tres años, y se desarrollará en primer lugar, mientras que los restantes cuatro sectores tienen un plazo de 5 años y no se especifica ningún orden.

No obstante, lo anterior, y dado que se prevé posible obtención de los sistemas generales por ocupación directa, reconociendo el derecho de los propietarios al aprovechamiento que les corresponda, sería posible el desarrollo de alguno de los sectores 2, 3, 4 ó 5, antes que el 1, siempre y cuando ejecutasen los citados SG.

C) **PLANOS.**

El art. 42 del Reglamento de Planeamiento determina que el POM debe contener los siguientes planos de información:

- Estructura Catastral vigente del terreno.
- Topografía del terreno
- Usos, aprovechamientos y vegetación existentes.
- Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.
- Estado actual de los núcleos de población consolidados.

- Clasificación del suelo en el planeamiento anterior aún en vigor.

El Proyecto remitido contiene los siguientes planos de información:

- Plano de situación.
- Plano catastral.
- Plano topográfico.
- Plano parcelario.
- Estado actual de saneamiento.
- Estado actual de la red de abastecimiento.
- Estado actual de la red de energía eléctrica.
- Infraestructuras. Redes Generales de Servicios. Bienes demaniales.
- Edificaciones existentes.

El art. 49 del Reglamento de Planeamiento determina que el POM debe contener los siguientes planos de ordenación:

- Clasificación de suelo, con precisión de las superficies asignadas a cada una de las clases y diferenciando dentro de cada una de éstas las de las distintas categorías y, en su caso, variedades, que en ellas se prevean
- Determinación de los sistemas generales estructurantes del territorio.
- Las pertinentes determinaciones de la ordenación estructural referidas a las áreas contiguas de los municipios colindantes.
- La delimitación preliminar de los sectores.
- La delimitación preliminar de ámbitos sujetos a la realización de operaciones de reforma interior.
- La delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable y en suelo urbano, señalando los sistemas generales adscritos.
- La división de zonas de ordenación urbanística, indicando el uso global previsto para cada una de ellas.

El Proyecto remitido contiene los siguientes planos de ordenación:

- Clasificación de suelo.
- Zonas de Ordenación Urbanística y Sistemas Generales.
- Unidades de actuación
- Alineaciones, rasantes, itinerarios accesibles y secciones de viario
- Sectores y Sistema de comunicaciones
- Red de Abastecimiento.
- Infraestructura de Saneamiento
- Gestión de Suelo

IV.- CRÍTICAS AL MODELO TERRITORIAL.-

El **art. 134.1** del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU, dice:

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

A su vez, el **art. 19** del Reglamento de Planeamiento, dice:

“Artículo 19. Determinaciones de la ordenación estructural (OE).

La ordenación estructural (OE) se compone de las siguientes determinaciones:

1.- Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden y justificando, en su caso, su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

2.- Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación

territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes.

En concreto, se adoptarán las siguientes determinaciones:

a) Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.

b) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.

c) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.

3.- Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

4. - Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente, para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el planeamiento municipal y en este Reglamento.

Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aun cuando estén adscritos o incluidos en ellos.

5.- Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstas por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento,

c) Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

6.- Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

7.- Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).

Por su parte, el **art. 37.3 y 4** del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, con relación a la aprobación definitiva del Plan, dice:

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

a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

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

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

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

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

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

4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido”.

Así pues, este informe no cuestiona el interés público local formulado por el municipio, pero intenta asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.

En este sentido, el Servicio de Urbanismo, hace, sobre el documento presentado, las siguientes precisiones:

- El modelo territorial deseable, según el Avance, se define mediante las áreas de crecimiento posibles, los usos globales y los esquemas de zonificación de espacios libres y red viaria interurbana, considerando las limitaciones físicas que condicionen el crecimiento del municipio.
- En relación a los Sistemas Generales en SUNC:

El aprovechamiento y la edificabilidad no pueden coincidir ya que hay Sistemas Generales en el suelo urbano no consolidado (U.A.).

La edificabilidad es de 0,60 m²/m² y el aprovechamiento tipo según las fichas de características es de 0,60 u.a./m².

En virtud del art. 19.4 la edificabilidad debe calcularse descontando los SG aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos.

- En relación a los Sistemas Generales en SUB:
 - “El Sector 1 ejecutará las obras de los Sistemas Generales destinados a depósito de agua, subestación eléctrica y estación depuradora de aguas residuales, respectivamente, así como las correspondientes redes, haciendo partícipes de los gastos de urbanización a los restantes cuatro sectores industriales, según se vayan desarrollando, en las cuantías económicas que establece el Anexo a la Memoria “Directrices para el desarrollo de los SG de Infraestructuras”.”
 - “Los Sistemas Generales de Viario, conforman un anillo que, partiendo de dos rotondas de acceso desde la CM-1000, conectan y aseguran la continuidad viaria entre todos los sectores, no cuantificándose independientemente de los sectores, ya que cada uno de ellos está adscrito a su propio sector.”

Sin embargo, no queda garantizado el acceso viario al Sector 1, primero programado para desarrollar, si no se ejecutan previamente los viarios de acceso a este sector que se encuentran incluidos en Sectores contiguos cuyo acceso es previo a él.

- Los gastos derivados de las infraestructuras previstas para el desarrollo de los sectores industriales no se han previsto repercutir sobre las Administraciones Públicas.
- En resumen, puede considerarse, que el documento presentado para su estudio como modelo territorial es acorde a la legislación urbanística vigente, desde el punto de vista del artículo 134 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante se señala la gran incidencia que supone la implantación del suelo urbanizable industrial casi 500 millones de m² (495 Has.) junto a la carretera N-II por su incidencia supramunicipal. Se agota todo el suelo del término municipal posible para esta implantación en el margen de la carretera nacional N-II donde se sitúa.

A estos efectos la justificación del documento

Podemos encontrarla en estos párrafos:

En la Memoria:

Conveniencia.-

“Los profundos cambios sociales y económicos de la última década han tenido una honda repercusión en los sistemas y estructuras territoriales y han alterado los patrones tradicionales de desarrollo, especialmente en Guadalajara y su zona de influencia. En este proceso de cambio, los sistemas urbanos han ido cobrando cada vez más protagonismo en las zonas de influencia de la Nacional A-2 y de la propia capital de la provincia, por lo que se hace necesario que Muduex se sitúe y descubra su carácter estratégico por la relación y papel que puede desempeñar en un sistema urbano más global en el que se inserta.”

En la Memoria justificativa.-

- “Adecuar el planeamiento a las expectativas de crecimiento que se han generado recientemente, al haberse ofrecido al Ayuntamiento el desarrollo de una zona industrial que supondría una revitalización económica del municipio.”

De acuerdo con el art.37.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, con relación a la aprobación definitiva del Plan, dice:

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

a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

Entendemos que con la justificación aportada en el documento no se cumple suficientemente lo preceptuado en este último apartado: Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia, **entendiendo que mas bien se trata de una actuación de oportunidad.**

Por ello se considera que:

La implantación de suelo industrial propuesta debe ser mas moderada, (se agota todo el suelo del término municipal posible para esta implantación en el margen de la carretera nacional N-II donde se sitúa).

Se considera necesario solicitar informe de la Dirección General de Planificación Territorial, toda vez que esta actuación incide en un área mucho mayor, y por tanto de carácter supramunicipal. Ello es debido a las consultas que se vienen produciendo en otros municipios colindantes con el mismo planteamiento como Ledanca, u otras actuaciones en municipios colindantes con planes aprobados como Torija y Trijueque.

- Todo ello sin perjuicio, del contenido de los demás informes sectoriales que deberán emitirse en la fase de concertación interadministrativa, que deberán ser tenidos en cuenta por ese Ayuntamiento antes de su aprobación inicial, y que, de conformidad con lo establecido en el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento, el expediente administrativo deberá contar con los informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente se hubieran alcanzados acuerdos interadministrativos. En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, reguladora del Ciclo Integral del Agua; el informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad y de una entidad competente en la materia; el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística; y el dictamen de los municipios colindantes.
- El art. 10 de la Ley 8/2007, de suelo, dispone que las Administraciones Públicas deberán destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y residencial, comprendiendo los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. La disposición transitoria primera de dicha ley dispone que en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del artículo 10 de esta ley, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta ley será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en la misma. En consecuencia, el Proyecto

deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 8/2007, por lo que respecta a la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.”

Terminada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los asistentes. De entre ellos, el representante de la Administración del Estado, D. Manuel Martín Pantoja manifiesta que la Demarcación de Carreteras ha recibido el Proyecto para informe y está en este momento en estudio. No obstante hace una serie de precisiones sobre el Proyecto, planteando las dificultades que sobre el tráfico puede ocasionar el Plan proyectado.

Seguidamente, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

4º.- Informe sobre el Modelo Territorial del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Sienes. (Art. 134 del Reglamento de Planeamiento).

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, cuyo contenido es el siguiente:

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 20 de junio de 2008 se remite, por el Ayuntamiento de Sienes, el documento de Avance del Plan de Ordenación Municipal de Sienes, con el fin de cumplir con el trámite de consultas para la preparación de la concertación interadministrativa exigido por el art. 36.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

El Ayuntamiento de Sienes no cuenta con ningún instrumento urbanístico que regule la ordenación de su término municipal.

REFERENCIA LEGAL SOBRE LA SOLICITUD.-

El art. 134 del Reglamento de Planeamiento, dice:

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

- 1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.*
- 2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en el plazo de un mes desde la presentación del documento de concierto, emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto.”*

CONTENIDOS DE LA MEMORIA INFORMATIVA.-

“2.1.1.- Situación y extensión

El término municipal de Sienes se encuentra situado al norte de la provincia de Guadalajara, lindando con la de Soria. Dista de algunas localidades representativas las siguientes distancias:

De Madrid 152 Km.

De Guadalajara 96 Km.

De Sigüenza 22 Km.

De Almazán (Soria) 49 Km.

Los límites de su término municipal son los siguientes:

Norte: Valdelcuvo y Provincia de Soria.

Sur : Sigüenza.

Este : Sigüenza.

Oeste: Provincia de Soria.

La superficie del término municipal es de 2.116 Hectáreas, encontrándose su núcleo urbano principal a una altitud sobre el nivel del mar de 1.033,33 mts.

Cuenta con tres núcleos de población (Sienes, Tobes y Torrecilla del Ducado), el núcleo urbano principal (Sienes) está situado en la parte occidental del término municipal, así como el de Codes, en la parte oriental se sitúa el de Torrecilla del Ducado.

EL MEDIO HUMANO

CUADRO Nº 2: EVOLUCION DE LA POBLACION DEL MUNICIPIO Y COMPARACION CON LA PROVINCIA RURAL			
Año	Sienes	Evoluc. Munic.	Evol. Prov.rural
1.940	318	100,00	100,00
1.950	279	87,73	100,90
1.960	223	70,12	88,38
1.970	203	63,83	60,04
1.981	115	36,16	41,37
1.991	108	33,96	37,03
2.001	73	22,95	41,71
2.006	82	25,78	50,45

3.4.- LA INFRAESTRUCTURA

Los accesos por carretera a Sienes se consideran adecuados para un núcleo de las características socio-económicas existentes en la localidad, así como para su reducido desarrollo vacacional. La carretera provincial GU-136 es la que hacia el SE comunica con la autonómica CM-110 para acceder a Sigüenza y el resto de carreteras de la Provincia de Guadalajara, y hacia el NO conecta con la red de carreteras de la Provincia de Soria, siendo Medinaceli el núcleo más representativo.

Las demás comunicaciones, telefónicas, correo y servicio público de transporte de viajeros, son de escasa entidad, tal como corresponde a un núcleo eminentemente rural.

Las redes de abastecimiento y saneamiento de agua son suficientes para servir a la población actual del núcleo de Sienes y a la que en un futuro pueda ubicarse en los terrenos limítrofes al núcleo urbano, tanto por lo que a sus dotaciones y dimensionamiento se refiere. Los manantiales de los que actualmente se suministra dicho núcleo también son suficientes para el núcleo de Sienes, así como los sondeos recientemente realizados para el núcleo de Codes.

En cuanto a las redes de energía eléctrica se consideran suficientes para el núcleo actual de Sienes y un crecimiento moderado de su entorno. En el caso de Codes la proximidad al núcleo de la línea de MT también garantiza el suministro a este núcleo.

Estas infraestructuras quedan grafiadas en el Plano de Información INF-5 "Infraestructuras existentes.(Sienes)" para con él poder delimitar el suelo que deba clasificarse como Suelo Urbano, que el caso del núcleo de Sienes será "Consolidado" y en el de Tobes "no Consolidado", ya que para el primero de ellos se incorporarán al mismo los terrenos que han adquirido la categoría de solar, y para el segundo al no tener dicha categoría pero estar ocupados por la edificación sus dos terceras partes no pueden considerarse como consolidados.

3.5.- EL EQUIPAMIENTO

El equipamiento municipal es similar al de la mayor parte de los núcleos rurales de la provincia de Guadalajara.

El equipamiento educativo se realiza mediante el transporte escolar a, los Centros de Educación Primaria y Secundaria de Sigüenza.

El equipamiento médico cuenta con un consultorio médico para realizar las consultas diarias y en caso de urgencias se asiste desde el Centro Médico de Sigüenza.

El comercio está constituido por los establecimientos indispensables un uso diario, aunque gran parte de ellos se realizan de una forma ambulante con vendedores especializados que recorren los pueblos de la comarca.

Los terrenos destinados a juegos y deportes de niños, junto con el área de descanso de la ruta de D. Quijote, consiguen unas dotaciones de tipo recreativo superiores a las que disponen municipios semejantes.

La utilización de estándares de equipamiento para un núcleo de población tan reducida como Sienes resultará totalmente fuera de lugar, y la mayor parte de los mismos deben contemplarse en el ámbito comarcal, ya que son a éstos a los que se accede junto con los demás pueblos limítrofes.

Los equipamientos y dotaciones más significativos han quedado señalados en el plano INF-6 "Equipamiento y dotaciones (Sienes)".

Los núcleos agregados a Sienes deben utilizar las dotaciones de éste, ya que al haber sido abandonados hace unas décadas esas dotaciones y equipamientos se han implantado en el núcleo principal de Sienes. En el caso de prever un desarrollo residencial de los núcleos agregados deberán reservarse y cederse al ayuntamiento los terrenos que con su destino prevé el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.

3.6.- LA EDIFICACION

El actual núcleo de Sienes se desarrolla a lo largo de la carretera GU-136 que desde la CM-110 se accede a la provincia de Soria. El reducido tráfico de esta carretera ha hecho posible que ésta sea la principal arteria de la localidad, desde ella su desarrollo se ha producido hacia el sur que es por donde discurre el río Buitrón.

En Sienes, al igual que en sus dos núcleos agregados, predominan las edificaciones de dedicación eminentemente agraria, formadas por la utilización conjunta del uso de viviendas y de instalaciones agropecuarias. Están constituidas, gran parte de ellas, por muros de mampostería de piedra caliza sobre los que se apoyan crujeas de madera para la formación de forjados entre plantas o de tejados con teja árabe. En gran parte de las viviendas el hueco del tejado es usado como una planta más de la vivienda para almacenaje de pequeños utensilios de labranza y de productos agrarios para el consumo familiar.

Predominan los edificios de una o dos plantas más la citada planta abuhardillada, con tejados a dos aguas y patios anejos a la edificación.

En los últimos años la emigración ha supuesto el abandono, durante gran parte del año, de la mayoría de las viviendas, así como los usos tradicionales de las mismas.

El número de nuevas viviendas es muy reducido en el caso de Sienes, y totalmente inexistente en sus dos agregados. Esa inactividad constructora ha supuesto, fundamentalmente en el caso de Tobes, que se conserven edificaciones con importantes restos de la arquitectura tradicional como entramados de madera, hornos familiares de pan, etc., así como que su paisaje tradicional que nos traslada al medievo se conserve con gran autenticidad.

Las edificaciones construidas en los últimos años destinadas tanto a viviendas como a naves agropecuarias, son de una tipología más actual en las que se observa la presencia de estructuras metálicas o de hormigón con cerramientos de ladrillo enfoscado, y se localizan al oeste de la localidad en su salida hacia la provincia de Soria."

REFERENCIA AL MODELO TERRITORIAL CONTENIDO EN EL AVANCE DEL P.O.M.-

El art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLAUTU) establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones contempladas en dicha disposición.

El Proyecto estudiado desarrolla el contenido del artículo 24.1 del TRLOTAU y justifica los criterios básicos de la ordenación estructural de la siguiente forma:

2.1.- DIRECTRICES DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA

La redacción del POM se hace por cumplir la legislación urbanística y de esta forma posibilitar la construcción de un muy reducido número de viviendas destinadas al descanso y vacaciones así como la recuperación para el mismo fin del núcleo abandonado de Tobes, manteniendo su arquitectura tradicional, a la vez que se ordena la prácticamente inexistente actividad edificatoria en el núcleo principal de Sienes.

La lejanía del municipio de Sienes de otros importantes y la ausencia de actividades económicas, distintas de las agropecuarias, hace que el desarrollo urbano en el horizonte de los doce próximos años se reduzca tan sólo al desarrollo de las actuaciones ahora contempladas.

Esas actuaciones, no sólo por su pequeña entidad, sino que por el objeto propio de las mismas se desarrollan en el marco de criterios de sostenibilidad. De una parte, se desarrollan bajo los criterios de un Estudio de Evaluación Ambiental, y, de otra parte, en base a ese estudio el presente Plan crea la normativa necesaria para garantizar esa sostenibilidad, marco jurídico y urbanístico del que hasta ahora carecía el municipio.

2.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

De acuerdo con el Apartado 1 del Artículo 103 del Reglamento de Planeamiento la totalidad de la superficie del término municipal deberá quedar clasificado en alguna de las tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. En el municipio de Sienes, una vez analizada la anterior Memoria Informativa esas tres clases de suelo quedan delimitadas y ordenadas tal como se señala a continuación.

2.2.1.- El Suelo Urbano

La delimitación de Suelo Urbano se ajusta estrictamente a lo estipulado en los Artículos 104 y 105 del Reglamento de Planeamiento, por lo que de acuerdo con el análisis de infraestructuras realizado en cada uno de los tres núcleos del municipio de Sienes se consideran los siguientes:

NÚCLEO SE SIENES: Las parcelas del actual núcleo urbano cuentan con los servicios necesarios para que tengan categoría de solar de acuerdo con el Artículo 104 del Reglamento de Planeamiento, por lo que conforme al Artículo 105.2 del mismo Reglamento quedan clasificados como Suelo Urbano Consolidado a los solares del núcleo de Sienes con una superficie de 31.630 m². En el caso de que en algún caso faltase alguno de las infraestructuras quedaría solventada mediante la tramitación de un Proyecto de Urbanización Simplificado tramitado simultáneamente con el Proyecto de Edificación. En el núcleo de Sienes se ubican los equipamientos administrativos, sanitarios, comerciales, que sirven al municipio.

NÚCLEO DE TOBES: Al haber sido abandonado en la década de los 60 del pasado siglo el núcleo carece de las infraestructuras y equipamientos que posibiliten de nuevo ser utilizado para vivienda. Sin embargo una actuación privada pretende su rehabilitación, manteniendo las características de su arquitectura tradicional, para ser utilizado como núcleo de ocio y descanso. Al haber estado habitado hasta hace unos años el núcleo está ocupado por edificaciones al menos en sus dos terceras partes por lo que se clasifica como Suelo Urbano no Consolidado, de acuerdo con el Artículo 105.3 del mismo Reglamento, y de esa forma recuperar las dotaciones públicas, previstas en el Artículo 21, de las que hoy carece, así como la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo resultante. En esta clase de suelo quedan clasificados 53.520 m², de los que tan sólo se califican para vivienda 15.796 m² destinándose el resto a zonas verdes, dotaciones o usos deportivos.

NÚCLEO DE TORRECILLA DEL DUCADO: Sus características socio-demográficas son análogas a las de Tobes pero en él no hay circunstancia alguna que propicie su desarrollo urbano ya que tan sólo es utilizado en épocas de vacaciones por alguno de sus antiguos moradores. En consecuencia no se clasifica superficie alguna como Suelo Urbano quedando él en el Suelo Rústico de Reserva, permitiéndose tan sólo las obras de rehabilitación o reforma de las edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o de cubierta y que no supongan un aumento de la superficie construida, conforme al Artículo 11.2 del Reglamento del Suelo Rústico.

No se delimitan Unidades de Actuación Urbanizadora en el ámbito

del Suelo Urbano ya que su estricta delimitación como Consolidado las hace innecesarias. Así mismo resultan innecesarias operaciones de Reforma Interior o de mejora, aunque ello no impide que posteriormente pudiera delimitarlas si las condiciones actuales variasen.

La clasificación del Suelo Urbano Consolidado queda grafiada en el Plano de Ordenación OD-S.1 "Ordenación Detallada. Suelo Urbano Consolidado. Siens. Usos Pormenorizados".

La clasificación del Suelo Urbano no Consolidado queda grafiada en el Plano de Ordenación . OD-T.1 "Ordenación Detallada. Suelo Urbano no Consolidado. Tobes. Usos Pormenorizados"

La Ordenación Detallada de los mismos se desarrolla en el apartado 4.3..

2.2.2.- El Suelo Urbanizable

A tenor de lo señalado en el Apartado 2 del Artículo 106 del Reglamento de Planeamiento se clasificarán en esta clase de suelo aquellos terrenos que por su idoneidad generen un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, y que además puedan incorporarse inmediatamente al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el presente Plan.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable son, inicialmente, aquellos sobre los que una actuación privada desea construir una pequeña urbanización de segunda residencia, pero que vista su situación y comparada con las características geológicas, medioambientales y posibilidad de conexión con los Sistemas Generales de infraestructuras y equipamientos son considerados como idóneos para tal fin.

Estos terrenos corresponden al Sector "La Solana de la Fuente", y quedan delimitados el Plano OD-T.6 "Ordenación Detallada. Suelo Urbanizable. Tobes. Usos Pormenorizados"

El desarrollo urbano, económico y demográfico que genera por sí solo el municipio de Siens haría innecesario el crear más Suelo Urbanizable, tal como se desprende de los análisis sectoriales realizados anteriormente, pero la previsible demanda de vivienda de segunda residencia induce a clasificar en esta clase de suelo a unos terrenos, propiedad del Ayuntamiento, situados a la salida del núcleo urbano y en los que es fácil su conexión con las redes de los diferentes servicios de agua, saneamiento y electricidad. Estos terrenos componen el Sector "El Zorrito", con una superficie de 22.920 m², de los que se destinan a Uso Residencial con parcelas mínimas de 500 m² 12.042 m². Todo ello queda reflejado el Plano de Ordenación OD-S.3 "Ordenación Detallada. Suelo Urbanizable. Siens. Usos Pormenorizados".

Como la redacción del presente POM se hace para posibilitar el desarrollo de esa iniciativa privada y que a su vez quedará sujeta al régimen de garantías que exige la legislación urbanística la incorporación inmediata al proceso urbanizador es posible ya que éste es el deseo tanto del Ayuntamiento de Siens como del promotor privado.

2.2.3.- El Suelo Rústico

Una vez clasificados como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable aquellas superficies que han de soportar el desarrollo del municipio el resto del término municipal queda clasificado como Suelo Rústico.

Para dar cumplimiento al Artículo 107 del Reglamento de Planeamiento y al 2 del Reglamento de Suelo Rústico se han excluido de las clases de suelo anteriores los terrenos que cumplan alguna de las siguientes condiciones, para que sean éstos los que integren el Suelo Rústico:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural, hidráulico o pecuario.*
- Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección en razón de sus valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, científicos, históricos o arqueológicos.*
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.*
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales.*

2.3.- DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE SECTORES

Tal como se ha indicado anteriormente el presente POM delimita tres sectores de Suelo Urbanizable, uno en las inmediaciones del núcleo de

Tobes, y los otros dos en las de Sienes.
El del núcleo de Tobes es el Sector "La Solana de la Fuente" grafiado en el Plano de Ordenación OE-1 "Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Suelo urbano y urbanizable" 1/2.000, y su ordenación de detalle queda desarrollada en el presente P.O.M. para facilitar su desarrollo inmediato que lo hace posible dada su pequeña extensión, quedando grafiada en los siguientes Planos de Ordenación:

OD-T.6 Suelo Urbanizable. Tobes. Usos pormenorizados (1/1.000)
OD-T.7 Suelo Urbanizable. Tobes. Alineaciones y rasantes (1/1.000)
OD-T.8 Suelo Urbanizable. Tobes. Sistema local. Red de agua potable (1/1.000)
OD-T.9 Suelo Urbanizable. Tobes. Sistema local. Red de saneamiento (1/1.000)
OD-T.10 Suelo Urbanizable. Tobes. Sistema local. Red de electricidad (1/1.000)
OD-T.11 Suelo Urbanizable. Tobes. Sistema local. Rotacional y zonas verdes (1/1.000)
OD-T.12 Suelo Urbanizable. Tobes. Tipologías de la red viaria (1/1.000)
En cuanto al Sector próximo al núcleo de Sienes denominado "El Zorrito" grafiado en el Plano de Ordenación OE-1 "Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Suelo urbano y urbanizable" 1/2.000, y su ordenación de detalle queda desarrollada en el presente P.O.M. para facilitar su desarrollo inmediato que lo hace posible dada su pequeña extensión, quedando grafiada en los siguientes Planos de Ordenación:

OD-S.1 Suelo Urbano Consolidado. Sienes. Usos pormenorizados (1/1.000)
OD-S.2 Suelo Urbano Consolidado. Sienes. Alineaciones y rasantes (1/1.000)
OD-S.3 Suelo Urbanizable. Sienes. Usos pormenorizados (1/1.000)
OD-S.6 Suelo Urbanizable. Sienes. Alineaciones y rasantes (1/2.000)
OD-S.7 Suelo Urbanizable. Sienes. Sistema local. Red agua potable (1/2.000)
OD-S.8 Suelo Urbanizable. Sienes. Sistema local. Red saneamiento (1/2.000)
OD-S.9 Suelo Urbanizable. Sienes. Sistema local. Red electricidad (1/2.000)
OD-S.10 Suelo Urbanizable. Sienes. Sistema local. Dotacional y zonas verdes (1/2.000)
OD-S.11 Suelo Urbanizable. Sienes. Tipología de la red viaria (1/2.000)
2.4.- ESTABLECIMIENTO DEL USO GLOBAL MAYORITARIO.
El uso global mayoritario que establece el presente POM, tanto para el suelo Urbano como para el Urbanizable, es el residencial con uso pormenorizado de viviendas unifamiliares.
Estos usos pormenorizados establecen una tipología de Casco Antiguo para el núcleo de Sienes, y otra más conservacionista para el de Tobes. El desarrollo o ampliación de esos núcleos se realiza con una tipología de vivienda unifamiliar de densidad media (parcelas de 500 m²) en el núcleo de Sienes, y con diferentes densidades para el de Tobes. Para este núcleo se utiliza una tipología de alta densidad (m²) para terminar de consolidar su Suelo Urbano, así como en determinadas zonas del Sector "La Solana de la Fuente", quedando el resto sujeto a unas tipologías de densidad media (500 m²) o de baja densidad (1.000 m²).
Las densidades globales medias que corresponden a cada una de las tipologías de vivienda unifamiliar indicadas son de 30 viv/ha para los Cascos Antiguos y zonas residenciales de densidad alta, 12 viv/ha para las de densidad media, 6 viv/ha para las de baja densidad.

Las zonas deportivas y hoteleras clasificadas en el núcleo de Tobes se consideran de un carácter secundario frente al de vivienda antes descrito.

2.5.- SEÑALAMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES.
Para el Suelo Urbano Consolidado del núcleo de Sienes no se prevé la obtención de nuevos Sistemas Generales, al considerarse suficientes los descritos en la información de esta Memoria. Lo mismo sucede con su Suelo Urbanizable que tampoco precisa en su desarrollo necesidad de suelo para Sistemas Generales, ya que éstos se reducen a la ampliación del depósito regulador localizado en terrenos municipales y a la conexión con las redes ya existentes de agua, alcantarillado y energía eléctrica.
Para el Suelo Urbano no Consolidado del núcleo de Tobes se consideran como necesarios los Sistemas Generales de:

- Mejora del camino de acceso al núcleo urbano.
- Instalaciones de depuración de aguas residuales.
En cuanto al Suelo Urbanizable del núcleo de Tobes se consideran Necesario desarrollar los Sistemas Generales de:
- Abastecimiento de agua (conexión a la red de Siens y grupo de presión).

3.2.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

El presente POM delimita cuatro Áreas de Reparto en función de la relación funcional entre el Sector a ordenar y el núcleo urbano, quedando delimitadas en los planos:

- OE-S.3 "Ordenación Estructural. Áreas de reparto: Siens"
- OE-T.3 "Ordenación Estructural. Áreas de reparto: Tobes"

En el OE-S.3 se recoge el Área de Reparto AR-S1 para el desarrollo del Sector "El Zorrillo", mientras que el OE-T3 recoge, además, del Área de Reparto AR-T2 para el desarrollo del Sector "La Solana de la Fuente", el Área de Reparto AR-T1 para el desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado de Tobes."

El documento estudiado hace una descripción de los objetivos y criterios del POM, señalando los siguientes:

"Los objetivos del presente POM son los presentes en el Artículo 24 de la LOTAU:

- 1.- Definir su ordenación estructural (OE) comprensiva de las siguientes determinaciones, desarrolladas en el Artículo 19 del RP:
 - a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.
 - b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico.
 - c) Delimitación de sectores de planeamiento parcial.
 - d) Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística.
 - e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, así como de los de dotaciones y equipamientos comunitarios y el de espacios libres.
 - f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.
- 2.- Definir su ordenación detallada (OD) comprensiva de las siguientes determinaciones, desarrolladas en el Artículo 20 del RP:
 - a) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
 - b) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras.
 - c) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se podrán autorizar obras de mera conservación.
- 3.- Establecer las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad a personas discapacitadas eliminando las barreras arquitectónicas a tenor de lo dispuesto en la Ley 1/1.994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla (decreto 158/1.997 de 2 de Noviembre)."

Por otra parte, el documento contiene:

- Análisis del tráfico y de la movilidad.
- Descripción de las infraestructuras y su evaluación económica.
- Demanda de los servicios por la ordenación adoptada.

OBSERVACIONES AL MODELO TERRITORIAL.-

El art. 134.1 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU, dice:

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

Por su parte, el art. 37.3 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, con relación a la aprobación definitiva del Plan, dice:

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

a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

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

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

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

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

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

4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.”

Así pues, este informe no cuestiona el interés público local formulado por el municipio, pero intenta asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.

En este sentido, el Servicio de Planeamiento, hace, sobre el Avance presentado, las siguientes precisiones en relación con la Ordenación estructural propuesta, según determina el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento:

- *El artículo 19.1 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: “Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la*

expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden y justificando, en su caso, su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio (POT)".

ocumento plantea el siguiente modelo territorial :

Clasifica como urbano consolidado el núcleo actual de Sienes.

Clasifica como urbano no consolidado el núcleo actual de Tobes.

Clasifica tres Sectores de tamaño reducido de suelo urbanizable (2,29 Ha; 0,71 Has y 5,41 Has).

A juicio de este Servicio, el modelo territorial planteado en el POM de Sienes se considera adecuado, considerándose sostenible desde un punto de vista económico y ambiental.

No obstante, habrá que tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 8/2007 de Suelo, que establece que en la fase de consultas sobre instrumentos de ordenación, deberán recabarse al menos los siguientes informes: El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico; y el de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afectación y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

- El artículo 19.2 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: "Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes".

El Avance contiene la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico de reserva y protección. No obstante, al tratarse de un documento de Avance, habrá que estar a lo que determine la Evaluación Ambiental del POM por lo que respecta al suelo rústico no urbanizable de protección.

- El artículo 19.3 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: "Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación".

El Avance contiene la ordenación detallada de los tres sectores de suelo urbanizable, dado su tamaño reducido, a fin de facilitar su desarrollo inmediato.

- El artículo 19.4 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: "Establecimiento del uso global mayoritario y) para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente, para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho".

El Avance plantea como uso global mayoritario, el residencial con uso pormenorizado de viviendas unifamiliares.

- El artículo 19.5 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: "Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

- d) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

- e) *Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.*
- f) *Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.*

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes”.

Para el suelo urbano consolidado del núcleo de Sienes, el Avance no prevé la obtención de nuevos Sistemas Generales, al considerarse suficientes los descritos en la Memoria. Lo mismo sucede con el suelo urbanizable, ya que éstos se reducen a la ampliación del depósito regulador localizado en terrenos municipales y a la conexión con las redes ya existentes de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

Dentro de este capítulo, es preciso señalar que el art. 10 de la Ley 8/2007, de suelo, dispone que las Administraciones Públicas deberán destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y residencial, comprendiendo los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. La disposición transitoria primera de dicha ley dispone que en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del artículo 10 de esta ley, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta ley será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en la misma. En consecuencia, el Proyecto deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 8/2007, por lo que respecta a la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- *El artículo 19.6 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: “Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.”*

Se aporta.

El artículo 19.7 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: “Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).”

Se aporta.

Por otra parte, el artículo 30.5ª del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establece que “Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio”.

El documento presentado recoge la descripción de las infraestructuras y su evaluación económica; pero no señala las implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores ni la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, el Servicio de Planeamiento informa favorablemente el modelo territorial definido en el documento presentado, con las observaciones contenidas en este informe, y entiende superada la fase de concierto”.

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los diferentes asistentes, quienes por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

5º.- Estudio del Proyecto de la Modificación Puntual nº 1/2007 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz.

Al comienzo de este punto se incorpora Dña Marina Alba Pardo.

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

1.- ANTECEDENTES.-

Población: 1630 habitantes según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Promotor: Ayuntamiento de Municipio.

Fecha de aprobación definitiva del P.O.M. 3 de febrero de 2003

2.- OBJETO.-

Según el documento se redacta la modificación puntual, "con la finalidad de mejorar la gestión de las rotondas que afectan a la carretera CM-2004 y regularizar la situación de una pequeña parcela dotacional privada."

3.- TRAMITACIÓN

Con fecha 3 de marzo del presente tiene entrada el correspondiente expediente, que **se remite para aprobación definitiva** según el artículo 37 de la Ley 2/98, LOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento.

Información pública

Publicación D.O.C.M. nº 16 22/01/2008

Publicación diario "Nueva Alcarria": 16/01/2008

Resultado de la información pública: 29/02/2008 Fecha de certificación municipal.

No se han presentado alegaciones.

Aprobación inicial

16/04/2008

Con fecha 7 de mayo de 2008 se suspende la tramitación hasta que se remitan los informes del órgano titular de la carretera CM-2004, por estar afectada por la propuesta y de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural al clasificar suelo rústico como urbano.

Se aporta por el Ayuntamiento:

- Informe del órgano titular de la carretera CM-2004 con fecha 13 de junio de 2008

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 9 de julio de 2008.

INFORMES:

En el expediente consta que se han solicitado los siguientes informes:

- A la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, Servicio de Carreteras, con fecha 03-03-2008.

- A la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 06-05-2008

Informes aportados en el expediente:

- Informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, Servicio de Carreteras, de 22 de mayo de 2008, referente a la afección sobre las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha de la propuesta, con informe **positivo** a la tipología y situación de las glorietas indicadas en el plano modificado con relación a la carretera CM-2004, pero **condicionado** a diferentes aspectos.

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 9 de julio de 2008, que considera que la modificación es ambientalmente viable y que no es necesario someter el expediente a un procedimiento reglado de evaluación ambiental.

Informes preceptivos no contenidos en el expediente:

- Informe favorable de la Comisión Regional de O.T. y Urbanismo y del Consejo Consultivo, sobre la afección a la zona verde de la U.A.-4 por la creación de la nueva rotonda C6.

4.- PROCEDIMIENTO.-

El art. 152.1 del Reglamento de Planeamiento establece que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El art. 152.2 establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de la ordenación detallada será el Ayuntamiento, cuando los planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada.

El art. 152.4 dispone que no será preceptiva la concertación interadministrativa salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural que vengán a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal. Tampoco será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el art. 135.2.c) del Reglamento de Planeamiento.

Al no contener el Plan remisión expresa a la ordenación estructural y detallada, el órgano competente para la aprobación definitiva es la Comisión Provincial de Urbanismo.

El art. 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU, establece que la innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres

anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

En relación a la innovación de la ordenación de la parcela dotacional privada:

“La reclasificación de suelo rústico a suelo urbano dotacional no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado (no se modifican las condiciones de aprovechamiento, usos, etc.) por lo que no se requiere la adopción de medidas compensatorias.

La innovación de la ordenación con el paso de suelo rústico a suelo urbano permitirá la segregación de la parcela de área de servicio, situación a todas luces beneficiosa para los intereses públicos municipales por los siguientes motivos:

- a) Permitirá la segregación y escrituración a favor del Ayuntamiento de la parcela de cesión de 693,50 m² ubicada frente al cementerio.
- b) Permitirá la segregación y cesión a favor del Ayuntamiento del viario que une la rotonda con el camino del Cementerio. Esta conexión es muy importante para la seguridad del tráfico por cuanto la incorporación actual del camino del cementerio a la carretera CM-2004 es muy problemática, especialmente los giros a la izquierda.

Es precisamente este ramal viario el que físicamente parte en dos la parcela de área de servicio, dejando la estación de servicio a un lado y el resto de usos al otro.

Las aglomeraciones que en este punto origina el cementerio en determinadas ocasiones, hace muy aconsejable el disponer de esta conexión por lo que se precisa la segregación.”

En relación a la justificación de las nuevas rotondas:

“La solución viaria se está mostrando como la más eficaz desde el punto de vista de la seguridad y de la moderación de la velocidad en zonas urbanas.”

6.-PROPUESTA- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

Tres son los aspectos que recoge la modificación puntual:

- A) Construcción de 5 rotondas en la carretera CM-2004; cuatro de ellas, (C5, C2, C3 y C4) para conectar única y exclusivamente en dichos puntos los accesos a los sectores a urbanizar y una, (C6) construida parte en el interior del casco urbano y parte en el suelo que se pretende reclasificar.

El plano de clasificación y gestión del suelo (03-Bis del POM) recoge dos rotondas C5 y C2 que se mantienen. Las rotondas C3 y C4 recogidas en el plano 04 del POM modifican su situación por estar excesivamente próximas, según las indicaciones de la Delegación de Obras Públicas de Guadalajara. Por último, se incluye una rotonda de nueva creación C6. Todas ellas referidas a la carretera CM-2004 y recogidas en el plano 03-Bis Modificado.

Estas rotondas quedan configuradas como sistemas generales y su adscripción es la siguiente:

- o C6, al área de servicio (suelo urbano dotacional en esta modificación)
- o C3 y C4 a los sectores de suelo urbanizable a los que sirven.

C3 que modifica su situación, se ubica en los accesos de los sectores 7, 9, 10, 11 y C4 que modifica su situación para poder acceder a los sectores 15 y 7.

La rotonda C6 afecta parcialmente a la zona verde de la U.A.-4, por lo que, en cumplimiento con el art. 39.3 del RP, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

- B) Reclasificación del suelo del área de servicio junto a la rotonda C6 como suelo urbano dotacional, sin modificar las características de su aprovechamiento.

La parcela obtuvo la calificación urbanística para este fin, área de servicio, por acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo de 24 de noviembre de 2005, quedando fijadas en el proyecto las características del aprovechamiento y las condiciones del canon de participación municipal.

La parcela ya dispone de un aprovechamiento lucrativo privado, alcanzado mediante calificación urbanística (2.500 m²).

En relación a la calificación urbanística, en esta Delegación existe constancia de los siguientes hechos:

- Con fecha 24 de noviembre de 2005, la Comisión Regional de Urbanismo otorgó la calificación urbanística al Proyecto de Estación de Servicio y Supermercado, como servicio integrado del área de servicio de carreteras, en Píoz, tramitado por GUT, Gestión y Urbanización de Terrenos, S.L.:

- *Contra dicho acuerdo se interpuso recurso de Alzada por D. Miguel Baldominos Mesón, siendo desestimado por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda el 7 de febrero de 2007.*
 - *Interposición de recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto contra la resolución de la Comisión Regional de Urbanismo. El 29 de diciembre de 2006, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dicta auto no dando lugar a la suspensión del acto administrativo solicitado.*
- C) *Nueva localización de la zona verde por la afección de la nueva la rotonda C6 en la U.A.-4. La nueva zona verde se incorpora en el suelo que se pretende reclasificar, pasando de 250 m a 693,50 m.*

7.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

El documento aporta plano 03 Bis Modificado, sobre clasificación y gestión del suelo y plano 04 Bis, modificado del 04 del POM, sobre actuaciones en sistemas generales de viarios.

Aporta plano 04 B sobre afección a zona verde del trazado de la rotonda C6 y plano 05 sobre ordenación de la parcela reclasificada.

Asimismo aporta nueva ordenanza de aplicación para la parcela del área de servicio.

Ordenanza 11ª.- SUELO URBANO DOTACIONAL, pág. 4 y 5

contiene:

“1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. CONDICIONES DE DISEÑO URBANO.

La presente ordenanza será de aplicación en la parcela que el plano de clasificación y gestión del suelo de la presente Modificación Puntual clasifica como SUELO URBANO DOTACIONAL, y está constituida por la parcela de 16.808,20 m² que obtuvo la calificación urbanística para área de servicio.

2. CONDICIONES DE USO.

El uso será el establecido en la calificación urbanística:

- Estación de servicio
- Cafetería
- Supermercado.
- Taller de servicio rápido de automóviles.

Con sus usos complementarios como aparcamiento, centro de transformación, etc.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Sobre el total de la parcela con aprovechamiento lucrativo se establecen:

- Superficie total construible: 2.500 m²
- Edificabilidad total: 0,148 m²/m²
- Ocupación máxima: 14,87 %
- Altura máxima: 2 plantas, 8,50 m

En el caso de que se produzcan segregaciones, cada parcela deberá tener asignado su aprovechamiento con el fin de garantizar que este no queda sobrepasado.

4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

No se aceptarán cerramientos de ladrillo tosco no enfoscados y pintados o bloques de hormigón que no fueran para dejar a cara vista.

En cubiertas no se aceptarán materiales de fibrocemento o chapa galvanizada, salvo que estén ocultos por petos.

8.- OBSERVACIONES.-

A) Respecto al expediente administrativo:

- *Al comportar una diferente localización de la zona verde por la afección de la nueva la rotonda C6 en la U.A.-4, falta informe favorable de la Comisión Regional de O.T. y Urbanismo y del Consejo Consultivo.*

B) Respecto al contenido del documento:

Sin observaciones.

9.- CONCLUSIONES. PROPUESTA.-

*1º.- **Aprobación definitiva de la propuesta A) a excepción de la rotonda C6.***

*2º.- **Aprobación definitiva de la propuesta B)** consistente en la reclasificación del suelo del área de servicio junto a la rotonda C6.*

*3º.- **Remisión a la Comisión Regional de O.T. y Urbanismo y del Consejo Consultivo de la propuesta C)** consistente en la afección de la nueva rotonda C6 a la zona verde de la U.A.-4., para su preceptivo informe, de conformidad con lo establecido en el art. 39.3 del TRLÖTAU.”*

Finalizada la intervención del Ponente, tras un breve intercambio de opiniones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29/07/2008

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística, consistente en:

- 1º.- **Aprobación definitiva de la propuesta A) a excepción de la rotonda C6.**
- 2º.- **Aprobación definitiva de la propuesta B)** consistente en la reclasificación del suelo del área de servicio junto a la rotonda C6.
- 3º.- **Remisión a la Comisión Regional de O.T. y Urbanismo y del Consejo Consultivo de la propuesta C)** consistente en la afección de la nueva rotonda C6 a la zona verde de la U.A.-4., para su preceptivo informe, de conformidad con lo establecido en el art. 39.3 del TRLOTAU.

6º.- Informe sobre el expediente de Corrección del Error material del Proyecto de Delimitación de Suelo de Alcoroches.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido literal es el siguiente:

“INFORME SOBRE RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO EN ALCOROCHES.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 24 de abril de 2008, el Ayuntamiento de Alcoroches remite el expediente tramitado al efecto, relativo a la subsanación del error numérico contemplado en el artículo 6.4.3 de la Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente el 27 de julio de 1990 por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Por el Ayuntamiento se justifica el recurso al art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con el siguiente argumento:

“Con la intención de sanear una situación que lleva demasiado tiempo sin ser resuelta, se propone la subsanación del error numérico detectado en la Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano de Alcoroches aprobada el 27 de julio de 1990, remitiéndose todo lo referente a la medición de alturas a su documento original: Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado el 1 de Agosto de 1980 y en concreto, al artículo 6.4.4 a de dicho documento”.

En el expediente remitido por el Ayuntamiento se aporta plano del caso antiguo del municipio, en el que se reflejan las edificaciones existentes con tres plantas, así como un reportaje fotográfico. Con esta situación, dice el documento, no sólo están las edificaciones existentes fuera de ordenación, sino que está paralizada la concesión de licencias, ya que ninguno de los habitantes de la población entiende una limitación de alturas que no ha afectado a su vecino.

SEGUNDO.- Se copia la regulación del parámetro de la altura en los Proyectos de Delimitación de Suelo de 1980 y 1990.

El artículo 6.4.4.a del Proyecto de Delimitación de Suelo de Alcoroches, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 22 de diciembre de 1980, literalmente decía:

“a) Altura.- Se permitirán siempre 2 plantas o 6,50 m.

Para permitir la edificación de tres plantas, como máximo ó 9,50 m., se seguirá el siguiente criterio: En el tramo de calle donde se encuentre el solar, comprendido entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, dividido entre la longitud total de fachada, será igual o superior a 2,5.”

Con fecha 27 de julio de 1990, se aprueba definitivamente la modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, dando nueva redacción al artículo 6.4. Concretamente, el apartado 6.4.3, dice literalmente lo siguiente:

“Casco antiguo:

- Parcela mínima.- No se especifica.
- Tipografía.- Edificación alineada a calle. Se permitirá un retranqueo máximo de 3 m, siempre y cuando las medianerías vistas de los edificios se traten igual que las fachadas.
- El retranqueo a los límites del solar serán de 3 m.

- Altura.- 2 plantas ó 7,00 m.
- Profundidad edificable.- Será de 17 m en planta baja y 14 m. en la superior”.

La modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano –según expresión literal del mismo- se basa en los siguientes motivos:

- 1º.- El establecimiento de una explotación minera en la zona con la demanda de mano de obra, vivienda, dotaciones de equipamiento público-social e industrial subsidiaria.
- 2º.- La realización de un polígono por la Consejería de Agricultura para fines agropecuarios y forestales.
- 3º.- La localización de un grupo de viviendas de promoción pública por parte de la Consejería de Política Territorial.

El Documento vigente de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas necesita su actualización para ajustar sus límites a la nueva situación infraestructural del núcleo, siguiendo los criterios de delimitación enunciados en el primitivo documento. Igualmente se hace necesario definir alineaciones y compromisos de gestión en las zonas de nuevo crecimiento o en aquellas que por la reducida superficie de los propietarios necesiten una previa reparcelación”.

El Ayuntamiento se apoya además para fundamentar la rectificación del error material en que la memoria del Proyecto que entró en vigor en 1990 no justificaba la modificación del parámetro de la altura en casco urbano.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Con relación a la aplicación del art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común hay abundante jurisprudencia que, siguiendo un criterio restrictivo, limita la posibilidad de acudir a esta vía para, en realidad, hacer modificaciones en los planes que exceden del concepto de error material. A tal efecto se citan las sentencias del TS de 26/02/1996, del TSJ de Madrid de 18 de mayo de 2007, del TSJ de Cantabria de 08/09/2002, del TSJ de Cataluña de 12/07/1994 y del TSJ de Extremadura de 23/11/2006.

En ellas se viene a afirmar que lo único que autoriza (el art. 105.2 LRJAPyPAC) es la rectificación de aquellos errores que se producen en la transcripción o de simple cuenta, pero no de los que supongan una alteración sustancial del acto rectificado (STS 15/03/2005) y el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto, indiscutible, y evidente por sí mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, por exteriorizarse prima facie por su sola contemplación, por lo que para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho, se exige que concurran, en esencia las siguientes circunstancias: 1) Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas, o transcripciones de documentos. 2) Que el error material se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en que se advierte. 3) Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables. 4) 5) Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica).

Una vez señalados el precepto y la jurisprudencia de aplicación en materia de errores materiales de planeamiento procede examinar si los antecedentes permiten encajar el supuesto de hecho en el art. 105.2 LRJAPyPAC o si por el contrario la rectificación pretendida excede del concepto del error material o de hecho.

De los antecedentes se desprende que lo que el Ayuntamiento pretende rectificar por la vía del art. 105.2 de la LRJAPyPAC son las condiciones de edificabilidad relativas a la altura en parcelas del casco antiguo volviendo a la regulación que de este parámetro se hacía en el Proyecto de Delimitación de Suelo aprobado por la CPU en 1980 con el fin de autorizar la edificación en tres alturas, pero una simple comparación de la normativa de 1980 con la vigente aprobada en 1990 y que se ha transcrito en los antecedentes revela que no se trata de un simple error numérico o de transcripción que además no cumple ninguno de los requisitos exigidos por la jurisprudencia citada, sino de dos ideas distintas del mismo parámetro que excede del simple error material y que no permite acudir a este procedimiento especial de revisión. Sólo el hecho de tener que acudir al Proyecto de Delimitación de 1980 y las consiguientes interpretaciones jurídicas evidencian que no se trata de un error material.

El hecho de que la memoria del proyecto de modificación de 1990 no justificara la diferente regulación de la altura que resultó aprobada no es relevante ni apoya la idea de que se trata de un error material porque las redacciones de ambas normas de 1980 y 1990 son absolutamente distintas.

Todo esto no significa que el Ayuntamiento de Alcoroches no pueda rectificar el parámetro de altura en caso antiguo, lo que ocurre es que no puede acudir al procedimiento del art. 105.2

LRJAPyPAC, sino que deberá acudir al procedimiento de innovación del planeamiento que se considere mejor ajustado a los fines y alcance de la naturaleza de la rectificación.

CONCLUSIÓN

A la vista de los antecedentes y fundamentos jurídicos este Servicio informa propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se acuerde desestimar la solicitud de rectificación de errores materiales planteada por el Excmo. Ayuntamiento de Alcoroches. “

Finalizada la intervención del ponente los asistentes acuerdan por unanimidad desestimar la solicitud de rectificación de errores interesada por el Ayuntamiento.

7º.- Informe sobre el expediente de Corrección del Error material del Plan de Ordenación Municipal de Horche (Callejón del Silo).

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 16 de mayo de 2008, el Ayuntamiento de Horche remite certificación del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 30 de abril de 2008, en relación con la “Rectificación de error de grafiado del Plan de Ordenación Municipal en la zona del Callejón del Silo”, al objeto de que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se proceda a la tramitación de la citada rectificación.

OBJETO.-

El expediente remitido contiene la siguiente descripción del error material a corregir:

“Hace referencia al inicio del Callejón del Silo, adscrito a la Ordenanza de Casco Histórico colindante con la Ermita de la Soledad.

Deben mantenerse las alineaciones ya preexistentes en la zona adscrita a la Ordenanza de Casco Histórico; Por tanto en las nuevas edificaciones el retranqueo corresponderá con la alineación ya preexistente.

El callejón al que se hace referencia no está acotado en su anchura, habiéndose corregido el nuevo plano para hacerlo coincidir con la alineación”.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.-

El Ayuntamiento justifica el error material con las siguientes motivaciones:

“Visto que con fecha 31 de marzo de 2008 D. Jaime Ruiz de la Fuente, presenta escrito acompañado de una propuesta de corrección de error material del Plan de Ordenación Municipal elaborado por INGENEIA, S.L., mercantil adjudicataria de la redacción del referido Plan de Ordenación Municipal, en el que se hace constar que el inicio del Callejón del Silo, colindante con la Ermita de San Roque (denominada erróneamente en el escrito presentado Ermita de la Soledad), no responde a la alineación preexistente cuando se trata de una zona adscrita a la Ordenanza de Casco Antiguo.

Visto que de ninguna manera con la aprobación del citado Plan de Ordenación Municipal se trató por este Ayuntamiento de modificar las alineaciones preexistentes del Casco Antiguo y por tanto en las nuevas edificaciones el retranqueo debe corresponder con la alineación ya preexistente.

Vistos los antecedentes expuestosse propone al Pleno del Ayuntamiento de Horche en la sesión ordinaria a celebrar el próximo 30 de abril, la adopción de los siguientes Acuerdos:

Primero.- Considerar vigente en la zona anteriormente expuesta, la alineación existente antes de la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal.

Segundo.- Rectificar, en consonancia con lo anterior, el citado error de grafiado en el presente Plan de Ordenación, sustituyendo los planos que afecten a la referida zona del casco antiguo”.

PROCEDIMIENTO.-

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

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.-

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

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

En el presente caso, el Ayuntamiento mantiene que “de ninguna manera con la aprobación del citado Plan de Ordenación Municipal se trató por este Ayuntamiento de modificar las alineaciones preexistentes del Casco Antiguo y por tanto en las nuevas edificaciones el retranqueo debe corresponder con la alineación ya preexistente”. Pero no aporta ningún documento existente en el expediente administrativo que avale que se trató de un error material, por lo que la pretensión aducida no encaja dentro del contenido del artículo 105 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que limita la rectificación de sus actos a los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes.

Lo que se pretende con el expediente remitido es un incremento de aprovechamiento urbanístico, cuya tramitación debería venir por el procedimiento de modificación puntual del POM, de acuerdo con las normas establecidas para ello en el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en los artículos 152 y 153 del Reglamento de Planeamiento.

En este sentido, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia (Referencia La Ley 143598/2002) de 31 de julio de 2002, dice:

“SEGUNDO:

En la súplica de la demanda se pretende la anulación del acto recurrido y que se ordene la subsanación del <<error material>> interesada por la actora. La justificación de lo pretendido es la discordancia que supuestamente existe entre la descripción literaria y jurídica del ámbito de la modificación puntual y su representación gráfica en los planos del expediente. Según la recurrente, el ámbito de la modificación está descrito en el expediente por referencia expresa a unos terrenos, con una superficie total de 26.002 m², pertenecientes a unas determinadas personas. Se dice que lo prueba lo que consta a los folios 39 a 42 del expediente, en donde se reproduce una certificación de un acta de la sesión plenaria del Ayuntamiento de Carballo celebrada el 6-3 --85 y una escritura de donación a favor de dicho Ayuntamiento de una finca de 4.941 m². Estos documentos no formaron parte del expediente de la modificación puntual que fue remitido para su aprobación definitiva a la Comisión Provincial de <<Urbanismo>>, integrado por los documentos que obran en el expediente a partir de su folio 57, como indica el sello de dicha comisión que en ellos figura estampado. Es cierto que en la descripción de la Zona 1 --de las tres en que se divide el ámbito de la modificación puntual-- en la Memoria del expediente remitido a la Comisión se hace referencia a un convenio con los propietarios de los terrenos, pero no a los planos de dicho convenio, sino a los del expediente, y se describe la indicada Zona como integrada por manzanas edificables (10.699 m²), un centro escolar (4.941 m²) y viales (7.600 m²), superficies que sumadas dan un total de 23.240 m², cifra distinta de la de 26.002 m² antes mencionada. No cabe hablar, por todo ello, de una discordancia entre el texto de la modificación puntual y sus planos.”

Por todo ello, se propone la denegación de la propuesta municipal.”

Finalizada la intervención del Ponente, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Denegar la propuesta municipal por las razones contenidas en el informe reseñado anteriormente.

8º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora con Proyecto de Urbanización incluido del SAU-15 del P.O.M. de Pioz (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

“1.- ANTECEDENTES

Población: 1.630 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución del S.A.U. 15 del P.O.M. de Pioz.

Superficie: 82.391 m².

Sistema: Gestión Indirecta.

Promueve.- Nureuropa, S.L.

Límites: El límite superior e inferior de dicho sector lo marca el arroyo de Valilongo y el sector 7; los límites Este y Oeste, lo delimitan la Carretera de Pioz a Mondéjar y la Cañada Merina respectivamente.

2.- TRAMITACIÓN:

Se solicita, por el Ayuntamiento, el 28 de febrero de 2007, a la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, el informe a que hace referencia el art. 122.1 del TRLOTAU.

Nureuropa, S.L. presenta ante el Ayuntamiento Programa de Actuación Urbanizadora con alternativa técnica y anteproyecto de urbanización para la ejecución del SAU 15 del POM de Pioz. Por el Alcalde se acuerda someter a exposición pública, en el periódico Nueva Alcarria de 6 de abril de 2005 y en el D.O.C.M. de 28 de marzo de 2005.

Se acompaña el acta de apertura de plicas, de fecha 20 de julio de 2005, constando la presentación de la proposición jurídico económica por Nureuropa Inmobiliaria, S.L.

Con fecha 26 de junio de 2008 se presenta por el Ayuntamiento informe de la Consejería de Bienestar Social sobre el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad; nueva documentación para justificar las plazas de aparcamiento; y documento anexo para ajustar el cálculo de edificabilidad y aprovechamiento del Sector a lo establecido en la Ordenanza 6 del POM.

Proyecto de Urbanización.-

Se remite por el Ayuntamiento el 17 de mayo de 2007.

Se acompaña resolución de la alcaldía, por la que se acuerda incorporar el Proyecto de Urbanización del Sector 15 al expediente del PAU del Sector 15.

Se adjunta anuncio en el D.O.C.M. de 13 de noviembre de 2006, relativo al impacto ambiental del Proyecto de Urbanización.

También se adjunta anuncio sobre la tramitación del Proyecto de Urbanización en el D.O.C.M. de 19 de marzo de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 10 de marzo de 2007.

Con fecha 4 de septiembre de 2007, se remite, por esta Delegación, escrito al Ayuntamiento suspendiendo la emisión del informe, a fin de que se acompañen los informes relativos al art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua; el del órgano titular de la carretera afectada; el de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad; el de evaluación ambiental; y el de Cultura.

3.- INFORMES

Se solicitan los siguientes informes:

- A la Consejería de Obras Públicas, relativo al Ciclo Integral del Agua, con fecha 22 de enero de 2007.
- A la empresa Hidroeléctrica El Carmen, S.A., con fecha 22 de enero de 2007.
- A la Confederación Hidrográfica del Tajo, con fecha 22 de enero de 2007.
- A la Consejería de Bienestar Social, con fecha 22 de enero de 2007.
- A la Consejería de Obras Públicas, Servicio de Carreteras, con fecha 22 de enero de 2007.

Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:

El art. 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento (información pública de los Planes Parciales), dice:

“Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo integral del Agua.

Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP)”.

A la vista de la anterior disposición, se considera que en el expediente debe haber constancia de los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.
- Informe de la Consejería de Cultura, sobre restos arqueológicos.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la necesidad o no de someterse a evaluación ambiental.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre la zona de servidumbre y policía de los cauces públicos.

Informes aportados en el expediente:

- a) **Informes de la Dirección General de Patrimonio y Museos, de fechas 25 de abril de 2006 y 19 de noviembre de 2007.-** En el primero se establece la necesidad de realizar el

promotor un estudio de valoración de afecciones al patrimonio histórico. En el último, se informa favorablemente y se da por finalizado el expediente.

- b) **Informe de la Dirección General del Agua, sobre saneamiento y depuración, de 19 de marzo de 2007.-** Se informa que en la documentación recibida consta la reserva de una parcela donde está prevista la instalación de una depuradora centralizada. Que el Programa prevé las redes de saneamiento así como la depuración de aguas residuales. Y recuerda que los gastos de obras de saneamiento y estaciones depuradoras correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.
- c) **Informe del Director Adjunto a la Gerencia de Aguas de Castilla-La Mancha, de 16 de abril de 2007.-** Resumidamente, dice: “Se está tramitando en el Ayuntamiento de Pioz el PAU Sector SU 15, con una demanda prevista de 4,90l/seg, que incluye el abastecimiento de una superficie de 8,3 Ha de uso industrial sobre una población actual de 1.337 habitantes según datos del INE a 1-01-06.- El municipio de Pioz está integrado en la Mancomunidad del Río Tajuña.- El conjunto del Sistema está en condiciones de abastecerse a partir de la Estación de Tratamiento de Agua Potable de Almoguera-Mondéjar, que tiene una capacidad máxima de 420 L/s.- El 3 de marzo de 2006 se formalizó el Convenio de colaboración para articular la gestión del sistema de abastecimiento de agua potable en alta. En virtud de la estipulación tercera de este Convenio, la dotación máxima de caudal asignable a cada uno de los municipios integrados en el Sistema, a los efectos de compatibilidad del incremento de la demanda de agua derivado de los Planes Municipales de Ordenación Urbanística con los recursos disponibles, se realizará mediante reparto proporcional teniendo en cuenta la capacidad máxima de las infraestructuras y sobre la base de los caudales solicitados en su día por cada municipio”. El Anexo I del mencionado Convenio fija en 15,30 litros el caudal asignado en el proyecto inicial. (Por todo ello, manifestamos en este informe, que el Ayuntamiento, antes de la concesión de licencias de obras, deberá comprobar que existe agua suficiente para abastecer las necesidades previstas en la licencia de obra).
- d) **Resolución de 10 de diciembre de 2007 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector 15 de Pioz.-** Literalmente se hace constar que “...esta Dirección General de Evaluación Ambiental considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano Sustantivo (Ayuntamiento de Pioz).
- e) **Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha 26 de noviembre de 2007.-** Textualmente dice: “Vista la documentación presentada con fecha 5 de noviembre de 2007 en contestación a nuestro informe de fecha 30 de enero de 2007 en el que comunicábamos que no venía definida la línea límite de edificación y zonas de servicios, informamos favorablemente dado que en la citada documentación aparece lo solicitado. Asimismo le indicamos que para cualquier tipo de cerramiento que se plantee, tanto en el presente como en el futuro, siempre que no sea totalmente diáfano se realizará detrás de la línea de edificación, es decir, a una distancia mínima de dieciocho metros (18 metros), medidos en horizontal, desde el borde exterior de la calzada más próxima”
- f) **Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 9 de mayo de 2002, sobre el P.O.M. de Pioz.-** En el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, relativo al POM de Pioz, se hace constar que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura, deberá contar con la preceptiva autorización de ese organismo. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años que pueda producir en los cauces.
- g) **Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad, de 24 de junio de 2008.-** El informe manifiesta que cumple con la normativa de Castilla-La Mancha en materia de accesibilidad.

Informes preceptivos no aportados:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en relación con la zona de policía del arroyo Valilongo.
No obstante, se aporta escrito de solicitud de autorización de ejecución de obras y construcciones en zona de policía de cauces, de fecha 25 de octubre de 2007.

4.- PROCEDIMIENTO

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas.

El art. 38.1 b) del TRLOTAU establece que en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, será **preceptivo** solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el nº 1 del art. 24.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe preceptivo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un Plan Parcial que modifica la ordenación estructural (aumenta la edificabilidad), este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **modifica** el ordenamiento territorial superior.

Por todo ello, este informe tiene carácter de preceptivo y vinculante, al modificar la ordenación estructural, según determina el art. 38.3 del TRLOTAU.

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

El art. 124 de la LOTAU determina que se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El apartado 2 de dicho artículo establece que la **publicación** de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora **requerirá su previa presentación en este registro.**

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-

El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, dice:

"Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. ..."

5.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

PLAN PARCIAL

Los terrenos objetos de Plan Parcial son suelos urbanizables comprendidos en el Sector-15 del P.O.M. de Pioz. Se aporta un nuevo anexo, que modifica el cálculo de edificabilidad y aprovechamiento del Sector para adaptarlo a lo establecido en la Ordenanza 6 del POM, que establece una edificabilidad sobre parcela neta de 1 m²/m².

La ordenanza 6 de aplicación al Sector-15 fija una edificabilidad neta de 1 m²/m² para parcelas de superficie comprendida entre 200 y 1000 m². El cálculo de la edificabilidad bruta a partir de la superficie neta y la edificabilidad neta anterior resulta de 0,6 m²/m².

Las conexiones de agua y saneamiento se realizan de acuerdo a las especificaciones del Ayuntamiento y al Plan Especial de Infraestructuras desarrollado por él mismo.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie	84.300 m ² aprox.	82.391 m ²
Uso principal	Industria 1	Industrial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	Según Ordenanza 6	(0,62 m ² /m ²) 51.527 m ²
Aprovechamiento Tipo	--	0,62 u.a./m ²
Ordenanza	Ordenanza 6 compatible con uso terciario	Ordenanza 6.A.: Ind. - Almacén Ind. - Almacén no molesto Ind. - Terciario
Edificabilidad neta - Ocupación	3 grados: G1: Parc. 200 a 1000 m ² : 1m ² /m ² - 80% G2: Parc. 1000 a 2000 m ² : 0,80 m ² /m ² - 70% G3: Parc. >2000 m ² : 0,60m ² /m ² - 60%	1 m ² /m ² - 80 %
Parcela mínima	200 m ²	200 m ²
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	0 m y 3 m	A alineación oficial: 3 m Laterales: 0 m y 3 m si existen luces A fondo: 3 m
Alturas	2 plantas, 10 m	2 plantas, 10 m

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a		82.391 m²

ordenar		
Edificabilidad lucrativa total		51.527 m ²
Dotacional	5% s/sup sector= 1.647,82 m ²	4.120 m ² Cumple
Zonas verdes	10% s/sup sector= 8.239,10 m ²	8.346 m ² Cumple
Aparcamiento privado	1 plaza /200 m ² s/51.527= 258 interiores	258 interiores
Aparcamiento público	mín 50% s/258 = 129 plazas (Reserva minusválidos 1 cada 50 plazas de viario. Total 3 plz. -Art. 26.2 del C. Accesibilidad. -)	211 viario (Figuran 6 plazas para minusválidos)
Superficie neta		51.527 m ²
Aprovechamiento		51.527 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento		5.153 u.a.
Red Viaria		18.398 m ²

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Se incorpora Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son **proyectos de obras** que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. El artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha dice que se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

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.

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

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización 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.

En concreto, para las **actuaciones edificatorias** la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las **actuaciones urbanizadoras** conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación Urbanizadora.

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

“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 se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable”.

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

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística aplicable**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Anteproyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y adjudicado por ese Ayuntamiento, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del mismo**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan.

6.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

El art. 110.4.2 del TRLOTAU establece que en el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

El Convenio aportado contiene:

- Declaración de compromisos generales.
- Declaración de compromisos parciales.
- Obras de urbanización.
- Obras de urbanización y Administración Actuante.
- Garantías.
- Cesión y subrogación a terceros.
- Penalizaciones.
- Naturaleza de la oferta económica.
- Obras complementarias.
- Forma de pago
- Criterios de valoración.
- Información.
- Criterios de reparcelación.
- Carácter de la oferta.
- Garantías de los propietarios.
- Regulación de las compensaciones.
- Fases de ejecución.
- Certificación de obra.
- Recepción de las obras.
- Recepción de las fincas resultantes.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Se aporta proposición jurídico-económica, con el siguiente contenido:

- Promotor. Nureuropa, S.L.
- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- Modo de retribución del urbanizador.
- Plazos de ejecución del programa.
- Garantías.
- Convenio urbanístico.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

a) Agua.-

Teniendo en cuenta lo expuesto en el informe del Director Adjunto a la Gerencia de Aguas de Castilla-La Mancha, se propone que, a fin de garantizar el agua a los usuarios, el PAU deberá contener una cláusula en la que conste que no se podrá dar licencia de edificación mientras que por la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña y la Dirección General del Agua no se aporten certificados que garanticen el caudal y transporte de agua suficiente para el desarrollo urbanístico.

b) Evaluación Ambiental.-

De conformidad con el contenido de la Resolución de 10 de diciembre de 2007 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector 15 de Pioz, las determinaciones incluidas en el

Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración, deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano Sustantivo (Ayuntamiento de Pioz).
c).- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la zona de policía y servidumbre de cauces públicos.-

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, al analizar el POM de Pioz estableció que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura, deberá contar con la preceptiva autorización de ese organismo. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años que pueda producir en los cauces.

En el expediente consta la solicitud formulada a la Confederación, pero no la autorización de la misma. En consecuencia, el Ayuntamiento, con carácter previo a la aprobación y adjudicación comprobará que se cumple este requisito.

En cuanto a la alternativa técnica:

Ninguna.

CONCLUSIÓN

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

Antes de que el Ayuntamiento apruebe y adjudique el PAU éste deberá completarse y subsanarse respecto de las observaciones que se hacen constar en este informe, por lo que el presente informe está condicionado a las comprobaciones que se indican por parte del Ayuntamiento. Subsanaciones y complementos que deberán certificarse por el titular de la Secretaría de la Corporación cuando solicite el registro e inscripción en el Registro de PAU y AIU.

El presente informe habrá de entenderse sin perjuicio del trámite administrativo seguido por el expediente del que el Ayuntamiento es único responsable.

De conformidad con el art. 124 del TRLOTAU deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

Aprobado definitivamente el PAU y formalizados los compromisos y presentadas las garantías de promoción, el municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.

La publicación de la aprobación definitiva requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro del PAU, para lo que deberá aportarse la certificación del acto de aprobación, una copia diligenciada de toda la documentación del PAU, incluida el convenio y la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U.”

Finalizada la intervención, y tras un breve cambio de opiniones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística.

9º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del SAU-11 del P.O.M. de Pioz (Según art. 122 TRLOTAU).

Al comienzo de este punto, abandona la reunión el representante de la Diputación Provincial, D. Julio García Moreno.

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

“1.- ANTECEDENTES

Población: 1.630 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución del S.A.U. 11 del P.O.M. de Pioz.

Superficie: 85.150 me, según el P.O.M. y 91.788,74 m², según reciente medición

Situación:

Norte: S.U. 10

Sur: Área protegida La Olmedilla.
Este: Banda de retanqueo con el arroyo Fuentegarcía.
Oeste: CM-2004.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 20 de julio de 2007, para informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 16 de noviembre de 2006 y en el periódico Nueva Alcarria, de 23 de noviembre de 2006.

Se acompañan los avisos a los propietarios catastrales afectados.

Se aporta acta de apertura de plicas, de fecha 4 de enero de 2007, en la que se hace constar que se ha presentado una única proposición jurídico-económica por HC Iniciativas de Desarrollo Urbano, S.A. .

Se aporta informe del Técnico municipal, de fecha 27 de septiembre de 2006.

Se acompaña certificado de la Secretaria del Ayuntamiento, en la que figura la aprobación inicial del Plan Parcial, en sesión celebrada el 28 de marzo de 2007.

Se presenta certificado de la Secretaria del Ayuntamiento, en el que se hace constar que durante el plazo reglamentario de exposición del PAU, no se han presentado alegaciones ni otras alternativas técnicas ni proposiciones jurídico-económicas.

Con fecha 26 de diciembre de 2007 se dirige escrito de esta Delegación Provincial, suspendiendo la emisión del informe, a fin de que se aporte el informe de la Consejería de Cultura y el Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en relación con la zona de policía del arroyo de Fuente García.

El 17 de enero de 2008 se remiten por el Ayuntamiento los informes solicitados.

Con fechas 22 de mayo y 19 de junio de 2008 se remite por el Ayuntamiento informe de la Consejería de Bienestar Social sobre cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad; certificados solicitados por la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, y modificación de la propuesta de Convenio y Proposición Jurídico Económica.

Con fecha 26 de junio de 2008 se remite por el Ayuntamiento Anejo justificativo sobre plazas de aparcamiento y accesibilidad.

INFORMES:

Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:

El Art. 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento, dice:

“Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo integral del Agua.

Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP)”.

En el presente caso, deben solicitarse los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre Evaluación Ambiental.
- Informe de la Consejería de Cultura.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social.
- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia (entre 100 y 350 viviendas). Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, por realizar obras en la zona de policía del arroyo de Fuente García.
- Informe del órgano titular de la carretera CM-2004.

Informes aportados en el expediente:

- Informe de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 3 de mayo de 2007, en la que se hacen constar una serie de deficiencias. Nuevo informe de 19 de junio de 2008, corrigiendo las deficiencias.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de 22 de junio de 2006, sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector 11 de Pioz.

- Informe de la Consejería de Obras Públicas, de 11 de mayo de 2007, en el que se hace constar lo siguiente: “Examinada la documentación presentada en esta Delegación Provincial el día 19 de abril de 2007 no hay inconveniente en la tipología de dicho Sector con una única conexión con la carretera CM-2004 a través de la glorieta número 4 y dado que toda la red de distribución se realizará dentro del Sector 11, se emite informe positivo condicionado a cumplir los siguientes puntos:
 - 1.- En todos los planos del Sector 11 se deberá incluir la glorieta número 4 modificada y reajustar el Sector a dicha glorieta.
 - 2.- Cualquier actuación en el Sector será posterior a la realización de dicha glorieta número 4 modificada”.
- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia, de fecha 23 de mayo de 2007, en el que se hacen las siguientes consideraciones: “El número de viviendas previstas no obliga a calificar expresamente reservas con destino específico el uso dotacional educativo. Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.- La superficie total de suelo dotacional del sector es de 6.872,08 m² en una única parcela, por su tamaño no resulta suficiente para los nuevos centros docentes que se están realizando en la actualidad.- Según la información disponible en este Servicio no está previsto que se deban clasificar expresamente parcelas para uso educativo en el ámbito de dicho programa de actuación urbanizadora”.
- Informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de 16 de julio de 2007, en el que, resumidamente, se dice: “Se está tramitando en el Ayuntamiento de Pioz el PAU Sector SU 11, con una demanda prevista de 4,48 l/seg, que incluye el abastecimiento de 252 viviendas.- El municipio de Pioz está integrado en la Mancomunidad del Río Tajuña.- El conjunto del Sistema está en condiciones de abastecerse a partir de la Estación de Tratamiento de Agua Potable de Almoquera-Mondéjar, que tiene una capacidad máxima de 420 L/s.- El 3 de marzo de 2006 se formalizó el Convenio de colaboración para articular la gestión del sistema de abastecimiento de agua potable en alta. En virtud de la estipulación tercera de este Convenio, la dotación máxima de caudal asignable a cada uno de los municipios integrados en el Sistema, a los efectos de compatibilidad del incremento de la demanda de agua derivado de los Planes Municipales de Ordenación Urbanística con los recursos disponibles, se realizará mediante reparto proporcional teniendo en cuenta la capacidad máxima de las infraestructuras y sobre la base de los caudales solicitados en su día por cada municipio”. El Anexo I del mencionado Convenio fija en 15,30 litros el caudal asignado en el proyecto inicial.
- Informe de la Dirección General del Agua, de 15 de mayo de 2007.
- Informe de la Consejería de Cultura, de 19 de noviembre de 2007, en el que se informa favorablemente.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, relativo al POM de Pioz, haciendo constar que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura, deberá contar con la preceptiva autorización de ese organismo. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años que pueda producir en los cauces.

Informes preceptivos no contenidos en el expediente:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en relación con la zona de policía del arroyo de Fuente García.

No obstante, se aporta escrito de solicitud de autorización de ejecución de obras y construcciones en zona de policía de cauces, de fecha 18 de marzo de 2008.

También se aporta informe del Técnico Municipal, haciendo constar que la densidad de viviendas previstas en el Plan Parcial del PAU no supera la contemplada en la ficha de POM.

3.- PROCEDIMIENTO:

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

El art. 38.1 b) del TRLOTAU establece que en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en

materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el nº 1 del art. 2.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe preceptivo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un Plan Parcial que sí modifica la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

El art. 124 de la LOTAU determina que se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El apartado 2 de dicho artículo establece que la **publicación** de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora **requerirá su previa presentación en este registro.**

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL DE MEJORA.

Los terrenos objeto del Plan Parcial son suelos urbanizables comprendidos en el Sector S.U.-11 del P.O.M. de Pioz.

Al introducir la tipología colectiva en el ámbito de aplicación, cambia la ordenanza tipológica recogida en el P.O.M., por lo que se trata de **Plan Parcial de Mejora.**

En la justificación del P.O.M., pág. 5 de la Memoria Justificativa (Cap. 1), en cuanto a la Clasificación del Suelo establece que:

“ El modelo de ordenación no se ha variado respecto a las NNSS: El Casco Urbano es un elemento bien diferenciado por su forma circular, la topografía, el arroyo Valilongo y el Castillo de Pioz que le da una identidad bien definida. En el perímetro, grupos de “urbanizaciones exteriores”. Hacia el Este (Los Charquillos, Los Molinos, Las Suertes, La Arbolea) y al Sur (Las Matillas). Se ha detectado que, aunque son dos realidades urbanísticas bien diferenciadas y aparentemente excluyentes, se hace necesario el facilitar el intercambio y la permeabilidad entre ambas, facilitando el trasiego entre sus habitantes y lograr así un enriquecimiento mutuo. También es necesaria una reestructuración para corregir ciertas irregularidades y descompensaciones en los crecimientos causados por las diferentes titularidades en propiedades de las fincas.

En el Casco urbano se intenta recoger toda la zona consolidada, diferenciando lo que es zona del Casco Antiguo (O^o-1) y zona de Expansión (O^o-2), así como sectorizar las grandes áreas sin urbanizar ene. Interior del mismo (suelo urbano no consolidado), con el fin de organizar convenientemente su ejecución. (...)

*En el ámbito de las urbanizaciones exteriores, al Este y al Sur del término, se creará Suelo Urbanizable que llenen los espacios vacíos existentes entre fincas, para cubrir la demanda de **vivienda unifamiliar**. Se debería adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje. (...)*

Difieren por tanto el Modelo territorial previsto en el POM y el planteado en la propuesta.

Modifica por tanto el artículo 24.1.a) de la LOTAU al afectar a la ordenación estructural por lo que el informe tendrá carácter de **preceptivo y vinculante**, al amparo de lo establecido en el artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Por otra parte, el presente PAU se localiza en la carretera de Mondéjar limitando al este con suelo rústico de protección ambiental y al oeste con el Sector S.U.-10.:

- Por su ubicación, el Sector 11 es la primera propuesta residencial que encontramos en el acceso de la Carretera de Mondéjar en la dirección a Pioz, por lo tanto, además de lo anteriormente expuesto respecto a la modificación del modelo territorial, no parece adecuado el uso de multifamiliar en dicha localización periférica.
- Respecto al Sector S.U.-10 se aprobó en la C.P.U. del 7 de noviembre de 2007:
*“En una de las manzanas de la Ordenación, PC-1, de 1.994 m² de superficie, compatibiliza el uso de vivienda unifamiliar con el de Uso terciario: comercial privado en planta baja.
No altera ni la edificabilidad ni la densidad del Plan.*

Se permiten 12 viviendas en la manzana, y la edificabilidad residencial 1,2 m²/m² se divide en 0,6 m²/m² para vivienda unifamiliar agrupada y 0,6 m²/m² para comercial en planta baja.”

La solución adoptada en el Sector 10 no tiene la consideración de tipología multifamiliar.

Las conexiones de agua y saneamiento se realizan de acuerdo a las especificaciones del Ayuntamiento y al Plan Especial de Infraestructuras desarrollando por él mismo.

En relación al cambio del modelo territorial, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de marzo de 2008, y con referencia al Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 13 y 14 de Pioz, manifestó lo siguiente:

“Finalizada la intervención del ponente y abierto el debate a los asistentes se apunta que la introducción de la tipología de edificación multifamiliar en convivencia con la unifamiliar debe venir motivada por necesidades de adaptación al mercado de la vivienda actual en que se demanda en mayor medida vivienda multifamiliar frente a unifamiliar y que la tipología multifamiliar al quedar localizada en el centro del sector y rodeada por unifamiliar podría suavizarse el impacto visual y paisajístico que provoca una altura más a través de soluciones arquitectónicas. También se señala que, no obstante, esta circunstancia, siendo reconocida, cierta y comprensible en la situación actual no puede ser resuelta mediante la afectación del modelo territorial definido en el POM y que, por tanto, ha de respetarse éste o acudir a los procedimientos previstos legalmente para su revisión, que está vedada a través de PPM”.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie	86.150 m ² aprox.	91.788,74 m ²
Uso principal	Reside ncial	Residencia l
Densidad	35 viv / Ha	27,45 viv / Ha
Nº de viviendas	35 viv / Ha x 8,515 = 298 viv	252 viv total (192 viv unif. Y 60 viv colect.)
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0,40 m ² /m ²	(0,373 m ² /m ²) 34.224,00 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,40 u.a./m ²	0,373 u.a./m ²
Ordenanza	O. 3ª: Reside ncial Unif.	Oª Residencia l Unif. y Oª Residencia l Colectiva
Parcela mínima	125 m ²	125 m ² Unif
Frente mínimo	6 m	6 m Unif. adosada 9 m Unif. Pareada
Retranqueos	3 m a alineac ión y a lindero s	Unifam.: 3 m a frente, testero y lateral. Colect.: 0 m a alineación, 5 m con parcela de

		dotación
Alturas	2 plantas + ático, 7,50 m	Unifam.: 2p + ático, 7,50 m Colect.: 3p + b.c., 10,50 m

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		91.788,74 m²
Edificabilidad lucrativa total		34.224,00 m ² c
Dotacional	20 m ² /100 m ² s/34.224,00= 6.844,80 m ²	6.872,09 m ²
Zonas verdes	10% s/91.788,74 m ² = 9.178,80 m ²	19.763,36 m ²
Aparcamiento privado	(*)	514 interiores
Aparcamiento público	mín 50% s/514 = 257 plazas (Reserva minusválidos 1 cada 50 plazas de viario. Total 6 ud -Art. 26.2 del C. Accesibilidad.-)	257 viario (Figuran 6 plazas para minusválidos)
		Total 771 plazas
Aprovechamiento		34.224,00 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento		3.422,40 u.a.
Instalaciones propias		113,94 m ²
Red Viaria		23.953,40 m ² viario y aparcamientos

(*) Cumple el número de plazas de aparcamiento interiores según Circular de Criterio de la Dirección General.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

En cumplimiento del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU, el proyecto de Urbanización define las obras de urbanización y detalla las redes de infraestructuras básicas.

El P.A.U. contiene **proyecto** de urbanización, con lo que desde el punto de vista procedimental, cumple con lo establecido en el artículo 110.4.1.b) LOTAU, que exige que la alternativa técnica esté conformada con un Anteproyecto o Proyecto de urbanización.

Cuando se presente el Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que los Proyectos de Urbanización son **proyectos de obras** que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. El artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha dice que se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

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.

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

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización 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.

Se aporta resolución de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización.

5.- PLICA CERRADA

La propuesta de convenio incluye las siguientes estipulaciones:

- El urbanizador, HC Iniciativas de Desarrollo Urbano, S.A., asume la obligación de urbanizar el ámbito total del Sector SU-11.
- El urbanizador se compromete a presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo de seis meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- El urbanizador iniciará las obras de urbanización dentro de los tres meses siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para su ejecución.
- El Ayuntamiento dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución.
- El urbanizador constituirá un aval bancario por el 7% del presupuesto de ejecución material por contrata previsto de las obras de urbanización del sector.
- El urbanizador podrá en cualquier momento, en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero, que quedará subrogado en todas las obligaciones ante el Ayuntamiento.
- Se establece una penalización, para el supuesto de incumplimiento por parte del urbanizador, ajustada a lo dispuesto por el art. 196.4 de la LCSP.
- El importe global del presupuesto de gastos de urbanización formalizados por la Proposición Jurídico-económica efectuada por el urbanizador no podrá ser superado en el Proyecto de Urbanización, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante.
- Obras complementarias.
- Forma de pago.
- Criterios de valoración.
- Criterios de reparcelación.
- Garantías de los propietarios.
- Fases de ejecución.
- Certificaciones de obra.
- Recepción de las obras.
- Recepción de las fincas resultantes.
- Marco jurídico.

La proposición jurídico económica incluye:

- Identificación del promotor, en la mercantil HC Iniciativas de Desarrollo Urbano, S.A.
- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios, distinguiendo entre regulación general; disponibilidad de los terrenos; y compromisos del urbanizador con los propietarios.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, por importe de 6.716.658,79 euros, sin IVA..
- Repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto, por importe de 73,18 euros.
- Pago en metálico y pago en especie, consistente, éste último, en recibir el propietario el aprovechamiento patrimonializable (después de cesiones, incluida la del 10% de

aprovechamiento) correspondiente al 42,46% de los terrenos brutos aportados que le correspondiera en el Proyecto de Reparcelación.

- Plazos de ejecución del Programa. La presentación del Proyecto de Reparcelación se hará en el plazo de seis meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización. Se prevé un plazo de 24 meses para la ejecución de las obras de urbanización.

- Garantía de promoción, consistente en el 7% del PEM por contrata.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

a) Agua.-

Antes de la aprobación del PAU, el Ayuntamiento deberá comprobar que, de conformidad con el informe elaborado por Aguas Castilla-La Mancha, y en relación con el Convenio firmado, dispone de agua suficiente para la actuación prevista. Para ello, se tendrán en cuenta los desarrollos realizados hasta ahora.

Teniendo en cuenta lo expuesto en el informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, se propone que, a fin de garantizar el agua a los usuarios, el PAU deberá contener una cláusula en la que conste que no se podrá dar licencia de edificación mientras que por la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña y la Dirección General del Agua no se aporten certificados que garanticen el caudal y transporte de agua suficiente para el desarrollo urbanístico.

b) Carreteras.-

En relación al informe de la Consejería de Obras Públicas, sobre carreteras, habrá de tenerse en cuenta el contenido del informe de 11 de mayo de 2007.

-Informe de la Consejería de Obras Públicas, de 11 de mayo de 2007, en el que se hace constar lo siguiente: "Examinada la documentación presentada en esta Delegación Provincial el día 19 de abril de 2007 no hay inconveniente en la tipología de dicho Sector con una única conexión con la carretera CM-2004 a través de la glorieta número 4 y dado que toda la red de distribución se realizará dentro del Sector 11, se emite informe positivo condicionado a cumplir los siguientes puntos:

1.- En todos los planos del Sector 11 se deberá incluir la glorieta número 4 modificada y reajustar el Sector a dicha glorieta.

2.- Cualquier actuación en el Sector será posterior a la realización de dicha glorieta número 4 modificada".

c).- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la zona de policía y servidumbre de cauces públicos.-

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, al analizar el POM de Pioz estableció que toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura, deberá contar con la preceptiva autorización de ese organismo. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años que pueda producir en los cauces.

En el expediente consta la solicitud formulada a la Confederación, pero no la autorización de la misma. En consecuencia, el Ayuntamiento, con carácter previo a la aprobación y adjudicación comprobará que se cumple este requisito.

En cuanto a la Alternativa técnica:

- Plan Parcial de Mejora, dado que introduce la tipología colectiva en el ámbito de aplicación y cambia la ordenanza tipológica recogida en el POM. Difieren el Modelo territorial previsto en el POM y el planteado en la propuesta.

- o No justifica la tipología multifamiliar en la zona de la ordenación.
- o El Plan de Ordenación Municipal no recoge esta tipología en su ordenación ya que no aporta ordenanza para ella.
- o Modifica el Modelo territorial del POM recogido en la pág. 5 de la Memoria Justificativa (Cap. 1), donde se estable como tipología para estos suelos el residencial unifamiliar.
- o Situación periférica respecto al municipio. Es la primera propuesta residencial que encontramos en el acceso de la carretera de Mondéjar en la dirección a Pioz, y es colindante con suelo rústico protegido.

Modifica por tanto el artículo 24.1.a) de la LOTAU al afectar a la ordenación estructural por lo que el informe tendrá carácter de **preceptivo y vinculante**, al amparo de lo establecido en el artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

CONCLUSIÓN

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

Antes de que el Ayuntamiento apruebe y adjudique el PAU éste deberá completarse y subsanarse respecto de las observaciones que se hacen constar en este informe, por lo que el presente informe está condicionado a las comprobaciones que se indican por parte del Ayuntamiento. Subsanaciones y complementos que deberán certificarse por el titular de la Secretaría de la Corporación cuando solicite el registro e inscripción en el Registro de PAU y AIU.

El presente informe habrá de entenderse sin perjuicio del trámite administrativo seguido por el expediente del que el Ayuntamiento es único responsable.

De conformidad con el art. 124 del TRLOTAU deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

Aprobado definitivamente el PAU y formalizados los compromisos y presentadas las garantías de promoción, el municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.

La publicación de la aprobación definitiva requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro del PAU, para lo que deberá aportarse la certificación del acto de aprobación, una copia diligenciada de toda la documentación del PAU, incluida el convenio y la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U."

Terminada la intervención del Ponente, los asistentes, tras un cambio de impresiones, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística.

10º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora Camino de la Fuente en Suelo Urbano de Torrejón del Rey (Según art. 122 TRLOTAU).

Al inicio de este punto abandona la reunión D. Luis Rodrigo Sánchez.

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

1.- ANTECEDENTES

Población: 3.987 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución en la zona del Camino de la Fuente en suelo urbano.

Superficie: 2.546,67 m².

Situación: El ámbito propuesto está situado al sureste del núcleo urbano, colindante con el suelo rústico.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL

Se presenta, el 26 de enero de 2007, ante el Ayuntamiento de Torrejón del Rey, por el Grupo Alcalá 70, S.A., el Programa de Actuación Urbanizadora.

Consta certificado del anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 22 de mayo de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 10 de mayo 2007.

Con fecha 8 de noviembre de 2007 se remite por el Ayuntamiento para informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Con fecha 17 de marzo de 2008 se notifica por el Ayuntamiento que la falta de constancia del aviso a los titulares catastrales afectados por la actuación resulta innecesaria por afectar exclusivamente al Ayuntamiento y a la entidad promotora Grupo Alcalá 70 SA.

Igualmente, con esa misma fecha se notifica que el promotor asume la ordenación detallada establecida en las NNSS.

Se aporta acta de apertura de plicas de fecha 28 de junio de 2007. Se presenta una única alternativa técnica y una proposición jurídico-económica por Grupo Alcalá 70 SA.

En contestación al requerimiento de subsanación efectuado por esta Delegación Provincial, con fecha 24 de junio de 2008, se remite escrito por el Ayuntamiento de Torrejón del Rey en el que se adjunta:

- Nuevo ejemplar de la proposición jurídico económica, subsanando las observaciones señaladas en el informe.
- Nuevo ejemplar de la propuesta de convenio urbanístico, con las subsanaciones indicadas.
- Certificaciones del Ayuntamiento recogiendo los extremos requeridos.

INFORMES, RESOLUCIONES Y AUTORIZACIONES SECTORIALES.

Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:

El Art. 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento establece que:

“Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo integral del Agua.

Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP)”.
En el presente caso, deben solicitarse los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de **obras públicas** requerido por el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

Se han incorporado los informes de la entidad Aguas de Castilla La Mancha sobre abastecimiento y capacidad de depuración de fechas 16/04/2007 y 02/04/2007.

- Informe de la Consejería de **Medio Ambiente y Desarrollo Rural**, sobre Evaluación Ambiental.

Se ha incorporado la resolución de 16/04/2007 sobre innecesariedad de someter el proyecto a procedimiento de evaluación ambiental

- Informe de la Consejería de **Cultura** requerido por el artículo 20 de la Ley 4/1990.

Se incorpora la resolución de 25/06/2007 sobre necesidad de realizar un Estudio de Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico autorizado por la Dirección General de Patrimonio y Museos.

- Informe de la Consejería de **Bienestar Social** en materia de accesibilidad requerido por el art. 135.2.b) RP.

Se incorpora informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social de 07/03/2007.

- Autorización de la **Confederación Hidrográfica del Tajo**, al afectar a la zona de policía del arroyo.

Se aporta escrito de solicitud de autorización ante la Confederación de fecha 23 de mayo de 2007, sin que hasta la fecha conste que se haya otorgado autorización.

PROCEDIMIENTO:

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

El art. 38.1 b) del TRLOTAU establece que en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el nº 1 del art. 2.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe preceptivo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

En el expediente administrativo remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Torrejón del Rey figura escrito del promotor de fecha 4 de mayo de 2007 sobre desistimiento del PERI presentado en su momento alegando que sus servicios técnicos habían comprobado que la ordenación propuesta no modifica el trazado de los viales a urbanizar definidos por las NNSS y acompañan un documento mediante el que, al amparo del art. 110.4.4.1.a) TRLOTAU, se asume la ordenación detallada de las NNSS vigentes. Seguidamente figura en el expediente decreto de alcaldía de la misma fecha que, acogiendo la postura de la promotora, admite a trámite el expediente y acuerda someterlo a información pública.

Sin perjuicio de lo que se recogerá en el apartado de observaciones, al considerar el Ayuntamiento que la AT no modifica la OE y que asume la OD contenida en las NNSS, ha tramitado el procedimiento con arreglo al art. 122 TRLOTAU sin aprobación inicial y requiere de

la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de informe preceptivo del art. 38.1.b) TRLOTAU.

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

El art. 124 de la LOTAU establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El apartado 2 de dicho artículo establece que la **publicación** de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora **requerirá su previa presentación en este registro.**

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

El PAU denominado "Camino de la Fuente", asume en su desarrollo y definición la ordenación detallada de las NN.SS vigentes en Torrejón del Rey, sin alterar su contenido.

La actuación se desarrolla en suelo urbano consolidado clasificado así originariamente por las NN.SS. vigentes, si bien el planeamiento de desarrollo integrante del Programa varía dicha clasificación a suelo urbano no consolidado, el cual delimita en unidad de actuación urbanizadora en atención a un más detallado examen de la entidad y suficiencia de los servicios existentes a luz de las exigencias de la vigente normativa urbanística.

No obstante haber desistido la promotora del PERI presentado en su momento y haber presentado documentación de asunción de la OD de las NN.SS., se pretende la aplicación de la Disposición Transitoria Primera del TRLOTAU, en su apartado 1.3.3ª que contempla para suelo urbano, cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación, que la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras prevista en esta Ley, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento, siendo en este caso el viario propuesto.

No contiene la cesión de aprovechamiento a la Administración, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria 1.3 TRLOTAU y en el art. 69.1.2.c TRLOTAU, sobre la base del artículo 14.2 c) de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), hoy derogada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, pero que resulta de aplicación al caso de conformidad con lo establecido en la Disposición Final de la última norma citada.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La AT contiene proyecto de urbanización, con lo que desde el punto de vista procedimental, cumple con lo establecido en el artículo 110.4.1.b) LOTAU, que exige que la alternativa técnica esté conformada con un Anteproyecto o Proyecto de urbanización.

Cuando se presente el Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que los Proyectos de Urbanización son **proyectos de obras** que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. El artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha dice que se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

Documentación del PU (art. 111.2 TRLOTAU y 101 RP):

- Memoria.
- Pliego de Condiciones.
- Planos.
- Mediciones.
- Estudio de Seguridad y salud.

Las redes de abastecimiento y saneamiento conectan con las redes municipales existentes.

En cumplimiento del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU, el proyecto de Urbanización define las obras de urbanización y detalla las redes de infraestructuras básicas.

Procedimiento de aprobación del PU. El artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización 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.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye:

- Identificación del urbanizador en la entidad Grupo Alcalá 70, S.A.
- Referencias catastrales del ámbito de actuación.
- Relaciones y compromisos con el Ayuntamiento.
- Relaciones y compromisos con los propietarios.
- Plazo de ejecución. Se recoge la previsión del art. 110.3.b) TRLOTAU y, por tanto, el inicio de su ejecución material dentro del primer año de vigencia. El PR se presentará en el plazo de tres meses desde el día de la aprobación del Programa, el comienzo de las obras tendrá lugar en el plazo máximo de seis meses desde la inscripción del PR en el RP, la duración de las obras de urbanización será de 24 meses desde el acta de

replanteo y el entrega de las parcelas 15 días desde la recepción provisional de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

- Garantías. Aval por el 7% de las obras de urbanización.
- Penalizaciones. Las establecidas en el art. 95 TRLCAP
- Aprovechamiento no susceptible de apropiación. Se propone su monetarización a un coste de 210,4 euros m².
- Servicios municipales.
- Recepción municipal de los servicios.
- Recepción de las fincas resultantes.
- Edificación simultánea.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Pago de los gastos de urbanización. Se fija una ecuación de canje del 45,50% de terreno neto urbanizado a favor del urbanizador y coste por m² de suelo de 52,96€.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización conforme al art. 115 TRLOTAU y que ascienden a un total de 136.256,5€, sin IVA.
- Plazos de ejecución del Programa.
- Garantías.
- Penalizaciones.
- Edificación simultánea.
- Convenio con la Administración.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1.- Al encontrarse el PAU en zona de policía del arroyo, deberá obtenerse, antes de su aprobación y adjudicación informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

2.- Con arreglo a la resolución de 25 de junio de 2007 del Director General de Patrimonio y Museos “para obtener el visado de la Dirección General de Patrimonio y Museos y la correspondiente licencia urbanística resulta necesario realizar un Estudio del Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico, autorizado por esta Dirección General, del cual derivará la viabilidad inicial del proyecto referenciado.”

En cuanto a la Alternativa técnica:

1.- A través del planeamiento de desarrollo integrado en el PAU se delimita la Unidad de Actuación denominada “Camino de la Fuente” y se varía la clasificación del suelo, pasando de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado. No se justifican las exigencias que en orden a la delimitación de las unidades de actuación contiene el artículo 29 con relación al 28.2 del RP, que establecen que el perímetro se delimitará por relación al viario incorporando viales completos o con relación a otros elementos definitorios como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia que garanticen la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose la delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad.

2.- En el documento de la AT en el que el promotor dice que asume la ordenación detallada de las NNS de Torrejón del Rey se pretende la aplicación de la Disposición Transitoria Primera del TRLTOAU, en su apartado 1.3.3º, que señala el régimen urbanístico del suelo urbano situado en municipios que dispongan de NNS con clasificación de suelo apto para urbanizar: “Cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación urbanizadora o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior, la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actividades urbanizadoras previstas en esta Ley, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento” (en este caso sólo se contempla el deber de cesión de los viales).

La citada disposición transitoria no es aplicable al presente caso, puesto que en el mismo la clasificación originaria del suelo era de suelo urbano consolidado, y por tanto no comprendido en unidades de actuación urbanizadora ni en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior; régimen que el planeamiento de desarrollo integrante del Programa ha venido a variar, mutándolo, a instancias de su promotor y con el beneplácito del Ayuntamiento de referencia, en el del suelo urbano no consolidado delimitado en unidad de actuación, que regula el artículo 45.3 TRLOTAU, situación ésta a la que resulta de aplicación, por tratarse de una **innovación** de ordenación establecida por el planeamiento general en vigor (NN.SS.), y en concreto de su (OE) ordenación estructural (clasificación de suelo, art. 19.2 RP), el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda TRLOTAU, que, bajo la rúbrica “Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley”, reza en los siguientes términos:

2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

Adaptación aludida que hace que la actuación, en los términos formulados, deba sujetarse a la cesiones de estándares dotacionales mínimos previstos en el art. 21 RP y a la participación en el aprovechamiento por parte de la Administración.

3.- Por otra parte, las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado constituyen áreas de reparto y, por tanto, afectan a la ordenación estructural con los efectos materiales relativos al carácter vinculante del informe de la CPOTyU, de contenido de la AT y procedimentales que se derivan del art. 38.2 TRLOTAU.

CONCLUSIÓN

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

Finalizada la intervención, y tras un breve cambio de opiniones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística.

11º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora con PERI y anteproyecto de Urbanización de la U.A. III Residencial del POM de Valdeaveruelo (Según art. 122 TRLOTAU).

Se da lectura por el Ponente al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

1.- ANTECEDENTES

Población: 849 habitantes, según censo de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución estableciendo una nueva ordenación.

Superficie: 18.081,03 m².

Situación: en contacto con el núcleo de población y la carretera N-320.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 y/o 38.3 de la LOTAU.

Publicación D.O.C.M. nº 58: 17-03-2006

Publicación diario “Nueva Alcarria”: 08-03-2006

Resultado de la información pública: 24-04-2006 Fecha de certificación.

No se presentan alegaciones ni alternativas técnicas en competencia.

Acto de apertura de plicas: 24-04-2006

Se presenta plica única.

Aprobación inicial: 19-02-2007

Presentan:

- Informes de Secretaría y del Técnico Municipal
- Aviso a los titulares catastrales y anuncios en DOCM y diario Nueva Alcarria
- Certificado del acuerdo plenario de aprobación inicial
- Informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en C-LM, de fecha 8 de julio de 2005.
- Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, de fecha 23 de mayo de 2005, que manifiesta que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental
- Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 8 de enero de 2003, sobre el POM de Valdeaveruelo.

- Informe de la Consejería de Cultura, de fecha 22 de abril de 2004, sobre el POM de Valdeaveruelo.
- Informe favorable de la Consejería de Bienestar Social sobre Accesibilidad, en virtud del artículo 4 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, de fecha 5 de mayo de 2008.
- Informe favorable de la Consejería de Cultura sobre el ámbito de actuación del PERI, de fecha 2 de enero de 2008.
- Con fecha 8 de julio de 2008 se remite por el Ayuntamiento la documentación requerida por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de esta Delegación Provincial, referida a la Proposición Jurídico-Económica; Propuesta de Convenio Urbanístico; Tramitación administrativa requerida y solicitud a Aguas de Castilla-La Mancha. También se adjunta copia de los informes emitidos por la Delegación de Bienestar Social sobre accesibilidad.

ENFOQUE LEGISLATIVO.-

Los Planes Especiales complementan, desarrollan o mejoran, en este último caso **incluso modificando**, las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal, tanto las correspondientes a la ordenación detallada como, en su caso, las de la ordenación estructural (Art. 77 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU).

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada y, en su caso la estructural en áreas de suelo urbano con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar intensidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.
- b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

El número 2 del art. 85 RP establece, a los efectos de lo dicho anteriormente, que el planeamiento general podrá considerar:

- a) Áreas integradas de suelo urbano objeto de operaciones de renovación urbana, las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda preciso completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.
- b) Áreas de rehabilitación preferente, aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

Atendiendo a su objeto, los PERI pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal.

Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo concretan o precisan las determinaciones del POM y establecen la ordenación detallada. A estos efectos, el art. 20.6 del RP dispone que en el supuesto de que el POM remita a Plan Especial de Reforma Interior un área concreta de suelo urbano, el establecimiento de las determinaciones señaladas en los números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERIM) acomodan la ordenación detallada y, en su caso, estructural para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano.

El PERI comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.

Las determinaciones de los PERIM pueden modificar:

- a) La **ordenación detallada** definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.
- b) La **ordenación estructural** a que se refiere el art. 19 del RP, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo 89.

Así pues, los PERIM pueden alterar o modificar la ordenación estructural, siempre y cuando:

- a) Mejoren, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad de las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, y
- b) Cumplan, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos en la ordenación originaria.

De todo ello cabe concluir que los PERID son un instrumento de planeamiento de desarrollo de suelo urbano, que concretan y precisan las determinaciones de los POM y establecen la ordenación detallada.

Por su parte, los PERIM son instrumentos de planeamiento de desarrollo de suelo urbano que pueden modificar la ordenación detallada definida en el POM, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca; o bien modificar la ordenación estructural con los límites establecidos en el art. 89.1 RP.

En ambos supuestos (PERID y PERIM) se precisa que el Plan Especial de Reforma Interior cumpla alguna de las finalidades establecidas en el art. 85 RP.

3.- PROCEDIMIENTO:

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe preceptivo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica no modifica determinaciones de la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

La propuesta modifica el trazado viario.

El P.O.M. establece, para el ámbito de actuación de la U.A. III, una ordenación no vinculante, remitiéndose para la ordenación definitiva a un Estudio de Detalle.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	18.460,00 m ²	18.081,30 m ²
Uso principal	residencial	residencial
Edificabilidad bruta	0,50 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²
Densidad	21 viv/Ha 39 viv	21 viv/Ha 39 viv
Aprovechamiento	9.230,00 m ² t	9.040,65 m ² t
Aprovechamiento Tipo	0,50 u.a.	0,50 u.a.
Superficie neta		9.719,29 m ²
Ordenanza	Ensanche	Ensanche
Parcela mínima	200 m ²	200 m ²
Retranqueos	3 m	3 m
Alturas	2 plantas	2 plantas, 7 m
Ocupación	-- %	-- %
Edificabilidad neta	1,50 m ² /m ²	0,93 m ² /m ²

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar	18.081,30 m ²	18.081,30 m²
Edificabilidad lucrativa total	9.040,65 m ² c	9.040,65 m ² c
Dotacional	1.808,13	1.808,13

	m ²	m ²
Zonas verdes	1.808,13 m ²	1.808,13 m ²
Aparcamiento privado	mín 45 plazas interiores	No se incluye dato de plazas interiores
Aparcamiento público	1 plaza/20 0 m ² s/9.040,6 5 = 45 plazas (Reserva minusvál idos 1 cada 50 plazas de viario. Total 1 plaza - Art. 26.2 del C. Accesibil idad.-)	45 viario (2 accesible s)
Superficie neta	-	9.719,29 m ²
Aprovechamiento	9.040,65 u.a.	9.040,65 u.a.
10% Aprovechamiento	904,10 u.a.	971,92 u.a.
Instalaciones propias	-	28,71 m ²
Red Viaria + aparcamientos	-	4.717,04 m ²

No se incluye dato de las plazas de carácter privado previstas en la actuación. En base al art. 21.5 del RP la reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El anteproyecto cumple con los contenidos del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU y establece las siguientes obras y redes de infraestructuras: explanación y pavimentación, saneamiento y alcantarillado, abastecimiento de agua, telecomunicaciones, electricidad y alumbrado, jardinería y accesibilidad.

Cuando se tramite el Proyecto de Urbanización deberá ser informado, previamente a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se redactan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que han de regir las relaciones del Agente Urbanizador-Ayuntamiento-Propietarios.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador- propietarios, modo de retribución:

Mediante cuotas de urbanización o en especie.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Los gastos de urbanización, comprendiendo los de conservación hasta la recepción de las obras, ascienden a 1.334.234,98 € Iva incluido.

Proporción de solares o cuota de retribución:

Teniendo en cuenta que el m² de suelo bruto se ha valorado en 38,64 € y el valor de la urbanización es de 72,28 €/m², el pago al urbanizador en suelo equivaldrá al 65,16% del suelo bruto inicial.

6.- CONSIDERACIONES

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- No se establece el modo en que se va a materializar el 10% del Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento. Se recuerda que cuando se prevea la sustitución por su equivalente en metálico, en virtud del artículo 11.4 de la LOTAU, la tasación la deberán practicar los servicios administrativos del Ayuntamiento.
- Cuando se tramite el Proyecto de Urbanización deberá ser informado, previamente a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Se aporta solicitud de informe a Aguas de Castilla-La Mancha, pero no el informe. El Ayuntamiento, antes de su aprobación definitiva, deberá contar con el informe solicitado, recogiendo las observaciones contenidas en el mismo, si las hubiere.

En cuanto a la alternativa técnica:

- No se incluye dato de las plazas de carácter privado previstas en la actuación. En base al art. 21.5 del RP la reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas.

CONCLUSIÓN

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

Antes de que el Ayuntamiento apruebe y adjudique el PAU éste deberá completarse y subsanarse respecto de las observaciones que se hacen constar en este informe, por lo que el presente informe está condicionado a las comprobaciones que se indican por parte del Ayuntamiento. Subsanaciones y complementos que deberán certificarse por el titular de la Secretaría de la Corporación cuando solicite el registro e inscripción en el Registro de PAU y AIU.

El presente informe habrá de entenderse sin perjuicio del trámite administrativo seguido por el expediente del que el Ayuntamiento es único responsable.

De conformidad con el art. 124 del TRLOTAU deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

Aprobado definitivamente el PAU y formalizados los compromisos y presentadas las garantías de promoción, el municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.

La publicación de la aprobación definitiva requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro del PAU, para lo que deberá aportarse la certificación del acto de aprobación, una copia diligenciada de toda la documentación del PAU, incluida el convenio y la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U.”

Acabada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes expresan sus pareceres. Por el representante de la Administración del Estado, D. Manuel Martín Pantoja se pone de manifiesto los problemas que la actuación urbanística ocasionará con el acceso actual al municipio, así como a la necesidad de establecer medios de protección acústica. En este sentido manifiesta que en el informe elaborado el 8 de julio de 2005 se manifestó textualmente lo siguiente: “Debe incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleve a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18-11-2003) y en su caso, en la normativa autonómica.”

A continuación, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento y el de Ejecución y Disciplina Urbanística, al que habrá de añadirse, en las Consideraciones el contenido del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, de 8 de julio de 2005.

12º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector 15 y 16 del Plan de Ordenación Municipal de Horche (Artículo 147 Reglamento de Planeamiento).

Con anterioridad al examen del expediente en que consiste este punto del orden del día se ausenta D. Luis Rodrigo Sánchez.

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, cuyo contenido es el siguiente:

ANTECEDENTES:

El Proyecto de Urbanización del Sector 16 (antes Sectores 15 y 16) define las obras previstas por el Programa de Actuación Urbanizadora que se aprobó definitivamente con fecha 5 de marzo de 2007.

Se trata de una actuación sobre 255.353,20 m².

El Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 15 y 16 fue informado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de noviembre de 2006, e inscrito en el registro de P.A.U.S. con el número 209/2007.

TRAMITACIÓN:

Con fecha 10 de julio de 2008 tiene entrada el Proyecto de Urbanización, solicitando el informe al que hace referencia el artículo 111.3 y 38.1.b) del TRLOTAU.

Se acompaña informe del Secretario del Ayuntamiento de fecha 18 de enero de 2008; anuncio de exposición pública en el periódico Guadalajara Dos Mil, de 18 de febrero de 2008 y D.O.C.M. de 18 de febrero de 2008; solicitud de informes a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, Ministerio de Ciencia y Tecnología y Consejería de Bienestar Social.

Se aporta autorización de la Consejería de Cultura y resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en la que se establece que no es necesario someterlo a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

INFORME SOBRE EL CONTENIDO:

*Los Proyectos de Urbanización son **proyectos de obras** que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. El artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha dice que se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.*

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.

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

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización 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.

*En concreto, para las **actuaciones edificatorias** la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las **actuaciones urbanizadoras** conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación Urbanizadora.*

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

“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 se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable”.

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

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística aplicable**. O dicho de otra forma, el presente informe 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 la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Proyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan, en las que específicamente se deberán tener en cuenta las solicitudes contenidas en la resolución de la Dirección de Evaluación Ambiental a la que se ha hecho mención en este informe.”

Finalizada la intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

13º.- Estudio de Detalle que afecta a la manzana sita en la C/. del Río, nº 6 en el Recuenco.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, cuyo contenido es el siguiente:

1.- ANTECEDENTES

Población: 77 habitantes según el INE del 1 de enero de 2007

Superficie: 8.831,75 m².

Propietario: La parcela sobre la que se desarrolla el presente Estudio de Detalle tiene un solo propietario, la Inversora Malpais S.L.

Situación:

“En la mencionada D.S. esta incluida desde la fecha de su aprobación, con la clasificación de suelo urbano la parcela con referencia catastral 5866003WK5956N0001HE, situada en la Calle Río, 6, que limita en su frente al Sur Este con la calle Río, en la que existe una acequia, en sus límites Norte y Este con un pequeño barranco o arroyo, y en su límite Oeste con la parcela 5167 del Polígono 513 del Catastro de rústica de El Recuenco, propiedad también de la sociedad Inversora Malpais S.L.

El ámbito del Estudio de Detalle es el resultante de trasladar la línea de la delimitación de suelo aprobada a la realidad física de la parcela definida en un estudio topográfico altimétrico recientemente realizado, lo cual se determina en el presente trabajo.”

Normativa urbanística: El Recuenco cuenta con Delimitación de Suelo aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 27 de julio de 1981.

Objeto:

“Los objetivos que se pretenden en la redacción del presente trabajo, consisten en la urbanización total de la parcela objeto del mismo, mediante la definición y trazado de nuevos viales, la dotación de servicios urbanísticos a las nuevas unidades urbanas surgidas del aprovechamiento de la parcela y la ordenación de los volúmenes resultantes de acuerdo con las normas actualmente vigentes en la ordenación de la edificación privada reflejadas en los artículos 6.1 al 6.7 de la vigente D.S.

Es evidente la facilidad de gestión sobre la base de sus posibilidades de urbanización unitaria e independiente, al tratarse de un propietario único de todo el ámbito de actuación.

Por todo lo anterior los objetivos fundamentales del presente Estudio de Detalle tratan de:

- a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización de la parcela con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b) Suplementar, en su caso, las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- c) Urbanizar completamente la unidad que constituya su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores de acuerdo con los plazos que se determinen.
- d) Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento los suelos dotacionales públicos que aquí se determinan, axial como entregar a este los espacios destinados a infraestructuras, viales, etc.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Los instrumentos de Planeamiento necesarios para la tramitación, desarrollo y urbanización de la parcela objeto del presente lo constituyen el presente Estudio de Detalle y un proyecto de urbanización para realizar mediante obras públicas ordinarias. (Art. 100.a) TRLOTAU)

La urbanización de la parcela, dado su forma y tamaño, podrá realizarse por fases y de forma simultánea con la de construcción de las viviendas, con la condición de no poder ni entregar, ni habitar las viviendas, sin que la urbanización correspondiente al tramo de calle que afecte a las mismas, y las conexiones de enlace de este y el casco urbano de la población estén totalmente urbanizados.

De la misma forma, se podrá incluir el proyecto de urbanización de la parcela, dentro del proyecto conjunto de construcción de las viviendas.”

SISTEMA DE EJECUCIÓN.

“El sistema de ejecución de las obras necesarias para el desarrollo del presente Estudio de Detalle, dadas las circunstancias específicas de la actuación, se deberá ajustar al procedimiento señalado en el artículo 129 de la LOTAU.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo anterior y dado el espíritu de colaboración que los promotores quieren mantener con el Ayuntamiento del Recuento, el coste de las inversiones necesarias para la urbanización total del ámbito de actuación correrá a cargo de la actual propietaria de los terrenos la Inversora Malpais S.L.”

2.- TRAMITACIÓN:

Se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento

El expediente se remite para informe según el artículo 38.1.b) del TR de la LOTAU y del 138-139 del Reglamento de Planeamiento por remisión del 145.

Publicación D.O.C.M. nº 115: 4 de junio de 2008.

Publicación diario: Nueva Alcarria, de 27 de mayo de 2008.

Resultado de la información pública: No se presentan alegaciones

Se presentan los siguientes informes:

- Informe favorable del arquitecto de la Diputación Provincial de 9 de Mayo de 2008
- Informe de la Secretaria Municipal.

Informes que se considera preceptivo obtener antes de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización que desarrolle el presente Estudio de Detalle:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre la influencia del cauce público.
- Informe de Bienestar social sobre accesibilidad.
- Informe sobre el Ciclo Integral del Agua, por la Dirección General del Agua del la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

3.- PROCEDIMIENTO:

El artículo 145 del Reglamento de Planeamiento establece que los Estudios de Detalle se atenderán al procedimiento establecido para los Planes Parciales en los art. 138-139 del mismo documento.

Artículo 138.2.3º: durante el período de información pública, al que habrá de someterse el documento, se habrán de requerir y evacuar los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el art. 10 del TR de la LOTAU.

En cuanto a la aprobación de los Planes Parciales, el art. 139 establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la C.P.U. sobre la adecuación del documento a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE:

El Reglamento de Planeamiento establece para los Estudios de Detalle que:

Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:

- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
- b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

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

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

- a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.

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

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

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

Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalles (ED), se entiende por:

1.- Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada exteriormente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2.- Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizado en los bordes del suelo urbano, delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana”.

DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Según se recoge en el Documento:

“El presente Estudio de Detalle se ha concretado en la definición detallada de un esquema viario y de zonificación y establecimiento de usos para la manzana o parcela objeto del mismo.

La característica especial de que la parcela este prácticamente en su totalidad rodeada por muro que delimita una acequia, le ha conferido unas características especiales de aislamiento respecto al casco urbano, ya que el acceso a la misma solo se puede producir desde un estrecho puente que enlaza con la calle Río, y por un acceso situado en la zona Noroeste, dentro de la zona fuera del perímetro de suelo urbano, donde existe una puerta.

Por todo lo cual, la primera de las actuaciones que se han contemplado, en el presente Estudio de Detalle, es la de conectar adecuadamente la parcela con la trama urbana de El Recuenco, lo cual se realiza por la zona mas próxima al casco urbano, esto es por la calle Río, mediante la construcción de un nuevo puente enfrentado, lo mas posible a una de las calle del caso antiguo.../....

Se ha tenido muy en cuenta el establecimiento de una zona de esparcimiento (merendero), que el Ayuntamiento ha establecido ocupando una zona de la parcela. De tal forma, se ha calificado dicha zona como zona verde, dentro de las determinaciones del Estudio de Detalle, y así normalizar y poder dar un cauce legal a la situación actual de ocupación de terreno “de facto”, sin que exista un apoyo jurídico o administrativo que lo avale.

En lo referente a la ordenación de los volúmenes, se han considerado, inicialmente dos tipologías globales, para la totalidad de la edificación de la manzana :

Tipología de Vivienda unifamiliar, adosadas o en hilera como norma general, y

Tipología de Vivienda Multifamiliar : en las zonas, situada lo mas próximo al pueblo, donde se considera mas adecuada la construcción de alguna vivienda multifamiliar, al objeto de dar mas diversidad tipológica a las viviendas a realizar en el futuro, y así adaptarse mas a diferentes gustos de distintos propietarios.

Las ordenanzas de aplicación a la construcción y desarrollo de las distintas edificaciones a construir en la parcela, son las actualmente vigentes en el municipio, y que están reflejadas en el capítulo 6 de la documentación escrita de la Delimitación de Suelo aprobada.”

“JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LOTAU EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Como ya ha quedado demostrado en lo anteriormente expuesto, el instrumento que la LOTAU determina mas adecuado para la urbanización de la parcela objeto del presente, que no excede del tamaño de una manzana, es la figura del Estudio de Detalle, lo cual coincide con lo expuesto en la Delimitación de Suelo urbano actualmente vigente en El Recuenco, ya que en el artículo 7 también se establece la figura del Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones y rasantes en todas las vías públicas.

En lo relativo al cumplimiento del Artículo 28 de la LOTAU, en el presente caso se cumplen todos los extremos que se define en el mismo tal y como se puede comprobar seguidamente ya que:

- 1) El presente Estudio de Detalle se formula para una parcela o unidad urbana que no llega a comprender la totalidad de una manzana de suelo urbano.
- 2) Tiene como previsión el establecimiento de las alineaciones y rasantes de nuevas calles.
- 3) Igualmente tiene por objeto la determinación de la ordenación de volúmenes en la parcela, de acuerdo con la normativa y ordenanzas previstas en el planeamiento actual vigente.
- 4) El presente Estudio de Detalle, no altera ni la calificación del suelo, ya que se desarrolla exclusivamente en terreno calificado como urbano, ni aumenta el aprovechamiento establecido por el Planeamiento actual, ya que la Delimitación de Suelo no contiene fichas con aprovechamientos pormenorizados, por lo que el presente Estudio de Detalle se concreta exclusivamente en la aplicación de las actuales Ordenanzas a las nuevas vías facilitando la obtención del aprovechamiento urbanístico que legalmente tiene la parcela por su carácter de suelo urbano. En los Anexos a la presente Memoria se demuestra que no se aumenta el aprovechamiento que actualmente pueden asigna el planeamiento existente a la parcela.

- 5) *El Estudio de Detalle no solo no reduce las superficies dotacionales previstas, en la D.S. no existe ninguna superficie dotacional que afecta a este terreno, sino que obtiene a favor del Ayuntamiento la superficie de 1.893,27 m² de una Zona Verde donde se ubica en la actualidad un merendero consolidando y legalizando la situación actual, así como una zona perimetral al arroyo existente de una anchura de 10 m. como zona de protección del cauce, en aplicación del punto 2 de la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, la cual supone una superficie de 1.294,08 m². Igualmente se cederá al Ayuntamiento la totalidad de la superficie ocupada por el viario, aceras y aparcamientos, lo cual arroja una superficie de 2.006,31 m².*

CUADRO DE SUPERFICIES. CESIONES.

CUADRO DE SUPERFICIES POR USOS GLOBALES.

ZONA	SUPERFICIE
Residencial	3.159,74 m ²
Zona Verde	3.187,35 m ²
Viales (Calzadas)	1.198,44 m ²
Aceras	738,57 m ²
Aparcamientos (PK)	69,30 m ²
CTI y RITU	59,98 m ²
Acequia y muro	354,40 m ²
Zona sin ordenar para actuación futura	63,97 m ²
TOTAL SUPERFICIE	8.831,75 m²

CUADRO DE SUPERFICIES DE CESIONES.

ZONA	SUPERFICIE
Zona Verde	3.187,35 m ²
Viales (Calzadas)	1.198,44 m ²
Aceras	738,57 m ²
Aparcamientos (PK)	69,30 m ²
Acequia y muro	354,40 m ²
TOTAL SUPERFICIE CESIONES	5.548,06 m² (62,82%)

JUSTIFICACION NUMERICA QUE LA ORDENACION PROPUESTA NO AUMENTA EL APROVECHAMIENTO ACTUAL DEL TERRENO.-

Superficie edificada máxima posible en planta baja 2.875,20 m²

Superficie edificada máxima posible en planta primera. 2.316,87 m²

TOTAL MAXIMA EDIFICABILIDAD POSIBLE..... 5.192,07 m²

Superficie edificada en viviendas unifamiliares 2.152,93 m²

Superficie edificada en viviendas multifamiliares 2.779,64 m²

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE PROYECTADA 4.932,57 m²

Por lo que queda justificado que el aprovechamiento definido en el presente Estudio de Detalle, es inferior al que la Normativa urbanística actual otorga a la parcela.

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA DEL REGLAMENTO DE SUELO RUSTICO DE LA LOTAU.

Al objeto de delimitar la zona de protección del Dominio Público Hidráulico del arroyo que se encuentra en el límite Norte del terreno objeto del presente trabajo, se ha aplicado los condicionantes que se estipulan

en el epígrafe 2 de la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004, de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha, al no existir hábitats de protección especial asociados.

Por todo lo cual se ha fijado una banda de protección calificada como zona verde contigua al cauce y de 10,00 metros de anchura a contar del límite exterior del cauce, con lo que se da cumplimiento a lo dispuesto en dicho artículo.

RÉGIMEN TRANSITORIO

En el presente caso se considera de aplicación la Transitoria 2ª del TRLOTAU para aplicarle el Régimen Urbanístico del suelo procedente.

La transitoria 2ª establece que:

“Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.”

Por ello le es de aplicación el art. 69.2.2 del TRLOTAU que dice:

“En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

A estos efectos:

a) Las cesiones de suelo se limitarán a la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones públicas.

b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.”

Se demuestra que cumple un 1/3 de superficie para viario y dotaciones.
No queda justificado el punto b) del anterior artículo por lo que deberá:

Ceder el porcentaje de aprovechamiento salvo que se acredite suficientemente por Ayuntamiento la no generación de plusvalías.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Ninguna.

Informes que se considera preceptivo obtener antes de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización que desarrolle el presente Estudio de Detalle:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre la influencia del cauce público.
- Informe de Bienestar social sobre accesibilidad.
- Informe sobre el Ciclo Integral del Agua, por la Dirección General del Agua del la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. (art. 138 R.P.)

En cuanto a la ordenación:

Ceder el porcentaje de aprovechamiento salvo que se acredite suficientemente por Ayuntamiento la no generación de plusvalías.

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe favorable con las Observaciones expresadas anteriormente.”

Finalizada la intervención del Ponente, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

14º - Solicitud de licencia provisional para reestructuración de actividad de industria cárnica, situada en la Ctra N-320, P.K. 253,800 en el término municipal de Tendilla, promovida por la Mercantil Cárnicas Muñoz Sánchez, S.L.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido literal es el siguiente:

SOLICITUD DE LICENCIA PROVISIONAL PARA REESTRUCTURACIÓN DE ACTIVIDAD DE INDUSTRIA CÁRNICA PROMOVIDA POR LA MERCANTIL CÁRNICAS MUÑOZ SÁNCHEZ SL EN LA CARRETERA N320, PK 253,800 EN TENDILLA.

Examinado el expediente sobre licencia provisional para construcción de una nave para la reestructuración y ampliación del proceso productivo de la mercantil CÁRNICAS MUÑOZ SÁNCHEZ SL remitido por el Ayuntamiento de Tendilla y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

1.- Con fecha 23 de abril de 2008 y con el número 826168 se registra de entrada en esta Delegación Provincial la solicitud del Excmo Ayuntamiento de Tendilla para emisión de informe del art. 172 del TRLOTAU sobre licencia provisional acompañada de un anexo al proyecto de actividad de industria cárnica sobre reestructuración del proceso productivo.

2.- En el citado anexo al proyecto de actividad visado el 27 de marzo de 2008 se recoge en el apartado de memoria descriptiva que el proyecto tiene por objeto reestructurar el proceso productivo recogido en el proyecto de actividad para ampliación de industria cárnica, presentado con anterioridad en el Ayuntamiento mediante la construcción de una nave dedicada a la fritura de torrezno.

3.- Con fecha 15 de diciembre de 1995 la Comisión Provincial de Urbanismo acordó:

“Con anterioridad al estudio de este punto del orden del día, la Comisión Provincial de Urbanismo ha aprobado definitivamente el Proyecto de Revisión de Normas Subsidiarias de Tendilla. En dicho proyecto, el suelo donde pretende ejecutarse la nave industrial está clasificado de urbano. En consecuencia, la autorización es exclusivamente municipal.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente acuerdo: Declararse incompetentes por razón de la materia.”

Se solicita licencia provisional en la misma parcela a la que se refiere el acuerdo de la CPU de 1995.

4.- La promotora presenta en esta Delegación Provincial el PAU del sector 4B de las NNSS de Tendilla con fecha 10 de junio de 2008 en el que está incluida la parcela para la que se solicita la licencia provisional y en cuya alternativa técnica se recoge que asume la ordenación detallada que se establece en las NNSS con arreglo a dispuesto en el art. 110.4.4.1 TRLOTAU.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1.- El art. 172.1 del TRLOTAU establece que cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

Por otra parte el art. 67 del TRLOTAU recoge la posibilidad de autorización de obras provisionales en suelo urbanizable sin programar y el 68 del TRLOTAU en suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora, sin que exista previsión en suelo urbano.

El Decreto 35/2008, de 11 de marzo, en su art. 9.1.h) recoge la atribución de la competencia sobre la emisión de informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico.

2.- Citada la legislación de aplicación procede examinar el encaje de la solicitud de licencia provisional a la vista de los antecedentes expuestos en el informe y que resultan del expediente administrativo. En definitiva, la cuestión se reduce a determinar si resulta de aplicación el art. 172 del TRLOTAU que obligaría a la emisión de informe a que hace referencia o, si por el contrario, si no resulta de aplicación, remitir el expediente al Ayuntamiento para que éste le dé la tramitación que corresponda.

En el expediente queda acreditado que el suelo para el que se pretende la licencia tiene la clasificación de urbano desde la revisión de las NNSS de Tendilla aprobadas definitivamente por la CPU con fecha 15/12/1995 (y se comprueba la clasificación en las NNSS) y así se recoge en el acuerdo de la Comisión Provincial citado en los antecedentes y se deduce del hecho de que el promotor ha presentado un PAU

para el desarrollo de la actuación en la que se incluye la parcela asumiendo la delimitación y la ordenación detallada contenida en propias NNSS.

CONCLUSIÓN

A la vista de los antecedentes y fundamentos jurídicos, este Servicio propone que la Comisión Provincial se declare no competente a los efectos del art. 172 TRLOTAU para este expediente y la improcedencia de la emisión de informe solicitado, remitiendo el expediente al Ayuntamiento para que le dé la tramitación que corresponda.”

Finalizada la intervención del ponente los asistentes acuerdan por unanimidad de conformidad con la propuesta del ponente declarar la falta de competencia de la Comisión a los efectos del art. 172 TRLOTAU remitiendo el expediente al Ayuntamiento para su tramitación.”

15º.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE PLANTA DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN EN ALBARES POLÍGONO 1 PARCELA 33 (ART 64.4 TRLOTAU).

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Albares el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta de tratamiento de residuos de la construcción y demolición en la parcela 33 del polígono 1 con una superficie de 19016 m2 promovida por Construcciones Enrique Jiménez Murillo SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 33 del polígono 1 del Catastro Rústica para la instalación de una planta de tratamiento de residuos de la construcción y demolición, quedando condicionada la eficacia de la calificación a la obtención de informe favorable del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la Resolución de 05/09/2007 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y de 02/06/2008 de la Comisión Provincial de Saneamiento.

- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de Construcción y Explotación de la Planta de Tratamiento y Reciclado de Residuos, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

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

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

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

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

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de las 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.

16º.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE UNA NAVE DE CERRAJERÍA EN EL POLÍGONO 2 PARCELA 31 DE BRIHUEGA.

Por el ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina cuyo contenido es el siguiente:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE UNA NAVE DE CERRAJERÍA EN EL POLÍGONO 2 PARCELA 31 DE BRIHUEGA.

I. ANTECEDENTES.

*Proyecto: Nave Taller de Cerrajería.
Parcela 31 polígono 2. Superficie de la parcela: 29.748 m².
Término Municipal de Brihuega (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de reserva.
Planeamiento: NNSS Aprobación definitiva: 11/07/1986.
Promotor: ESTRUCTURAS ERCAM SL.*

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto el objeto de mismo lo constituye la definición de los elementos que integran la construcción de una nave industrial en edificio aislado y dos plantas sobre rasante destinada al uso de almacenamiento de cerrajería en la zona de nave, así como oficinas y otras dependencias de aseos y vestuario.

La superficie ocupada de la parcela es 2.442,18 m² con una superficie total construida de 2.534,81 m².

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El Art. 37.1.b) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotaciones 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. 9.1.g) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, 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 Brihuega la siguiente documentación:

- Remisión del expediente por el Ayuntamiento de Brihuega solicitando el otorgamiento de calificación de fecha 07/08/2007 y proyecto.
- Información pública en el DOCM. de 25 de mayo de 2007 y anuncio en periódico GU-2000, así como certificado del Secretario de 26 de junio de 2007 de que no se han presentado alegaciones.
- Requerimientos de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, suspendiendo la tramitación del expediente, a fin de que se remita por el Ayuntamiento, el informe con el contenido del Art. 43.7 del RSR, se acredite la presentación de solicitudes a las Consejerías: de Medio Ambiente (Art.43.3 RSR.), Industria (Art. 43.1.c) RSR), Cultura (Art. 21 Ley 4/1990, en redacción dada por Ley 9/2007), y Sanidad, así como se justifique que el proyecto cumple con lo determinado en el Art. 23.1 RSR y la inexistencia de suelo vacante industrial en los municipios colindantes, y que la finca cumple con la superficie mínima y ocupación máxima establecida en el Art. 7.1 ITP.
- Oficio del Ayuntamiento de fecha 15-mayo-2008, remitiendo Informe del Arquitecto municipal de 13/05/2008 sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, plano de situación de la parcela, así como las solicitudes de 9/06/08 a las Consejerías de M. Ambiente, Industria y Cultura; y de 15/05/08 a la Comisión Provincial de Saneamiento.

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

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

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

El Art. 64.1 párrafo último TRLOTAU exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del Art. 63. Consta en el expediente solicitud a la Delegación Provincial de Medio Ambiente de fecha 09/05/2008 sobre sometimiento a procedimiento reglado de EIA, a la Delegación Provincial de Industria de 09/05/2008 sobre autorización administrativa del proyecto, a la Delegación Provincial de Cultura de 09/05/2008 a los efectos del Art. 21 de la Ley 4/1990 y a la Comisión Provincial de Saneamiento.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para las actividades y usos industriales y productivos son los exigidos por el Art. 23 RSR.

El Art. 23 del Reglamento de Suelo Rústico determina que las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

- a) que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población,
- b) que se de la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

Antes de proceder a analizar la concurrencia de los requisitos del art. 23.1 es preciso hacer unas observaciones sobre la naturaleza discrecional del acto de calificación.

En cuanto a la naturaleza de calificación la doctrina ha señalado que se trata de un acto administrativo que otorga determinados aprovechamientos urbanísticos que, de otra manera, no podrían materializarse sobre suelo rústico. Tiene, por tanto, carácter constitutivo o atributivo. Esto explica por un lado que la Administración pueda decidir concederlo o no. En definitiva, la Administración ejerce una potestad discrecional y así se deduce del régimen de suelo rústico previsto en los art. 54 y ss del TRLOTAU (Andrés Betancor Rodríguez en Derecho Urbanístico de Castilla La Mancha).

En un supuesto similar sobre solicitud de calificación para uso industrial sentencia del TSJ de la Comunidad de Madrid nº 1567/2006, de 26 de septiembre, se desestimó el recurso contencioso administrativo contra la denegación de la calificación con el siguiente argumento:

“ Y es precisamente la falta de justificación de existencia de suelo vacante para esta clase de instalaciones, en suelo urbano, con uso industrial, lo que justifica la denegación de la calificación urbanística pretendida, más aún cuando este Tribunal ha señalado que la

inexistencia de suelo vacante no está referida única y exclusivamente al término municipal donde la instalación pretende instalarse sino a otros términos municipales próximos y este Tribunal conoce, por su labor jurisdiccional de la existencia al menos en la corona metropolitana de Madrid, de lugares adecuados para la instalación de estas industrias especiales, sin que se haya justificado la inexistencia de suelo vacante en dichos lugares. En consecuencia el recurso contencioso administrativo ha de ser desestimado al ser el acto administrativo ajustado a Derecho al entender no justificada la necesidad de recurrir a emplazamientos dispersos en el medio rural para la ubicación de esta actividad.”

Evidentemente el TSJ de Madrid interpreta y aplica la normativa autonómica madrileña, en concreto, el art. 53.1.f) de la Ley 9/1995, pero por su similitud con el art. 23.1.b) del RSR no habría inconveniente en que por la CPU se adoptara el mismo criterio y entender, como hace el TSJ de Madrid, atendiendo además a la naturaleza discrecional de esta potestad y al carácter constitutivo de la calificación que la inexistencia de suelo vacante industrial no se refiere exclusivamente al municipio en el que pretende la calificación, sino también a los colindantes o próximos.

De esta forma no se permitiría la instalación de actividades industriales en suelo rústico que por su naturaleza carece de la dotación de servicios urbanísticos necesarios para los usos industriales y únicamente se hace posible acudir a esta clase de suelo en aquellos supuestos en que sea imposible la instalación en suelo industrial del municipio o de los colindantes. Interpretar este artículo de otra forma terminaría con el interés de los municipios de dotarse de suelo industrial con la dotación de servicios necesaria para el desarrollo de actividades industriales y de los particulares de promover actuaciones en esta clase de suelo puesto que bastaría buscar municipios sin suelo industrial para obtener la calificación, en perjuicio, además, de otras empresas del mismo sector que se hayan instalado en suelo industrial vía ventajas competitivas en costes.

En los municipios colindantes o próximos hay suelo vacante industrial para el ejercicio de la actividad y, por tanto, no resulta imprescindible la calificación.

Cumple el requisito de la superficie mínima y ocupación máxima.

Visto el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dado que la solicitud incumple el requisito sustantivo definido en el Art. 23 RSR en los términos expresado, se informa desfavorablemente el otorgamiento de la calificación.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación interesada por incumplimiento del requisito sustantivo previsto en el Art. 23.1.b) RSR.

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.”

Finalizada la intervención del ponente los asistentes por unanimidad acuerdan denegar la calificación interesada en los términos del informe del ponente.

17º.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA EN EL MUNICIPIO DE CIFUENTES EN EL POLÍGONO 23 PARCELA 210 (ART 64.4 TRLOTAU).

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Cifuentes el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en la parcela 210 del polígono 23 con una superficie de 29.060 m² y una potencia de 500 Kw. promovida por Tajo Solar SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 210 del polígono 23 del Catastro Rústica para la instalación de una planta solar fotovoltaica, quedando condicionada la eficacia de la calificación a la obtención de resolución favorable de la Delegación Provincial

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29/07/2008

de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/1990 y autorización de la CHT por afección a bien de dominio público hidráulico, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (Art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 09/04/2008.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

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

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue y comprobar que el promotor tiene resuelta la conexión con la línea de media tensión a la que verterá.

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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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.

18º.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA EN EL MUNICIPIO DE HERAS DE AYUSO EN EL POLÍGONO 501 PARCELAS 8 Y 50 (ART 64.4 TRLOTAU).

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Heras de Ayuso el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en las parcelas 8 y 50 del polígono 501 con una superficie de 11.080 m² y 30.000 m² respectivamente y una potencia de 1.000 Kw promovida por Urbas Terfovol SA

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de las parcelas 8 y 50 del polígono 501 del Catastro Rústica para la instalación de una planta solar fotovoltaica, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas siguientes:

Un 10% de la superficie se plantará de especies arbóreas, un 25% de especies arbustivas y el 64% restante de especies subarbustivas y herbáceas distribuidas del siguiente modo:

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una pantalla vegetal que integre aquella en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos o a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio. En el interior de las instalaciones, aprovechando los espacios libres del sombraje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

Se deberán conservar las especies vegetales naturales presentes en el terreno y favorecer su desarrollo mediante la aplicación de los tratamientos selvícolas o agrícolas necesarios.

La superficie que debe ser objeto de estas medidas se localizará preferentemente en la parcela donde se ubican las instalaciones, pudiéndose utilizar otras parcelas cuando técnicamente se acredite tal necesidad. Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la Administración para tales fines. También podrán utilizarse especies autóctonas presentes en la zona y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos,... Si para la realización de la instalación fuera necesario la tala de árboles se deberá solicitar la correspondiente autorización.

- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

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

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue y comprobar que el promotor tiene resuelta la conexión con la línea de media tensión a la que verterá.

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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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.

19º.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN EN LA PARCELA 123 DEL POLÍGONO 1 PARA CERRAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN DESTINADA A APEROS DE LABRANZA EN FONTANAR.

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Fontanar el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de especial protección sobre cerramiento y construcción de nave almacén para aperos de labranza en la parcela 123 del polígono 1 con una superficie de 2.132 m2 promovida por Lesmes Francisco Gómez Cerro.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad aprobar la reducción de la superficie mínima en los términos del informe favorable de la Delegación de Agricultura hasta los 2.132 m2 de conformidad con lo establecido en el art. 19.4 del RSR y otorgar la calificación a la parcela 123 del polígono 1 de Fontanar interesada para la construcción de un almacén de aperos de labranza y cerramiento de la parcela por cumplimiento de todos los requisitos administrativos y sustantivos, si bien quedando condicionada la eficacia de la calificación al otorgamiento de los permisos o autorizaciones tanto de la Delegación Provincial de Medio Ambiente como de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 4 de la Ley 4/1990, debiendo el Ayuntamiento verificar la concurrencia de requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgar la licencia.

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

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

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29/07/2008

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el informe que emita la Delegación Provincial de Medio Ambiente que está solicitado.

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

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

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

20º.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA EN EL MUNICIPIO DE MATILLAS EN EL POLIGONO 501 PARCELAS 113 Y 114 DENOMINADA "LA MUELA" (ART 64.4 TRLOTAU).

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Matillas el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en las parcelas 113 y 114 del polígono 501 con una superficie conjunta de 29.400 m2 y una potencia de 999 Kw promovida por MATILLASOLAR PF INVERSIONES SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de las parcelas 113 y 114 del polígono 501 del Catastro Rústica para la instalación de una planta solar fotovoltaica, quedando condicionada la eficacia de la calificación a la concesión por parte de la Dirección General de Industria de la autorización administrativa y la aprobación del proyecto, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
 - En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito del Delegado Provincial de Medio Ambiente de 26/03/2008.
 - En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta
- Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29/07/2008

fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue y comprobar que el promotor tiene resuelta la conexión con la línea de media tensión a la que verterá.

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

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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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.

21º.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE DEPOSITO DE AGUA POTABLE EN EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE LA TORRE POLIGONO ÚNICO Y PARCELA 120 (ART 64.4 TRLOTAU).

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre el expediente sobre calificación en suelo rústico de reserva para la construcción de un depósito de agua de 5.000 m³ en la parcela 120 del polígono único, promovida por HANSA URBANA SA Y DRAGADOS SA.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística solicitada, quedando condicionada la eficacia de la calificación a la autorización de concesión de captaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo con arreglo a la Resolución de Medio Ambiente de 26/10/2006, debiendo el Ayuntamiento realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento del otorgamiento de la licencia.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29/07/2008

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en la Resolución de 26/10/2006 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, publicado en el DOCM de 17/11/2006, así como a las autorizaciones a las que hace referencia.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la instalación de depósito de agua potable, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre 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 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).

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

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

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

Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de las 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.

21 Bis a).- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA EN EL MUNICIPIO DE PEÑALVER EN EL POLÍGONO 14 PARCELA 45 (ART 64.4 TRLOTAU).

Se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Peñalver el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en la parcela 45 del polígono 14

con una superficie de 45.449 m² y una potencia de 160 Kw promovida por Estudios Integrales de Ingeniería SL.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de la parcela 45 del polígono 14 del Catastro Rústica para la instalación de una planta solar fotovoltaica, quedando condicionada la eficacia de la calificación a la obtención de resolución favorable de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/1990, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (Art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 06/02/2008.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

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

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue y comprobar que el promotor tiene resuelta la conexión con la línea de media tensión a la que verterá.

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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29/07/2008

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.

21.Bis b).- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA PARA INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA EN EL MUNICIPIO DE MARANCHÓN POLIGONO 501 PARCELAS 5051, 5052 Y 5053 (art. 64.4 TRLOTAU).

Se remite por el Excmo Ayuntamiento de Maranchón el expediente sobre calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la instalación de una planta solar fotovoltaica en las parcelas 5051, 5052 y 5053 del polígono 501 con una superficie conjunta de 9.562 m2 y una potencia de 100 Kw promovida por Maranchón Solar CB.

La Comisión, a la vista del expediente, de los informes favorables municipales y del informe del ponente y, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y siguientes del TRLOTAU, al cumplir la normativa autonómica acuerda por unanimidad otorgar la calificación urbanística de las parcelas 5051, 5052 y 5053 del polígono 501 del Catastro Rústica para la instalación de una planta solar fotovoltaica, debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos y sustantivos en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (Art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el escrito de Delegado Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 09/05/2008.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la construcción e instalación de la planta fotovoltaica, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Maranchón 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).
- Comprobar la no afectación de otros bienes de dominio público.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue y comprobar que el promotor tiene resuelta la conexión con la línea de Unión Fenosa a la que verterá y la no afectación de bienes de dominio público.

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

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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.

22. Ruegos y preguntas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 14 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno de la Sra. Presidenta.

Vº Bº

LA PRESIDENTA

Eliminado: Ruegos y Preguntas.¶