

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 26 DE NOVIEMBRE DE 2009.**

En Guadalajara, siendo las 9'30 horas del día 26 de noviembre de 2009, 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 y Vivienda.

Asistentes:

Presidente:

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

Vicepresidente:

D. Fernando Senesteva Piñedo (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Vocales:

Dña. Raquel Fortes Carazo (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social en Guadalajara).

D. Alejandro López Bodoque (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Medio Ambiente en Guadalajara).

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

Dña. Blanca Esther Hernández Aristu (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural en Guadalajara).

D. Jose Ramón Rodríguez Pérez (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 Fuentes Cubillo (Alcalde el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, en representación de la Federación de Municipios y Provincias, 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 Martínez Fernández-Llamazares (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).

Ponente:

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

Secretaria Accidental:

Dña. Esther Santamaría Santamaría. (Jefa de Sección Jurídica).

Asisten:

Dña. Esperanza Quintanilla González (Jefa de Sección Técnica).

Mª Antonina Arcas Alarcón (Arquitecta).

No asisten:

D. Luis Rodrigo Sánchez que excusa su asistencia por motivos profesionales adquiridos con anterioridad a la recepción de la convocatoria de la Comisión Provincial.

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

El representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia. Se comunica por la Delegada Provincial de Educación y Ciencia la imposibilidad de asistir miembro de aquella delegación a la sesión de la COTyU

El representante de la Diputación Provincial de Guadalajara

---

D. Luis Fuentes Cubillo (Alcalde el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, en representación de la Federación de Municipios y Provincias, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo) se incorpora en el punto tercero del orden del día.

D. Miguel Angel García Valero (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía en Guadalajara) se incorpora en el punto cuarto del orden del día.

### ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 16 de octubre de 2009.
- 2º.- Plan de Ordenación Municipal de **Yunquera de Henares**. (Art. 36.1 del TRLOTAU y 134 del R.P.).
- 3º.- Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de **Milmarcos**. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.).
- 4º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de **Miedes de Atienza**. (Art. 36.1 del TRLOTAU y 134 del R.P.).
- 5º.- Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de **Molina de Aragón**. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.).
- 6º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-2 Industrial (Ahora I-8) del Plan de Ordenación Municipal de **Alovera**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).
- 7º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-II del Plan de Ordenación Municipal del **Pozo de Guadalajara**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).

- 8º.-** Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-8 de las Normas Subsidiarias de **Torrejón del Rey**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).
- 9º.-** Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-8 del Plan de Ordenación Municipal de **Villanueva de la Torre**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).
- 10º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para Centro Hípico con Club Social situado en las parcelas 775 – 776 y 918 del polígono 1 de **Yunquera de Henares**, solicitado por D. Alberto Catalán Piñero.
- 11º.-** Ruegos y preguntas.

---

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados, el Presidente de la Comisión D. José Antonio Carrillo Morente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.

#### **ORDEN DEL DÍA**

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 16 de octubre de 2009.-**

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 16 de octubre de 2009 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, se acuerda su aceptación realizando D. Antonio Trallero Sanz una puntualización relativa al punto Cuarto atinente a la justificación de la modificación puntual número 3 de las Normas Subsidiarias de Milmarcos informada en la anterior sesión para que conste en el acta. Así se realiza, sin que suponga alteración alguna en los acuerdos adoptados.

- 
- 2º.- Plan de Ordenación Municipal de Yunquera de Henares. (Art. 36.1 del TRLOTAU y 134 del R.P.)-**

Siendo las 09:35 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

#### **ANTECEDENTES.-**

Con fecha 23 de marzo de 2009, el Ayuntamiento de Yunquera de Henares presenta un ejemplar 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 relativo al modelo territorial planteado por el municipio.

El Ayuntamiento de Yunquera de Henares cuenta actualmente con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 27 de mayo de 1977 y revisadas el 18 de abril de 1983, tras lo cual han sido modificadas en diez ocasiones.

## REFERENCIA LEGAL SOBRE LA SOLICITUD.-

*“Artículo 36.1 del TRLOTAU: (...) Tratándose de Planes de Ordenación municipal, será preceptivo realizar, para la preparación de la concertación administrativa, consultas con los municipios colindantes y con las administraciones cuyos bienes demaniales resulten afectados y, en especial, cuando el estado de su instrucción permita identificar sus determinaciones básicas y estructurales, con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y, en su caso, con los Planes de Ordenación del Territorio en vigor.”*

*“Artículo 134 Reglamento de Planeamiento .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.”*

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

El documento recoge, de forma resumida, los siguientes aspectos que afectan al modelo territorial:

### A) **Ámbito del POM**

*“El ámbito de este Plan de Ordenación Municipal se circunscribe al territorio que comprende el término municipal de Yunquera de Henares.*

*El área de estudio abarca también el contexto espacial del territorio circundante que puede ejercer influencia en los desarrollos urbanos municipales actuales y futuros.”*

### B) **Conveniencia y oportunidad.-**

*“Actualmente el municipio de Yunquera de Henares cuenta con Normas Subsidiarias del año 1983. En la última década se ha producido una reconfiguración del territorio de la comarca en la que se encuentra el municipio, por nuevas actuaciones de carácter industrial y residencial, acometidas en el propio municipio y en los municipios colindantes. Estos nuevos desarrollos fueron originados sobre todo por la ubicación de la comarca en la provincia de Guadalajara y en el denominado Corredor de Henares, con la propia Capital de provincia, Guadalajara, como fuerza centrífuga en este entorno. La ejecución de la nueva carretera radial de peaje, R-2, ha mejorado de forma considerable la accesibilidad de este territorio,...*

*En el mismo tiempo, esta mejora en la accesibilidad está provocando el incremento en importancia del eje viario principal que discurre en dirección norte-sur por el municipio y en su camino pasa por los municipios de Fontanar, Yunquera de Henares, Mohernando y Humanes.*

*Es conveniente por tanto, que el Ayuntamiento acometa la Redacción de un PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL,...*”

### C) **Objetivos del POM**

*Según el cuadro resumen del “desarrollo urbanístico”, el número de viviendas que se prevé asciende a:*

*288 viviendas en suelo urbano  
2059 viviendas en suelo urbanizable.*

*“El objeto del presente documento es el previsto en los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre), a continuación RP, consistente en:*

1º. La definición de la Ordenación Estructural (OE),...

2º. El establecimiento de la Ordenación Detallada del Plan de Ordenación Municipal,...

3º. En concreto el Ayuntamiento se compromete a:

- Adecuar las dotaciones y servicios existentes así como crear nuevos.
- Responder a las necesidades específicas de la población de mayor edad, inmigrante y el colectivo juvenil.
- Fomentar la participación de la ciudadanía y la cohesión social.
- Solucionar los problemas que afectan actualmente a la oferta de viviendas en el municipio, como su elevada especialización tipológica, el crecimiento del parque residencial concentrado en el segmento de vivienda secundaria y vacía, y la ausencia de oferta de vivienda protegida.
- Diversificar la actividad productiva y prever las infraestructuras necesarias para ello, fomentar la creación del empleo y facilitar la integración de la mujer en el mercado laboral.
- Introducir e integrar los principios de sostenibilidad en el propio diseño y planeamiento urbanístico del municipio.
- Regenerar las zonas degradadas del núcleo urbano y contribuir a la mejora del paisaje urbano.
- Mejorar la calidad urbanística y ambiental de los espacios públicos y zonas verdes existentes en el casco urbano así como crear nuevos espacios públicos.
- Mejorar la accesibilidad y fomentar el uso de los medios de transporte respetuosos con el medio ambiente.
- Reducir y mejorar la eficiencia del uso y consumo del agua y tratar adecuadamente a las aguas residuales que asegure su devolución al ciclo natural.
- Reducir los residuos e incrementar el reciclaje y su reutilización.
- Reducir el consumo de energía primaria Per cápita y producir energías limpias y renovables.
- Impulsar la información, formación y sensibilización tanto cívica como ambiental entre la ciudadanía, la administración pública y la política."

#### D) Espacios protegidos.-

"En el término municipal de Yunquera de Henares los únicos elementos de protección por la normativa estatal, autonómica o comunitaria, que se encuentran son:

- Lugar de Interés Comunitario (LIC).
- Vías Pecuarias.
- Zonas de protección de cauces y riberas.
- Hábitats de interés europeo."

#### E) Necesidades dotacionales.-

El POM de Yunquera en su memoria realiza un análisis del crecimiento de población futuro y de las necesidades dotacionales que ello puede generar en el municipio, que deja reflejado en el siguiente cuadro:

<b>Tipo de Equipamiento</b>	<b>Equipamientos Existentes</b>	<b>Equipamientos Potenciales</b>
Educativo	1 Centro de Educación Infantil 1 Centro de Educación Primaria 1 Centro de Enseñanza Secundaria	1 Escuela de Educación Infantil 2 Centro de Educación Infantil y Primaria 1 Centro de Enseñanza Secundaria 1 Escuela de Adultos
Bienestar Social	Viviendas tuteladas Centro de Discapacitados Psíquicos	1 Centro de Día 1 Hogar del Pensionista 1 Residencia de Ancianos
Cultural	3 Centros de Culto Biblioteca pequeña Centro Cultural Polifuncional	1 Centro cívico asociativo Biblioteca grande Centros culturales monofuncionales
Cultural Recreativo	Plaza de toros	
Deportivo	Polideportivo al aire libre Piscina Polideportivo cubierto	1 Polideportivo al aire libre 1 Polideportivo cubierto
Sanitario	1 Centro de salud	1 Centro de urgencia y monográfico

Servicios Básicos	Ayuntamiento Velatorio Cementerio	Policía municipal Juzgados Dotaciones comerciales
-------------------	---	---

**F) Criterios urbanísticos del Avance del Plan.-**

“Los criterios urbanísticos del nuevo Plan de Ordenación Municipal se concretan en los siguientes aspectos:

- Resolución a los problemas viarios y de carreteras.
- Protección de los espacios arbolados sin integración urbana.
- Resolución del problema de la carencia de las viviendas de protección oficial.
- Estructuración equilibrada de los desarrollos urbanísticos con un modelo concreto de crecimientos.
- Integración de todos los espacios en una unidad urbana homogénea.
- Garantía de creación de equipamientos públicos futuros.
- Organización coordinada de las infraestructuras y servicios.
- Planteamiento económico de gestión que garantice la viabilidad del desarrollo futuro.”

**G) Modelo territorial**

“Se prevé la expansión urbana para los doce años siguientes a la aprobación definitiva del POM en dos diferentes frentes. Partiendo desde el casco urbano actual se desarrollará primeramente el suelo urbano no consolidado y los sectores de ensanche hasta completar el suelo vacante entre el casco urbano actual y el sistema general viario propuesto como ronda. El segundo frente parte del casco urbano y se desarrollara en diferentes unidades o fases de ejecución expandiéndose hacia la carretera CM-101.”

**a) La clasificación del suelo y las áreas de reparto.**

“La clasificación del suelo se basa en la previsión de un crecimiento demográfico determinado por el POT, tanto para Yunquera de Henares como para los municipios cercanos, muy elevado, entorno al 22%. Este crecimiento y la presión sobre los suelos de la vega al oeste de la vía del tren, hará que sean ocupados en buena parte por lo crecimientos urbanísticos, así como por las diferentes infraestructuras (deshablamiento de la CM-101, carretera de la Vega).

La delimitación preliminar del suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se basa en varios criterios, partiendo de los que fija el TRLTAU completados con criterios de límites físicos naturales o infraestructurales y zonas de protección especial. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se han delimitado unidades de actuación o ámbitos con el fin de facilitar la gestión posterior de los ámbitos.”

Cuadro resumen de las superficies según la clase de suelo

Clase de Suelo	Superficie (m <sup>2</sup> )
Suelo Urbano	1.861.392
Suelo Urbanizable	3.765.590
Suelo Rústico	24.634.015
Sistemas Generales	758.287
Término Municipal	31.019.284

Suelo Rústico

**b) Usos**

AR-1 y AR-2 tienen uso mayoritario residencial:

“Se definen dos áreas de reparto de uso residencial (AR1 y AR2); la densidad de viviendas en el Área de Reparto 1 es de 27 Viv. /Ha y en el Área de Reparto 2 de 22 Viv. /Ha. La densidad media de las dos Áreas de Reparto es de 25 Viv. /Ha.”

AR-3 tiene uso mayoritario terciario-comercial.

AR-4 tiene uso mayoritario industrial

**c) Sistemas Generales.**

El POM establece los siguientes Sistemas Generales:

Sistema General de Infraestructuras de Comunicación:

SG-RV-1 Consiste en un anillo de circunvalación alrededor del centro urbano.

Sistema General de Espacios Libres:

SG-ZV-1: Consiste en la creación de un parque urbano que se desarrolla linealmente y paralelo a la ronda.

SG-ZV-2: Consiste en un segundo parque que rodea al cementerio y que se extiende hasta los límites del suelo urbanizable y las vías del ferrocarril.

SG-ZV-3: Consiste en un tercer parque que bordea la línea del ferrocarril por el oeste para seguir por el arroyo del Majanar, hasta el Canal de Henares.

SG-ZV-4: Parque situado en el borde del sector TC2

SG-ZV-5: Parque ubicado en el sur del SR10

Sistema General de Equipamientos:

Se distribuye en cuatro grandes "paquetes" de suelo,

SG-EQ-1 en el oeste del núcleo urbano.

SG-EQ-2 y SG-EQ-3 al noroeste de las zonas terciarias de nueva creación.

SG-EQ-4 en el límite oeste del término municipal.

Sistema General de Infraestructuras:

SG-INF-1: Banda de protección de la carretera CM-101.

SG-INF-2: Reserva de suelo para una nueva EDAR

SG-INF-3: Reserva para un depósito de agua

## **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:

#### **Contexto Supramunicipal. Municipios Colindantes.**

El documento del POM, una vez que se haya completado el proceso de concertación interadministrativa, deberá dar cumplimiento a todas aquellas cuestiones que se deriven de la aplicación de la legislación vigente, tanto urbanística como sectorial.

En este sentido cabe decir también que aún no se ha completado el proceso de consulta a los municipios colindantes y por tanto no se conoce la existencia de alegaciones a la propuesta planteada de ordenación de término municipal.

#### **POT**

En la actualidad no se encuentra vigente ningún POT que englobe el término municipal de Yunquera de Henares.

No obstante lo anterior y dado que se encuentra en avanzado estado de elaboración el POT Regional, puestos en contacto con los servicios de la Consejería consideran que debe recabarse informe de la Consejería de Agricultura a los efectos de la incidencia con las zonas a preservar por regadío

#### **Cumplimiento del art. 19 (“Determinaciones de la Ordenación Estructural”) del Reglamento de Planeamiento**

De la lectura del artículo 134 de RP se interpreta que el cumplimiento del artículo 19 del RP por el POM será objeto de estudio y comprobación en el informe al que se refiere el artículo 135 del RP.

#### **Documentación del POM**

En lo que se refiere al contenido de la documentación presentada y atendiendo a lo expresado en el artículo 30 del TRLOTAU y al artículo 40 del RP, se deberá añadir a la documentación presentada:

Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental.

Informe de Sostenibilidad Económica.

Catálogo de Suelo Residencial Público.

## CONCLUSIONES

En resumen, puede considerarse, que el documento presentado para su estudio como modelo territorial es acorde a la legislación urbanística vigente, sin perjuicio de lo reseñado en el párrafo siguiente, por lo que, desde el punto de vista del artículo 134 del Reglamento de Planeamiento este Servicio entiende superada esta fase, salvo la incidencia con el POT Regional derivada del informe que deba recabarse de la Consejería de Agricultura a los efectos de la incidencia con las zonas a preservar por regadío.

Se advierte que dado el estado embrionario de la tramitación del planeamiento analizado, sin concertación interadministrativa ni información pública del mismo, la ordenación urbanística examinada deberá asumir las modificaciones legislativas establecidas por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes de Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el texto refundido de la Ley de ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística.

Todo ello sin perjuicio, del contenido de los demás informes sectoriales que deberán emitirse en la fase de concertación interadministrativa, que a su vez 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.

**La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA de conformidad con lo previsto en los art. 36.1 TRLOTAU, 134 RP y 9.1 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la JCCM, INFORMAR EL MODELO TERRITORIAL DEL POM DE YUNQUERA DE HENARES, entendiéndose superada esta fase, de conformidad con las conclusiones del informe del Servicio de la Delegación Provincial.**

-----

### **3º.- Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Milmarcos. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.)**.-

Siendo las 09:48 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

#### **Antecedentes.-**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 16 de octubre de 2009, en relación con el punto 4 del orden del día, Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de **Milmarcos** (Guadalajara), adoptó el siguiente acuerdo:

**“La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA de conformidad con lo previsto en los art. 36.2.B) TRLOTAU, 135.2.b) RP y 9.1.a) del Decreto 35/2008, de 11/03/2008 por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla La Mancha, INFORMAR la modificación puntual nº 3 de las NNSS de Milmarcos, haciendo las siguientes consideraciones:**

- 1) **Se deberá marcar en los planos la localización de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz de materializar el porcentaje de aprovechamiento tipo según el artículo 68 de la LOTAU.**
- 2) **La modificación deberá calcular las cesiones establecidas en el artículo 69.2.2 del TRLOATU (Disposición Transitoria Primera 1.3.c).**
- 3) **Se deberá determinar explícitamente el uso mayoritario y los usos compatibles (según el Anexo I del RP)**
- 4) **Se deberá determinar el modo de ejecución previsto para la urbanización.**
- 5) **Se deberá completar el expediente con toda la documentación y los informes relacionados en el punto 4 de este informe, “Justificación de la Modificación “.**
  - **Expediente sobre el proceso de información pública en que conste, si ha habido alegaciones y en su caso la contestación a las mismas**
  - **Copia del anuncio en la prensa en el que se vea el encabezamiento.**
  - **Dictamen de los municipios colindantes**
  - **Informe sectorial de Medio Ambiente.”**

#### **Tramitación.-**

Con fecha 12 de Noviembre de 2009 se aporta por el Ayuntamiento documentación que completa el Expediente con el siguiente detalle:

Certificado de la Secretaria Municipal de 21 de Octubre de 2009, donde se declara que no ha habido alegaciones en el periodo de exposición pública. El expediente se expuso al público en el DOCM nº 183 de 18 de Septiembre de 2009 y en el periódico Nueva Alcarria de 6 de Septiembre de 2009.

Se acompaña copia del encabezamiento del periódico donde se publicó el anuncio que fue requerido en el acuerdo de CPOT Y U.

Se aporta dictamen favorable de los municipios colindantes Fuentelsaz y Tartanedo, así como informe favorable de accesibilidad por Bienestar Social.

Se aporta Anexo al documento donde se da respuesta a los puntos requeridos en el acuerdo de la Comisión, con el siguiente detalle:

- 1) De la finca matriz reclasificada, el aprovechamiento de la parcela resultante lucrativa tras la reparcelación es de 901,94 m<sup>2</sup>. La cesión del 10% de aprovechamiento sería por tanto de 90,19 m<sup>2</sup>, que se corresponde con una superficie de suelo de 50,10 m<sup>2</sup>.

- 2) Las cesiones para viario y dotaciones públicas de acuerdo con el art. 69.2.2 del TRLOTAU serían de 250,54 m<sup>2</sup>.
- 3) Se recoge que el uso mayoritario es el dotacional que representa el 69,61% del total edificable, quedando por tanto un 30,39% para uso residencial. Se transcribe la regulación de usos de acuerdo a normativa.
- 4) Se recoge el modo de ejecución de las obras de urbanización mediante ejecución directa de la Administración por obra pública ordinaria.
- 5) Se aporta como se indicaba anteriormente:
  1. Expediente sobre el proceso de información pública.
  2. Copia del anuncio en la prensa.
  3. Dictamen de los municipios colindantes

**OBSERVACIONES:**

No se aporta aprobación inicial de la modificación.  
No se aporta Informe Sectorial de Medio Ambiente.  
Falta diligencia del documento de Anexo presentado.

**Propuesta.-**

Aprobación condicionada a que se aporte la aprobación inicial municipal, informe favorable de Medio Ambiente, y se diligencie el documento de Anexo complementario aportado.

Se propone que por Delegación, cumplimentado lo anterior, la publicación definitiva se efectúe por el Delegado Provincial de OT y Vivienda.

**La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.3 TRLOTAU, 36.3 RP y 9.1.d) del Decreto 35/2008, de 11/03/2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 3 de las NNSS de Milmarcos, previa resolución de las observaciones contenidas en el informe del Servicio que son:**

No se aporta aprobación inicial de la modificación.  
No se aporta Informe Sectorial de Medio Ambiente.  
Falta diligencia del documento de Anexo presentado.

**Facultando al Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda para la publicación definitiva en D.O.C.M. un vez subsanadas las observaciones anteriores.**

-----

**4º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Miedes de Atienza. (Art. 36.1 del TRLOTAU y 134 del R.P.).-**

Siendo las 10:00 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

**ANTECEDENTES.-**

Con fecha 9 de Junio de 2009 se remite, por el Ayuntamiento de Miedes de Atienza 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 Miedes de Atienza carece de cualquier tipo de planeamiento anterior, por lo que son de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales, aprobadas el 3 de junio de 1987.

Según padrón municipal de 2008, el número de habitantes es de 86.

El Municipio se encuentra exento de contar con Plan de Ordenación Municipal por no exceder los límites máximos expresados en el art. 24.5 del TRLOTAU y 39 del Reglamento de Planeamiento.

#### **REFERENCIA LEGAL SOBRE LA SOLICITUD.-**

*Artículo 36.1 del TRLOTAU: "(...) Tratándose de Planes de Ordenación municipal, será preceptivo realizar, para la preparación de la concertación administrativa, consultas con los municipios colindantes y con las administraciones cuyos bienes demaniales resulten afectados y, en especial, cuando el estado de su instrucción permita identificar sus determinaciones básicas y estructurales, con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y, en su caso, con los Planes de Ordenación del Territorio en vigor."*

*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."*

#### **REFERENCIA AL MODELO TERRITORIAL CONTENIDO EN EL AVANCE DEL PLAN DE DELIMITACION DE SUELO URBANO**

El documento recoge entre otras las siguientes justificaciones:

##### **"OBJETIVOS, PRIORIDADES Y CRITERIOS DEL MODELO TERRITORIAL**

###### **Art 19.1 RPCLM**

*La propuesta de ordenación, se hace partiendo del objetivo de definir un modelo territorial para Miedes de Atienza que establezca una división y ordenación de suelo municipal que respete el equilibrio urbanístico del territorio, que garantice un uso sostenible de sus recursos y que evite de forma expresa la saturación de las infraestructuras supramunicipales.*

*Es también un objetivo de este PDSU proveer al municipio de un instrumento de ordenación ágil y eficaz que no delegue en figuras de desarrollo posteriores asegurando así una ejecución sencilla y directa de los derechos y deberes sobre el suelo.*

###### **Sostenibilidad**

*El planeamiento plantea conservar la identidad del municipio no como añoranza del pasado, si no como apuesta de futuro. El principal mecanismo para articular este objetivo es el establecimiento de una clara división del suelo que permita garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible del término municipal, que preserve los valores paisajísticos y culturales y genere una oferta de suelo residencial, dotacional adecuada a la demanda existente y previsible.*

*El criterio que se seguirá para conseguir los fines referidos en el párrafo anterior es el de sostenibilidad, se estima que es básico para la conservación de los valores culturales, ambientales y paisajísticos. Por lo tanto, todas las actuaciones futuras deben en todo momento contemplar el máximo respeto al entorno, a la arquitectura preexistente y al uso de los recursos.*

*En concreto se propone:*

- Consolidar mediante la ordenación urbanística la tradición hortícola de la población y asegurar su preservación y mantenimiento, redactando una ordenanza específica.
- Consolidar mediante la ordenación urbanística el uso del suelo como espacio relacional que sirva de soporte para actividades al aire libre. En particular Forma parte de la política municipal, implementar la dotación de espacios libres públicos. la ordenación urbanística hará especial hincapié en ampliar los equipamientos colectivos-sociales al aire libre en el área aledaña al actual lavadero y merendero que ya en los últimos años viene experimentando notables mejoras. A tal fin se redactarán sendas ordenanzas específicas que permitan mantener en el borde del núcleo urbano una amplia zona verde vinculada a actividades hortícolas y campestres.
- Limitar el uso intensivo del suelo para edificación, y propiciar el reciclado del tejido urbano existente y de las edificaciones en estado de abandono.  
En la fase de análisis se han detectado un gran número de solares urbanos sin uso y también un elevado número de edificaciones en estado de abandono e incluso ruina. Esta es la razón por la que la previsión de Suelo Urbano de Reserva Residencial se limite a una manzana. Así mismo, se estudiará la posibilidad de propiciar medidas que tiendan a mejorar la actual situación de abandono de gran parte del caserío existente así como del gran números de vacíos urbanos debido a los solares sin edificar.
- Regular el uso del agua, concienciando a la población de que se trata de un recurso de gran valor del que se debe hacer un buen uso. Implementar la depuración del agua empleada en el municipio. Prohibir expresamente la construcción de piscinas dada la carestía de mantenimiento, el elevado consumo de agua que implica así como el reducido número de días susceptibles de ser disfrutadas.

### **Estructura urbana**

*El crecimiento y desarrollo urbano debe fundamentarse en el respeto al medio físico y cultural. Cualquier propuesta o planificación de ampliación del casco urbano tiene que guiarse por el diálogo con la estructura preexistente. En concreto el PDSU tiene como prioridades:*

- Consolidar los **bordes naturales** del núcleo urbano, manteniendo y enfatizando los límites físicos que han pautado el crecimiento del núcleo urbano, así como la definición y creación de nuevos bordes.
- Consolidar la zona de crecimiento natural definiendo las bolsas de suelo que por el grado de urbanización existente tienen las condiciones de suelo urbano, así como el suelo apto para constituir suelo urbano de reserva, y en función de sus características ser usado como suelo residencial o dotacional.
- El PDSU tiene como objetivo permitir una consolidación de la estructura urbana, apoyándose en el viario existente, dando las pautas y el trazado para la creación del escaso nuevo viario que requiere el PDSU.
- Catalogar los elementos de interés, tanto los edificados como los espacios libres, para su conservación y mantenimiento.
- Ordenar la zona de huertas y preservarla de la edificación.

### **Vivienda**

*Respecto a la vivienda, el crecimiento de la localidad pasa por la conservación y rehabilitación del caserío existente y la mejora de infraestructuras que provea a sus habitantes de las necesidades pertinentes en la sociedad contemporánea. Cualquier ampliación del casco urbano debe tratarse desde la observación del entorno paisajístico y manteniendo las características tipológicas de la arquitectura autóctona. Esto se traduce en la utilización de materiales, alturas y volúmenes acordes con el carácter local, evitando construcciones que pongan en peligro la sostenibilidad y equilibrio que define la comarca.*

*Dotar a la corporación municipal de un marco regulador que permita el ejercicio los derechos y deberes en las distintas clases de suelo municipal, así como establecer un marco normativo que permita regular las acciones de edificación. Delimitar el suelo urbano de la población.*

### **Infraestructuras**

*Completar las redes de servicios urbanos donde así se requiera.*

#### **Equipamientos colectivos**

*Dotar a la población de un suelo apto por su localización y condiciones físicas para la consolidación de un espacio relacional con capacidad de acoger diversas actividades campestres, romerías, barbacoas, bailes, actividades deportivas, fiestas del pueblo... con la infraestructura básica necesaria capaz de absorber tanto la demanda cotidiana como la generada por la población de fin de semana, vacacional ó estival.*

En definitiva, generar un sector destinado a equipamientos municipales en el área aledaña al actual lavadero y merendero que ya en los últimos años viene experimentando notables mejoras que permita cubrir las necesidades municipales en el presente y en un futuro inmediato regulado por una ordenanza específica, que prevea la demanda de aparcamiento y de tránsito rodado susceptible de generarse.

### Valores culturales, ambientales y paisajísticos

En concreto el PDSU tiene como prioridades:

- La política de consolidación y crecimiento del núcleo urbano de Miedes de Atienza tiende a ser un tanto conservacionista en el sentido de que el objetivo claro es preservar las características de **escala**, tipológicas, estéticas, de paisaje urbano incluso de inserción en el medio físico que hacen del núcleo un enclave pintoresco.
- Construcción de nueva depuradora
- **Zona de Huertas. Regulación y protección**

Dada la riqueza del recurso hídrico del municipio, se propone mantener el sistema de riego actual como parte del patrimonio cultural y por su capacidad de fertilizar y desalinizar el suelo de forma continua. (Ver punto 5.6)

### Accesibilidad

Ley de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha. 1/1994 de 24 de mayo

Si bien en la actualidad la población cuenta con un sistema viario donde coexisten el tráfico peatonal y el rodado, se plantean una serie de indicaciones de cara a mejorar la accesibilidad en el núcleo urbano existente, así como las pautas a cumplimentar para el desarrollo de los Suelos Urbanos de Reserva que contempla el planeamiento.

La estructura de manzanas y edificaciones está completamente definida y consolidada en la actualidad, no pudiéndose intervenir en modificar ó ensanchar los trazados existentes en todo el casco. Además, dado el carácter de pueblo proporcionado y en buen estado, las pautas que se establezcan, deberán mantener dicho carácter, continuando con proporciones equivalentes entre vacíos y llenos, longitud de itinerarios, tamaño de manzanas, y distancias entre zonas destinadas a uso público.

### Gestión de Planeamiento

La propuesta planteada pretende evitar en la medida de lo posible la remisión a ulteriores figuras de planeamiento. No obstante en actual fase de desarrollo no se puede concretar hasta que punto esto será posible.

### CUADRO DETALLADO DE SUPERFICIES DEL SUELO URBANO:

Resumen de superficies

<b>SUELO URBANO</b>	<b>SU</b>	Casco Histórico	16.017,63	m <sup>2</sup>				
		<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	Borde de Casco Histórico	36.618,25	m <sup>2</sup>			
			Borde urbano	15.218,62	m <sup>2</sup>	<b>SUC</b>	<b>92.062,08</b>	m <sup>2</sup>
			Ensanche	23.598,40	m <sup>2</sup>			
			Espacios libre y Zonas verdes	609,19	m <sup>2</sup>			
			<b>SUELO URBANO DE RESERVA</b>	SUR Residencial	5.666,22	m <sup>2</sup>	<b>SUR</b>	<b>8.889,40</b>
			SUR Dotacional	3.223,18	m <sup>2</sup>			
		<b>TOTAL SUELO URBANO</b>				<b>SU</b>	<b>100.951,48</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**El documento propone:**

“ **PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

**Clasificación, categorías y zonas de ordenación del suelo municipal**

Art.48 TRLOTAU/ Art.19.2.a.b.c/Art.110-112 RPCLM

El modelo de ordenación territorial que a continuación se expone, se ajusta a los límites máximos determinados por el organismo responsable de Medio Ambiente en la caracterización de LICs y ZEPAS. Responde a las necesidades que se han detectado en el municipio. Contempla y da respuesta al “Plan Estratégico de desarrollo sostenible del medio rural de Castilla la Mancha 2008-2013”, que caracteriza la comarca Sierra Norte de Guadalajara donde se desarrollan los terrenos del municipio como “zona rural a revitalizar”. Es acorde a las clases y categorías de suelo que establece el ordenamiento urbanístico vigente. Registra, y cataloga para su protección y funcionalidad los Bienes de Dominio Público. Ordena las actividades capaces de generar tráfico intenso a escala local, aunque éste se produzca de manera puntual. Prevé pautas de ordenación para el hipotético establecimiento de actividades que operen con sustancias insalubre nocivas o peligrosas.

**Clasificación del suelo del término municipal:**

**Suelo Urbano SU**

El término municipal cuenta con un solo núcleo poblacional.

De acuerdo a la legislación vigente, y en consideración del nivel de consolidación de los terrenos en el momento de redacción del PDSU, el suelo urbano se clasifica en dos subclases. La ordenación propuesta para las mismas es completa y detallada a fin de evitar la aprobación de otro nivel inferior de planeamiento que desarrolle las determinaciones del PDSU.

Subclases de Suelo Urbano:

**A. Suelo urbano consolidado SUC**

Art. 48.2.A.a. TRLOTAU. Artículo 111. A) RPCLM

Los terrenos, que en el momento de redacción del Plan, reúnen los requisitos estipulados por la legislación vigente para merecer la condición de solar, aparecen grafiados como tal en los planos de ordenación.

Su desarrollo se concreta en Actos de Edificación con un aprovechamiento del 100%.

**Art. 48.2.A.a.** TRLOTAU Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar. Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado “Condición de solar”. La condición de solar se obtendrá cuando el suelo urbano cuente como mínimo con:

Acceso por vía pavimentada

Suministro de agua potable con caudal suficiente

Suministro de energía eléctrica con potencia y caudal suficientes

Evacuación de aguas residuales con sistemas individuales o colectivos

El PDSU establece siete zonas con características propias que las diferencian entre sí, y que serán tratadas de forma diferente por la futura normativa del suelo urbano. Dentro de ellas, se realizarán las subdivisiones necesarias para asegurar el desarrollo coherente de la edificación. Entendemos que, en último término, la unidad de trabajo es la manzana, pudiendo estas subdivisiones englobar una o varias manzanas (Ver planos de Ordenación O06-1, O06-2, O06-3 y O06-4)

En ellos se refleja también el suelo urbano parcialmente consolidado. Se trata de suelo urbano que carece en unos casos de canalización para el suministro de agua potable, pero cuenta con el resto de las infraestructuras; en otros casos las vías de acceso están descuidadas, aunque en uso. Son suelos que necesitan de una pequeña intervención, para adquirir la condición de solar.

**Ordenanza 1. Casco Histórico**

Abarca las manzanas M01, M02, M03 M07 y M14, que albergan los edificios más representativos, como la Iglesia y el Ayuntamiento, y los espacios de uso público del tejido urbano. Las edificaciones existentes guardan una coherencia entre sí, en lo que respecta a alineaciones, altura de la edificación, y estado y conservación de la misma.

**Ordenanza 2. Borde de Casco Histórico**

Corresponde a las manzanas M06, M08, M12, M13, M15, M20, M21, M22, M23, M24, M25, M29, M30, y M31. Al contrario que en el casco antiguo, se trata de manzanas con grandes contrastes de cualidad y calidad edificatoria en su interior. Las edificaciones cercanas a la plaza, son muy similares en volumen, cualidad y calidad a las del casco histórico, pero, conviven con grandes vacíos y edificaciones de muy diversa cualidad, calidad, tipología y estado de conservación.

*Sin embargo, el tamaño las manzanas, su situación, el origen medieval de la mayor parte de sus edificaciones, y, sobre todo, el grado de consolidación y su uso en la actualidad, les confiere un cierto grado de unidad.*

*Distinguimos entre:*

*Borde de casco NORTE: manzanas M06, M08, M12, M13 y M15*

*Borde de casco SUR: manzanas M20, M21, M22, M23, M24, M25, M29, M30 y M31. Estas últimas están separadas por la CM 1005, y poseen características claramente diferenciadas.*

### **Ordenanza 3. Borde Urbano**

*Se encuentran en esta situación, aquellas manzanas que, por situarse en los bordes extremos del suelo urbano, presentan características especiales. Recordemos que Miedes de Atienza se encuentra en un singular enclave geográfico, que ha definido claramente las posibilidades de crecimiento del núcleo urbano.*

*Son estas manzanas limítrofes, las que adquieren su cualidad del entorno, y las que permiten que el límite del suelo urbano sea la propia edificación. Distinguimos entre:*

*Límite huertas: formado por la manzana M05*

*Límite eras: formado por las manzanas M9 y M10, en proceso de consolidación.*

*Límite carretera: formado por la manzana M04*

*Límite Castillo: formado por las manzanas M19, M26, M27 y M28*

### **Ordenanza 4. Ensanche de Casco**

*Este suelo está formado manzanas en proceso de consolidación. Tanto las vías como las edificaciones son muy diferentes de las anteriores. Se trata de construcciones más recientes, algunas de ellas retranqueadas de las vías. Lo componen las manzanas M11, M16, M17 y M18.*

### **Ordenanza 5. Áreas y edificaciones dotacionales**

*Afecta a las áreas y edificaciones dotacionales sitas en el casco histórico,*

### **Ordenanza 6. Espacios Libre y Zonas Verdes**

### **Ordenanza 7. Servicios e Infraestructuras**

#### **B. Suelo urbano de reserva SUR**

*Art. 48.2.A.b. TRLOTAU. Artículo 111. B) RPCLM*

*Son los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que en el momento de redacción del Plan estén servidos por las redes de servicios urbanos y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante. Aparecen grafiados como tal, (SUR), en los planos de ordenación.*

*Estos terrenos quedan sujetos al deber de su urbanización, con cesiones mínimas de un tercio de suelo para usos públicos de viario y dotaciones, su desarrollo deberá realizarse mediante la ejecución de obras públicas ordinarias. Igualmente, los terrenos quedarán vinculados a la edificación siendo el derecho de aprovechamiento del 90 %, si bien pueden eximirse del porcentaje de cesión al Ayuntamiento siempre que éste estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.*

#### **Suelo Urbano de Reserva Residencial. SUR-R**

*Se trata de la bolsa de suelo que constituiría el Borde Noreste del núcleo poblacional. Numerada como manzana M32*

*De las tres vías que la delimitan, una de ellas está urbanizada a falta de tendido eléctrico, existe enganche de teléfono en la esquina Sureste. Las dos vías restantes al Norte y Oeste son caminos vecinales actualmente en desuso e invadidos por la maleza. Además de la consolidación viaria de estos dos caminos vecinales, se abrirá una nueva vía en el extremo Este de la manzana, gran parte de las cesiones se materializan en esta consolidación.*

*El tamaño de la manzana propuesta de 5.673,43 m<sup>2</sup>, es análogo al medio de las manzanas de suelo urbano consolidado colindante, (4.869,41+5.663,64)/ 2= 5.266,53 m<sup>2</sup>. Presentando una desviación de la media del 7,73 % a mayores. Si se tiene en cuenta que del total del terreno incluido habrá que descontarse la superficie del nuevo viario que conformará el lindero Este de la manzana. Puede concluirse que la nueva manzana de uso residencial es perfectamente proporcionada a la trama en que se inserta.*

*Se cederá como mínimo un tercio del total de la superficie, lo que supone aproximadamente 1.891m<sup>2</sup>. La superficie restante, 3.782,29 m<sup>2</sup>, se destinarán a uso residencial en los términos que se redactarán en la respectiva ordenanza.*

#### **Suelo Urbano de Reserva Dotacional. SUR-D,**

Se trata de una lengua de terreno que une el casco histórico con la zona de recreo surgida a partir del antiguo lavadero, de acuerdo a la nomenclatura del PDSU se trata de la manzana

M 33.

Se trata de un sector de equipamiento dotacional para el ejercicio de actividades campestres. Actualmente tiene cierto nivel de urbanización, cuenta con acceso rodado pavimentado, electricidad y agua de red. Es particularmente importante la ordenación de este espacio por tratarse de un área que acogerá actividades capaces de generar tráfico y demanda de aparcamiento intenso a nivel local en días puntuales.

El tamaño de la manzana propuesta es de 3.223,04 m<sup>2</sup>, que incluyen el merendero y lavadero en uso actualmente. Si bien no es equivalente al tamaño de las manzanas inmediatamente colindantes, la M05-M25-M26, si es perfectamente proporcionado y análogo al tamaño que ocupa la Plaza Mayor de la población, 3.293,64 m<sup>2</sup>, espacio referencial en cuanto al uso colectivo y papel que desempeña en el pueblo. Se proveerá el área con una zona de aparcamiento en el suelo rústico

Puede concluirse que la nueva manzana de uso dotacional es perfectamente proporcionada al tamaño de la población a que dará servicio.

Los planos de ordenación detallada reflejarán la consolidación de viario prevista así como el suelo destinado a dotaciones, equipamientos o zonas verdes. Se señalará igualmente el trazado de las redes urbanas propuesto para completar el servicio actualmente existente en sendas áreas.

Se refleja a continuación el articulado que da pie a la clasificación de los terrenos anteriormente referidos como suelos urbanos de reserva.

**Artículo 111. B) RPCLM** Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado (SUC) colindante. Asimismo, su delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM) debiendo justificarse su capacidad edificatoria potencial en el horizonte del Plan, en función de la demanda previsible de los diversos productos inmobiliarios.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva (SUR) y serán de aplicación los derechos y deberes fijados en la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento, de acuerdo con lo que precise el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), de modo que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias. Igualmente, los terrenos quedarán vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan.

Cesiones:

A estos efectos, las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 23LCLM 2004/231 de este Reglamento y la cesión mínima de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal será del diez por ciento, aunque podrá eximirse de la cesión de este porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.

**Artículo 23.RPCLM** Estándares de calidad urbana en suelo urbano de reserva (SUR) en municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

En los suelos clasificados como suelo urbano de reserva (SUR), el Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) identificará al menos un tercio de la superficie correspondiente a la totalidad del suelo urbano de reserva (SUR) o de cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) en que pueda desagregarse, destinándolo a los usos públicos de viario y dotaciones, pudiendo, estas últimas, dedicarse a equipamientos o a zonas verdes (ZV) públicas.

## **Suelo rústico SR**

Art.48.2.B/ 47.2., TRLOTAU Art. 112 R.P.C.L.M.

Constituye el suelo rústico todos los terrenos del término municipal no adscritos a alguna de las categorías del suelo urbano. De acuerdo a los distintos niveles y tipologías de protección, se distinguen dos categorías de suelo rústico, estas y sus respectivas subclases aparecen grafadas en los planos de ordenación. En su ordenación, se han contemplado, además del articulado expresado, las disposiciones normativas más relevantes para la consideración de esta clase de suelo.

Los derechos y deberes de esta clase de suelo viene estipulados en los Art 50, 54-66, TRLOTAU, así como en el Reglamento de Suelo rústico(LCLM 2004/206)

### **A. Suelo rústico no urbanizable de especial protección SRNUEP**

Son los terrenos merecedores de algún régimen urbanístico de protección que garantice la preservación de sus características en base a su valor ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico, o que tengan la condición de bienes de dominio público natural. Su clasificación, de acuerdo a lo previsto en la ley que a continuación se transcribe, es la que sigue a continuación del artículo 47.

**Art. 47.2.1. TRLOTAU** Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:

- A.** El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.  
A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:
- a.** Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.
  - b.** Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.
- B.** Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.
- C.** Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.”

## **DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-**

El Documento recoge que no se aporta la documentación completa del PDSU, el índice del futuro documento será:

### **Documento 1: MEMORIA**

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa

### **Documentación complementaria a la Memoria**

- Documento 1 A: Estudio de Impacto Medioambiental
- Documento 1 B: Informe de valoración de activos patrimoniales
- Documento 1 C: Informe topográfico

### **Documento 2: PLANOS**

### **Documento 3: NORMAS URBANÍSTICAS (N.U.) Y FICHAS DE PLANEAMIENTO DESARROLLO Y GESTIÓN**

- N.U. Generales
- N.U. Reguladoras de la ordenación del suelo rústico
- N.U. Reguladoras de la ordenación del suelo urbano

### **Documento 4: CATÁLOGOS**

- Catálogo de bienes y espacios protegidos
- Catálogo de suelo residencial público

### **ANEXOS**

ANEXO 1: PROCESOS DE PARTICIPACIÓN

ANEXO 2: RECORRIDO FOTOGRÁFICO

ANEXO 3: RUTAS, CAMINOS Y SENDEROS

***El documento de Avance de Planeamiento se limita a los Documentos uno, parte del dos y Anexos uno y dos, no incluyendo los documentos 1A, 1B, 1C, 3 y 4, actualmente en fase de elaboración.***

## **CONSIDERACIONES**

**Cumplimiento del art. 19 (“Determinaciones de la Ordenación Estructural”) del Reglamento de Planeamiento**

De la lectura del artículo 134 de RP se interpreta que el cumplimiento del artículo 19 del RP por el POM será objeto de estudio y comprobación en el informe al que se refiere el artículo 135 del RP.

#### **Contexto Supramunicipal. Municipios Colindantes.**

El documento del POM, una vez que se haya completado el proceso de concertación interadministrativa, deberá dar cumplimiento a todas aquellas cuestiones que se deriven de la aplicación de la legislación vigente, tanto urbanística como sectorial.

En este sentido cabe decir también que aún no se ha completado el proceso de consulta a los municipios colindantes y por tanto no se conoce la existencia de alegaciones a la propuesta planteada de ordenación de término municipal.

#### **Plan de Ordenación Territorial POT**

En la actualidad no se encuentra vigente ningún POT que englobe el término municipal de Miedes de Atienza.

#### **CONCLUSIÓN**

Si bien falta aportar Normativa urbanística y planos de calificación de suelo rústico, la solución planteada se considera adecuada ya que:

Se establece la categorización del suelo urbano, definiendo por manzanas las diferentes zonas de ordenación.

Se definen las características para ordenar las distintas categorías de suelo rústico de protección: SRNUP.

Se considera que como Avance el documento tramitado se entiende suficientemente elaborado como para emitir informe favorable a tenor de lo dispuesto en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, sobre el modelo territorial, por lo que desde el punto de vista del citado artículo este Servicio entiende superada esta fase.

La ordenación urbanística examinada deberá asumir las modificaciones legislativas establecidas por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes de Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el texto refundido de la Ley de ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística que le sean de aplicación.

Todo ello sin perjuicio, del contenido de los demás informes sectoriales que deberán emitirse en la fase de concertación interadministrativa, que a su vez 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.

**La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA de conformidad con lo previsto en los art. 36 TRLOTAU, 134 RP y 9.1. del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la JCCM, INFORMAR EL MODELO TERRITORIAL DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE MIEDES DE ATIENZA, entendiendo superada esta fase, de conformidad con las conclusiones del informe del Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial..**

-----

**5º.- Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.)**

Siendo las 10:07 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina urbanística.

**ANTECEDENTES y OBJETO**

**Población:** 3.656 habitantes según censo de 2006.

**Promotor:** Ayuntamiento de Molina de Aragón (art. 34 TRLOTAU).

**Planeamiento Vigente:** NNSS.

La Modificación Puntual nº 8 de las NNSS de Molina de Aragón tiene por objeto la reclasificación de 22.030 metros cuadrados de suelo urbanizable incluidos en el sector denominado Paraje Las Viñas (con la siguiente distribución por zonas: uso terciario: 15.163,55 m<sup>2</sup>, equipamiento: 1.090,62 m<sup>2</sup>, zona verde: 2.181,23 m<sup>2</sup> y 3.595,83 m<sup>2</sup> de viario); la reclasificación de 17.440,77 metros cuadrados de suelo rústico especialmente protegido con protección paisajística a suelo rústico de reserva y la reclasificación de 2.334 metros cuadrados de suelo urbano a suelo rústico de reserva.

Como consecuencia de la modificación puntual nº 8 que se propone resultaría una superficie de 44.089 m<sup>2</sup> clasificados como suelo rústico de reserva correspondientes a las parcelas 34, 95, 96, 97, 98, 105, 106/107, 108, 132, 133, 134, 135, 136 y 139 y parte de un camino colindante a éstas del polígono 17.

La referidas parcelas, según se indica en la *Descripción de la Modificación*, son de titularidad municipal (excepto las parcelas nº 133 y nº 135 de uso privado y camino colindante), habiendo sido cedidas a Patrimonio General del Estado para su adscripción a TURESPAÑA, con la finalidad de construcción de un Parador Nacional de Turismo de acuerdo con la escritura pública otorgada ante la Ilustrísima Sra. Notaria Dña. Beatriz Eugenia Cabello Mestres del Ilustrísimo Colegio de Madrid en Molina de Aragón a fecha de 7 de octubre de 2008 e inscrita en el Registro de la propiedad de Molina de Aragón el 16 de diciembre de 2008.

**Situación.** La zona se sitúa en la parte sur del municipio.

**TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.**

El expediente se remite por el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Aragón para informe previsto en el art. 37 TRLOTAU y 136 RP el 27 de agosto de 2009.

**1.- En el expediente administrativo remitido constan los siguientes documentos:**

1. Providencia de Alcaldía de 18/05/2009.
2. Informe del Adjunto a Secretaría de 19 de mayo de 2009
3. Informe técnico municipal de 19 de mayo de 2009 favorable.
4. Certificación de Sr Secretario Interventor del Molina de Aragón sobre Decreto de Alcaldía de fecha 20 de mayo de 2009 por el que se acuerda someter el proyecto de modificación puntual nº8 de la NNSS a información pública por periodo de un mes y al trámite de concertación interadministrativa en los términos del art. 10 y 135 RP.
5. Remisiones de anuncios a BOP, DOCM y diario Nueva Alcarria de 20/05/2009.

6. Solicitud de informes a la Delegación Provincial de Cultura, Artesanía y Turismo, a la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, y a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio de 22/05/2009.
7. Publicación en el diario Nueva Alcarria, BOP de 22/05/2009 y DOCM de 27/05/2009.
8. Certificación alegaciones presentadas en el expediente.
9. Acuerdo Comisión Provincial de OTyU de 28 de mayo de 2009 (véase aptdo 3.2.A) ).
10. Audiencia a Turespaña.
11. Certificado del Secretario sobre las alegaciones a Turespaña.
12. Informe Delegación de Cultura.
13. Acuerdo Comisión Provincial del Patrimonio.
14. Resolución industria Evaluación ambiental (publicación de la resolución de E.I.A. en DOCM nº1 32 de 9 de julio de 2009)
15. Comunicación sobre trazado de vía pecuaria y oficio remisión documentación, clasificación vía pecuaria como SNRU de protección ambiental
16. Acuerdo Comisión Regional OT y U (Véase apartado 3.2 B))
17. Informe técnico municipal sobre no afección a bienes de dominio público y certificado secretario sobre no afección a bienes de dominio público
18. Audiencia a Juan Alberto Usero Usero.
19. Escrito de alegaciones presentado por el Sr. Usero
20. Informe del técnico municipal a las alegaciones presentadas por el Sr. Usero y Certificación de Secretaría sobre tal alegación
21. Solicitud e Informe favorable de la Delegación de Agricultura.
22. Certificación del acuerdo de **aprobación inicial** de la Modificación nº8 de las vigentes NNSS de Molina de Aragón del Ayuntamiento Pleno por unanimidad en sesión extraordinaria de 25 de agosto de 2009.
23. Remisión a la Delegación Provincial de OT y V el 28 de agosto de 2009.

**3.2.- Se reproducen aquí los distintos acuerdos de los órganos con competencia en materia urbanística anteriores al momento procedimental que aquí se examina a fin de recordatorio de las observaciones o deficiencias que se han ido señalando y en aras a la comprobación de su subsanación:**

A.) COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO: INFORME ARTÍCULOS 36.2B) y 135.2 B) RP

Con fecha 28 de Mayo de 2009 por la Comisión Provincial de Urbanismo se examina el expediente y establece el siguiente acuerdo:

**JOSE LUIS MADRIGAL FERNÁNDEZ, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA**

**CERTIFICO:** Que sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2009, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

**“9º.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DE LAS NNSS DE MOLINA DE ARAGÓN. Informe según los art. 36.2.B) TRLOTAU y 135.2.b) RP.**

Por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Ejecución Urbanística y Planeamiento, que queda incorporada al acta como anexo.

La Modificación Puntual nº 8 de las NNSS de Molina de Aragón tiene por objeto la reclasificación de 21.812,23 metros cuadrados de suelo urbanizable incluidos en el sector denominado Paraje Las Viñas (con la siguiente distribución por zonas: uso terciario: 14.944,55 m<sup>2</sup>, equipamiento: 1.090,62 m<sup>2</sup>, zona verde: 2.181,23 m<sup>2</sup> y 3.595,83 m<sup>2</sup> de viario) aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 31 de enero de 2008 sobre la modificación puntual nº 6 de las NNSS a suelo rústico de reserva; la reclasificación de 9682,77 metros cuadrados de suelo rústico especialmente protegido con protección paisajística a suelo rústico de reserva y la reclasificación de 2.334 metros cuadrados de suelo urbano a suelo rústico de reserva.

Como consecuencia de la modificación puntual nº 8 que se propone resultaría una superficie de 42.014 m<sup>2</sup> clasificados como suelo rústico de reserva correspondientes a las parcelas 34, 95, 96, 97, 98, 105, 106/107, 108, 132, 134, 136 y 139 que se cedieron por el Ayuntamiento de Molina de Aragón a Patrimonio General del Estado para su adscripción a TURESPAÑA con la finalidad de construcción de un Parador Nacional de Turismo mediante escritura otorgada ante la Ilma. Sra. notaria D<sup>a</sup> Beatriz Eugenia Cabello Mestres con fecha 07 de octubre de 2008.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA de conformidad con lo previsto en los art. 36.2.B) TRLOTAU, 135.2.b) y 9.1.a) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla La Mancha, informar la modificación puntual nº 8 de las NNSS de Molina de Aragón, haciendo las siguientes consideraciones:

1. Para aprobación definitiva conforme a los artículos 37 TRLOTAU y 136 RP se deberán remitir el expediente administrativo comprensivo del resultado del trámite de información pública, junto con las alegaciones que, en su caso, se hayan planteado y los informes municipales correspondientes, los informes precisos con arreglo al art. 135.2.b) RP y los informes favorables de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.
2. Conforme al art. 121 RP se deberá remitir la documentación de refundición debidamente diligenciada de aprobación inicial determinada en el 36.3 TRLOTAU y 135.3 RP a fin de reemplazar la documentación antigua (art.39.9 TRLOTAU y 121.4 RP).
3. Se deberá aportar en la memoria e información gráfica la identificación y distinción expresa de las determinaciones de ordenación estructural y ordenación detallada (art. 119.2 RP) con arreglo a los art. 19 y 20 del RP
4. Se deberá corregir el cuadro de superficies de clasificación y zonificación de la página 10 del documento técnico al ser sólo correcta la superficie señalada con la clasificación de suelo rústico de reserva y suelo urbano para que coincida con las superficies recogidas en el cuadro de la página 11 que incorpora correctamente las superficies calificadas del sector de suelo urbanizable aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 31/01/2008.
5. Se deberá otorgar trámite de audiencia conforme al art. 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común a TURESPAÑA al resultar interesado en los términos del art. 31 del mismo texto.
6. Se deberá aportar certificado municipal sobre no afección a bienes de dominio público.

**B) COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO: INFORME 39.3 TRLOTAU Y 120.5 RP**

Con fecha 23 de Julio de 2009 la Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo examina el expediente y a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

**“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra j) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda**

**INFORMAR FAVORABLEMENTE** la **Modificación Puntual nº 8**, de **reclasificación de suelo de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón (Guadalajara)**, puesto que se justifica la eliminación de la zona verde existente, ya que esta reserva se configura como un estándar de calidad urbana en Suelo Urbanizable que no hay que mantener en Suelo Rústico de Reserva y que este informe favorable quede supeditado a la subsanación y complementación del expediente previamente a su remisión al Consejo Consultivo, según las siguientes observaciones:

- Se deberá remitir el resultado del trámite de información pública, junto con las alegaciones que, en su caso, se hayan planteado.
- Deberán adjuntarse acuerdo de aprobación inicial por parte del Ayuntamiento Pleno y la documentación subsanada, junto con el documento de refundición, diligenciada de esta aprobación.
- Se deberá corregir el cuadro de superficies de clasificación y zonificación de la página 10 del documento técnico para que coincida con las superficies recogidas en el cuadro de la página 11, que incorpora correctamente las superficies calificadas del sector de Suelo Urbanizable aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 31/01/2008.
- Se observa en el plano nº 4 de ordenación general que se han clasificado como Suelo Urbano, determinadas parcelas situadas al este del ámbito como la 103, que antes estaban clasificadas como Suelo Rústico y otras han modificado su delimitación. Este cambio de clasificación, además de no ser objeto del expediente y de no estar justificado, afectaría al régimen del suelo y conllevaría las reservas rotacionales correspondiente, pudiendo afectar por tanto a las zonas verdes y equipamientos de las Normas Subsidiarias, por lo que deberán eliminarse esta innovaciones y recogerse la delimitación de Suelo Urbano definida actualmente en los planos de ordenación de las NNSS.
- No se justifica por otro lado, que se conserve la clasificación de las parcelas 135 y 133 como de Protección Paisajística, al reclasificar las parcelas colindantes. Tampoco se explica que el camino que atraviesa los terrenos objeto de la Modificación Puntual siga clasificado con la misma protección.
- Según la Resolución sobre evaluación ambiental, el “Cordel de los Arenales al Aguadero del Molino” debe clasificarse como SRNU de Protección Ambiental debiéndose adjuntar la documentación correspondiente e informe favorable de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.
- El informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía es anterior a la solicitud de informe por parte del Ayuntamiento, por lo que deberá aclararse esta situación”.

C) DICTAMEN DEL CONSEJO CONSULTIVO nº 218/2009, de 21 de septiembre de 2009 (conforme al artículo 120.5 RP y al artículo 54.9 e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha)

El Dictamen del Consejo Consultivo concluye que:

*“En cuanto a la dotación de las zonas verdes que son objeto de supresión con la modificación propuesta. Ha de tenerse en cuenta que la existencia de estas zonas se establece como uno de los estándares mínimos para el suelo urbanizable del artículo 31 de I TRLOTAU. Sin embargo, la existencia de zonas verdes no es exigible en el suelo calificado como rústico.*

*Por otra parte, la construcción de un Parador de Turismo en la localidad de Molina de Aragón tiene un evidente interés municipal, social y público, ya que contribuirá a facilitar la creación de puestos de trabajo en la zona, tanto directos como indirectos, y supondrá un impulso a la economía, por lo que la modificación propuesta se encuentra plenamente justificada en el interés público que deriva del hecho de que supondrá un innegable impulso económico a una parte del territorio de Castilla-La Mancha que tiene uno de los ratios económicos más bajos de la región.*

*En mérito de lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha es de dictamen: Que procede **informar favorablemente** la Modificación Puntual nº 8 de las NNSS de Planeamiento de Molina de Aragón (Guadalajara), que afecta a zonas verdes”*

En cuanto al Expediente, en el Punto Séptimo del Dictamen se recoge:

**Subsanación de defectos y aprobación inicial por el Ayuntamiento.-** El Ayuntamiento ha incorporado al expediente el proyecto de modificación puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Molina de Aragón, fechado en el mes de julio de 2009, el cual fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en la sesión celebrada el día 25 de agosto de 2009. En la carátula del proyecto se refleja una diligencia de la Secretaria de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de

*Septiembre de 2009, en la que se dice que el proyecto de modificación ha sido subsanado según las observaciones del informe de dicha Comisión Regional de fecha 23 de julio de 2009.*

**Procedimiento.** En cuanto al procedimiento seguido por el Ayuntamiento para la innovación de la ordenación establecida en los planes, el art. 39 TRLOATU establece que cualquier innovación en las determinaciones de los planes deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Precepto que se ha desarrollado en el art. 152 del RP que expresamente excepciona en su apartado 4 la preceptividad de la concertación interadministrativa prevista en el art. 134 del RP salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural que vengan a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento territorial y la solicitud de informe a los municipios colindantes salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el art. 135.2.c) RP.

El procedimiento será el previsto en los Artículos 36 y 37 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística relativo a la tramitación para la aprobación inicial y aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal, así como los artículos 135 y 136 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento por los que se regula la tramitación y aprobación de los Planes de Ordenación y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

La modificación puntual que se tramita suprime la zona verde calificada en la modificación puntual nº 6 aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 31/01/2008, por lo que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 TRLOTAU, 120.5 RP y 59.9.e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, en el procedimiento de aprobación han participado, según lo expuesto, la Comisión Regional y el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, emitiendo los informes favorables trascritos.

El Pleno del Ayuntamiento, por su parte ha aprobado inicialmente, de conformidad con el artículo 36.3 del TRLOTAU, la modificación del planeamiento propuesta en sesión plenaria de 25 de agosto de 2009 y ha adoptado las observaciones indicadas en los informes de la Comisión Regional y Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Procede, por tanto el análisis de la documentación diligenciada y la resolución de aprobación definitiva con las objeciones, que en su caso, se observen, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, de conformidad con el artículo 37 TRLOTAU, artículo 136 del RP y artículo 9.1 d) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Guadalajara.

### **JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

En la memoria contenida en el documento técnico se contienen las razones que motivan la tramitación de la modificación puntual nº8 y se recoge como tal la previsión de la construcción en los terrenos cedidos a Patrimonio General del Estado para su adscripción a TURESPAÑA de un Parador Nacional de Turismo en el entorno del conjunto amurallado del castillo que, según se reconoce en el INFORME SOBRE LA POSIBLE IMPLANTACIÓN DE UN PARADOR DE TURISMO EN MOLINA DE ARAGÓN de 23 de diciembre de 2005 redactado por el Instituto de Turismo de España del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, viene siendo una reivindicación por los responsables del Ayuntamiento de Molina de Aragón desde los años 60.

En el citado informe se relacionan las propuestas de ubicación planteadas por el Ayuntamiento y, una vez valoradas, se considera la viabilidad de la tercera, que la sitúa en terrenos de propiedad municipal en la zona sur debido a las características orográficas del cerro y a las vistas privilegiadas del castillo, que se localizaría enfrente a unos 600 metros. Se añade que el Parador podría disponer de 80 habitaciones y 10.000 ó 15.000 metros construidos con oferta de servicios complementaria

Además se recoge que la actuación proyectada goza de gran interés municipal, social y público para el Señorío de Molina de Aragón no sólo por concurrir circunstancias que van a facilitar la creación de 70 puestos de trabajo directos y más de 150 indirectos, sino también el favorecer la creación y regeneración de nuevas actividades compatibles con lo proyectado.

La ordenación establecida en la modificación puntual nº6 aprobada finalmente no resulta adecuada para el fin que tenía previsto y que era la implantación en las mejores condiciones de ubicación, oferta hotelera, operativa y de explotación del futuro Parador Nacional de Turismo de Molina de Aragón.

Con todas las parcelas clasificadas como suelo rústico de reserva la implantación del Parador exigirá obtener calificación urbanística conforme al art. 26 RSR.

### DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

#### Documentos analizados:

Con fecha 3 de Noviembre de 2009 se remite por el Director General de Urbanismo lo siguiente:

- Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha en su sesión de 21 de Octubre de 2009.
- Ejemplar diligenciado del Expediente subsanado.

#### Documento Técnico:

El documento técnico plantea una modificación de ordenación estructural consistente en una reclasificación de suelo (art. 24.1.b) TRLOTAU y 19.2 RP) según el cuadro inserto en la página 11, que se reproduce:

Parcela	Suelo Rústico de reserva	Suelo Rústico protegido VP+PA	Uso terciario	Equip.	Zona Verde	Viario	Suelo Urbano	Total Sup. Parcelas
34	2.216,00	5.902,00+411,76	1741,00	228,24	437,00		1.406,00	12342,00
95		1002,00	1878,00					2880,00
96		249,00	2511,00					2760,00
97		121,00	5121,00			398,00		5640,00
98			1714,00	862,38	140,62	1683,00		4400,00
105	67,00				898,00	113,00		1078,00
106/107							89,00	89,00
108		2.333,56			705,61	1281,83	839,00	5160,00
132		832,00				91,00		923,00
133		734,00						734,00
134		822,00				29,00		851,00
135		833,00						833,00
136		1.040,00						1040,00
139		2871,45	1979,55					4851,00
Camino		289,00	219,00					508,00
Total sup. por usos	2283,00	17.440,77	15.163,55	1090,62	2181,23	3595,83	2334,00	44.089,00

Inicialmente la superficie objeto de reclasificación estaba clasificada como Suelo Rústico de Reserva 2.283,00 m<sup>2</sup>, Suelo Rústico de Especial Protección 17.440,77 m<sup>2</sup>, Suelo de Uso Terciario 15.163,55 m<sup>2</sup>, Zona de Equipamiento 1.090,62 m<sup>2</sup>, Zona Verde 2.181,23 m<sup>2</sup>, Viario 3.595,83 m<sup>2</sup>, y Suelo Urbano 2.334,00 m<sup>2</sup>, conforme al cuadro adjunto:

Suelo Rústico de Reserva	2.283,00 m <sup>2</sup>
Suelo Terciario	17.440,77 m <sup>2</sup>

Suelo Rústico de Especial Protección	15.1363,55 m <sup>2</sup>
Zona de Equipamiento	1.090,62 m <sup>2</sup>
Zona Verde	2.181,23 m <sup>2</sup>
Viaro	3.595,83 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano	2.334,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>44.089,00 m<sup>2</sup></b>

Las anteriores superficies corrigen lo especificado en la tercera, cuarta y quinta objeción establecida en el informe de la Comisión Regional de OTyU y cuarta en el informe de la Comisión Provincial de OTyU de Guadalajara

La modificación propuesta no supone incremento de la demanda hídrica ni del caudal del vertido de aguas negras dado que se clasifican como Suelo Rústico de Reserva.

Propuesta de Ordenanza: La modificación propone una Ordenanza compatible para Parador Nacional indicando las siguientes características

- La ocupación máxima en planta será de 5.000 m<sup>2</sup>.
- La edificación contará con una planta baja + dos plantas sobre rasante y dos sótanos bajo rasante como máximo.
- La altura libre de la planta baja podrá llegar hasta los 5 m. y las plantas superiores hasta 3 m. La altura de cornisa será de 13 m como máximo.
- Se permite aproximar la edificación al borde del barranco-mirador.
- La distancia respecto a las edificaciones colindantes será como mínimo de 3 m.
- Como mínimo, un 15 % de la superficie total del recinto se destinará a zona verde de uso privativo del parador. La ubicación de esta zona verde se podrá definir libremente en el recinto.

Dado que tal propuesta incluida en la modificación puntual nº 8 va evidentemente referida a la ubicación de tal proyecto en suelo rústico de reserva en una localización predeterminada, **la propuesta debe ir integrada en la Normativa Urbanística del régimen propio del suelo no urbanizable común de las NNSS Municipio de Molina de Aragón** para permitir como compatible, un Uso turístico singular con determinadas condiciones y que modifica los usos previstos en tal clase de suelo por el ordenamiento actual de Molina de Aragón.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento del Reglamento del Suelo Rústico y la Instrucción Técnica de Planeamiento y el sometimiento a calificación urbanística de conformidad con el artículo 26 del RSR.

### 5.3 Informes

- Cuadro de Informes:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo		x	No resulta necesario

Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente	x		Resolución de 29-06-09 sobre la evaluación ambiental de la Modificación puntual nº 8 (PL/OT/GU/1089) DOCM 09-07-09, considerando la actuación ambientalmente viable, no siendo necesario someter este expediente a un procedimiento reglado de evaluación ambiental. Establece como medidas vinculantes: Primera la superficie del trazado de la vía pecuaria "Cordel de Los Arenales al Aguadero del Molino" debe clasificarse como SRNU Protección ambiental. Informe de fecha 06-07-09 sobre cumplimiento de la medida vinculante primera de la resolución 29-06-09, considerando la Modificación ambientalmente viable.
Delegación de Agricultura y Desarrollo Rural (Vías Pecuarias)	x		Informe sobre incoado expediente de modificación de trazado de vía pecuaria "Cordel de los arenales" y revisado de parcelas de la vía pecuaria están recogidas en las modificaciones de Normas Subsidiarias.04/08/2009
Dirección General del Agua		x	No resulta necesario
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		x	No resulta necesario
Carreteras de J.C.C.M.		x	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	x		Informe favorable sobre el paraje de "Las Viñas" 20-04-2009 Informe favorable modf. Nº8 NNSS por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico 18-06-2009
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		x	Tratándose de una clasificación de Suelo Rústico de Reserva no sería objeto de informe sobre accesibilidad al no afectar a la ordenación detallada, ni suponer urbanización alguna.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		x	No resulta necesario

**Otros informes aportados:**

- Informe favorable por la Comisión Regional de Urbanismo de fecha 23-09-2009.
- Informe favorable del Consejo Consultivo de CLM de fecha 21/10/2009
- Informe favorable a la modificación de Técnico Municipal de 19-05-2009
- Informe favorable a la modificación de Secretario Municipal de 19-05-2009.
- Informe Técnico y Certificado del Secretario Municipal de no existencia de afecciones al dominio público en el ámbito de la Modificación Puntual nº 8 de fecha 27-07-2009.

En vista de los informes y certificados enumerados quedan subsanadas las objeciones sexta del informe de la Comisión Regional de OTyU y primera y sexta del Informe de la Comisión Provincial de OTyU

Otros trámites y documentos administrativos preceptivos atinentes a la tramitación municipal:

En las observaciones de los informes de los órganos competentes en materia de urbanismo se señaló la necesidad de someter a información pública y de dar traslado del resultado de alegaciones y contestación a las mismas. Ello se cumplimenta según los documentos del expediente remitido por la Administración municipal (páginas 17-21 y 55-59)

De igual forma se observó la necesidad de dar trámite de audiencia a TURESPAÑA, por su condición de interesado, según artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAP-PAC. Aquel trámite fue cumplido (páginas 26-31) del expediente remitido.

Por último se exigía la documentación refundida y debidamente diligenciada que como ya se ha expuesto fue enviada a esta Delegación provincial por la Dirección general de Urbanismo el 3 de noviembre de 2009, constando en la misma la aprobación inicial de la Modificación por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de 25 de agosto de 2009.

## **OBSERVACIONES:**

Tras analizar el proyecto que es objeto de este informe y la normativa urbanística de aplicación, se realizan la siguiente observación:

La modificación propone una Ordenanza compatible para Parador Nacional.

Dado que tal propuesta incluida en la modificación puntual nº 8 va evidentemente referida a la ubicación de tal proyecto en suelo rústico de reserva en una localización predeterminada, **la propuesta debe ir integrada en la Normativa Urbanística del régimen propio del suelo no urbanizable común de las NNSS Municipio de Molina de Aragón** para permitir como compatible, un Uso turístico singular con determinadas condiciones y que modifica los usos previstos en tal clase de suelo por el ordenamiento actual de Molina de Aragón.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento del Reglamento del Suelo Rústico y la Instrucción Técnica de Planeamiento y el sometimiento a calificación urbanística de conformidad con el artículo 26 del RSR.

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la APROBACIÓN DEFINITIVA de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8 de las NNSS de MOLINA DE ARAGÓN condicionada a la subsanación de la observación anteriormente expuesta, mediante texto refundido.

**La Comisión, a la vista del informe técnico-jurídico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.3 TRLOTAU, 36.3 RP y 9.1.d) del Decreto 35/2008, de 11/03/2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón, previa incorporación de la denominada Ordenanza en la normativa urbanística del régimen propio del suelo no urbanizable común de las NNSS de Molina de Aragón y facultando al Delegado Provincial para la publicación definitiva una vez cumplimentada la observación expuesta**

-----

### **6º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-2 Industrial (Ahora I-8) del Plan de Ordenación Municipal de Alovera. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.)**

Siendo las 10:15 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina urbanística.

## **ANTECEDENTES**

**Superficie:** 111.855 m<sup>2</sup> inicial, clasificando terrenos de suelo rústico de protección de infraestructuras queda en 108.515 m<sup>2</sup>.

**Sistema:** Gestión Indirecta.

**Polígono industrial. Promueve.-** Agrupación de Interés Urbanístico "Propietarios del Sector SI-2A de Alovera".

El Presente PAU se encontraba en tramitación antes de la aprobación del POM de Alovera, con la denominación de Sector I.2-A industrial; actualmente la denominación que hace el POM de este Sector es Industrial I-8.

## **TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite para informe al que hace referencia el art. 122.1 TRLOTAU el día 7 de Octubre de 2009 en cumplimiento de lo acordado por la CPU en sesión celebrada el 30 de Julio de 2009, con el siguiente contenido:

- El PAU se presenta, por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector I y II A Industrial, ante el Ayuntamiento de Alovera el día 28 de septiembre de 2006.
- Se emite informe por el Técnico municipal el 14 de noviembre de 2006 y del Secretario con fecha 10 de noviembre de 2006.
- Con fecha 10 de noviembre de 2006 se adopta resolución de la alcaldía por la que se acuerda someter a información pública el Programa de Actuación Urbanizadora. Consta la exposición pública en el Diario Nueva Alcarria de 23 de noviembre de 2006 y exposición pública en el D.O.C.M. de 1 de diciembre de 2006.
- Consta el aviso a los titulares catastrales.
- Con fecha 22 de diciembre de 2006 se presenta escrito de alegaciones por Hercesa Inmobiliaria, S.A. por la que se solicita, entre otras cosas, que se vuelva a publicar el anuncio en un periódico de la localidad, iniciando de nuevo el periodo de información pública.
- Con fecha 22 de diciembre de 2006, el Ayuntamiento acuerda publicar el anuncio de información pública del PAU en el periódico Nueva Alcarria y dar traslado a los interesados.
- Consta la notificación a los interesados y la nueva exposición pública en el periódico Nueva Alcarria de fecha 27 de diciembre de 2007.
- Se aporta copia del acta de apertura de plicas de fecha 6 de febrero de 2007, en la que se hace constar que se ha presentado una única plica por la Agrupación de Interés Urbanístico I-2 A de Suelo Urbanizable Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alovera.
- Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 15 de marzo de 2007, en el que se hace constar que finalizado el plazo para consulta y alegaciones de los diez días siguientes a la apertura de plicas, se presenta escrito de alegaciones por Dña. Pilar Ocaña Salamanca.
- Documentación presentada tras el requerimiento de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha de 1 de agosto de 2008, registro de salida nº 713840:
- Informe de Concertación Interadministrativa sobre Saneamiento y Depuración de fecha de 26 de mayo de 2008.
- Informe de Concertación Interadministrativa sobre Abastecimiento de fecha de 26 de mayo de 2008.
- Resolución de 18-09-2007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la evaluación ambiental del Plan Parcial del Sector Urbanizable Industrial SL-2ª.Expte.: PL/OT/Gu/1037, en el término municipal de Alovera (Guadalajara) publicada en el D.O.C.M Nº 210 de fecha de 09 de octubre de 2007.
- Informe Técnico de Patrimonio de la Consejería de Cultura de fecha de 07 de febrero de 2007 relativo a la consulta sobre afecciones al patrimonio histórico arqueológico relativo al Plan Parcial del sector urbanizable industrial SI- 2ª en Alovera (Guadalajara).
- Copia de permiso de intervención arqueológica de la Consejería de Cultura de fecha de 04 de junio de 2008.
- Informe de peritaje arqueológico con prospección superficial referente al Plan Parcial del Sector Urbanizable SI-2ª, en Alovera (Guadalajara).Visado: autorizable con condiciones.
- Informe sobre cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social de fecha de 23 de marzo de 2009.

- Contestación al Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda en Guadalajara de fecha de 04 de septiembre de 2008.
- Propuesta de Convenio Urbanístico.
- Proposición Jurídico Económica.
- Informe del Ministerio de Fomento de fecha de 15 de abril de 2009.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Alovera de fecha de 13 de mayo de 2009 por el que se hace constar que la documentación de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-2 de Suelo Urbanizable Industrial de las NN SS acompañada para el informe técnico previsto en el segundo párrafo del art 122.1 es la misma que ha estado expuesta al público.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Alovera de fecha de 18 de mayo de 2009 relativo a la no existencia de afecciones a bienes públicos de otra Administración.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Alovera de fecha de 13 de mayo de 2009 por el que se hace constar la remisión del aviso a todos los titulares catastrales de parcelas afectadas por el ámbito.
- Copia de la solicitud de autorización a ADIF , conforme al art.26 del RD 2387/2004, de 30 de Diciembre, remitida el 28 de septiembre de 2009.
- Copia de la solicitud de informe previsto en el art 11.2 del RD 1367/2007, de 19 de noviembre, al órgano competente de la infraestructura (N-II y vía ferroviaria Madrid-Barcelona), remitida el 1 de octubre de 2009.
- Certificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de sesión celebrada el 30 de septiembre de 2009, relativo a la aprobación inicial del PAU.

## **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 administrativas 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, sobre prospecciones arqueológicas.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.

### **Informes aportados en el expediente:**

Informe de Concertación Interadministrativa sobre **Saneamiento y Depuración** de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha de 26 de mayo de 2008, el cual establece: "El P:A:U ha previsto las redes de saneamiento así como la depuración de aguas residuales; Al conectarse el vertido de esta actuación a la red de saneamiento municipal, previo paso por la depuradora de la actuación, sería la entidad explotadora de la depuradora y de la red de saneamiento que recoja ese vertido la que tendría que pronunciarse sobre la capacidad y admisibilidad del vertido, Asimismo los vertidos, antes de conectarse a la red de alcantarillado, deberá cumplir los requerimientos de contaminación, conservación, y explotación establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos; Consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, se comunica que no se prevén proyectos, obras o infraestructuras hidráulicas en materia de depuración sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística; Se recuerda que, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2004, de 28/12/2004, por el que se aprueba el TRLOTAU en su art 115, los gastos de obras de saneamiento y estaciones depuradora en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos."

Informe de Concertación Interadministrativa sobre **Abastecimiento** de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha de 26 de mayo de 2008 por el que informa: "La localidad de Alovera forma parte de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, contando con un servicio de abastecimiento sobre el que esta Consejería no tiene competencias ni gestiona su servicio, Consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia no se prevén, en la zona afectada por la actuación prevista, proyecto, obra o infraestructura hidráulica de abastecimiento, sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística; Se recuerda, de acuerdo con del Decreto Legislativo 1/2004 de 28/12/2004 por el que se aprueba el Texto Redifundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en su art. 115, de los gastos de obras de suministro de agua en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos."

Resolución de 18-09-2007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la evaluación ambiental del Plan Parcial del Sector Urbanizable Industrial SL-2ª.Expte.: PL/OT/Gu/1037, en el término municipal de Alovera (Guadalajara) publicada en el D.O.C.M N° 210 de fecha de 09 de octubre de 2007.Dicha Resolución establece en su apartado f) referido a conclusiones: "Examinada la documentación presentada, se considera que el Plan Parcial del Sector Urbanizable Industrial SL-2ª.Alovera (Guadalajara)es ambientalmente viable.....".... y resuelve que no es necesario someter este expediente a un procedimiento reglado de evaluación ambiental."

Informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al peritaje arqueológico con prospección superficial referente al Plan Parcial del Sector Urbanizable SI-2A, en Alovera (Guadalajara).Visado: autorizable con condiciones

Informe favorable sobre cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social de fecha de 23 de marzo de 2009.

Informe del Ministerio de Fomento de fecha de 15 de abril de 2009 favorable con condiciones.

#### **Informes preceptivos no contenidos en el expediente:**

Conforme al art. 26 del RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Sector Ferroviario, se deberá obtener autorización para la realización de obras e implantación de usos en la zona de protección del administrador de infraestructuras ferroviarias. En el PP se ven afectadas por la zona de protección la parcela de sistema verde local y de equipamientos que no se podrían ejecutar ni materializar hasta la obtención de la autorización referida.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el PP deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura (N-II y vía ferroviaria Madrid Barcelona). Se incorpora la delimitación correspondiente a la zonificación faltando el informe preceptivo de los órganos de las infraestructuras N-II y vía ferroviaria.

Conforme al informe sobre **Saneamiento y Depuración** de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha de 26 de mayo de 2008 se debe aportar informe de la entidad explotadora de la depuradora y del Ayuntamiento sobre la capacidad y admisibilidad del vertido.

## **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.

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 previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.3 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no determinaciones de OE..

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.

El PP del PAU modifica determinaciones de OE (clasificación conforme a la DA Segunda RSR) por lo que con arreglo al art. 38.3 TRLOTAU el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene **carácter preceptivo y vinculante**.

## **ALTERNATIVA TECNICA.-**

El Presente PAU se encontraba en tramitación antes de la aprobación del POM de Alovera, con la denominación de Sector SI-2A industrial. En el POM actual pasa a tener la denominación de Sector I-8.

El PAU incorpora, como Alternativa Técnica, un Plan Parcial de Mejora, al clasificar los terrenos de dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, en cumplimiento de la DA 2ª del RSR, y un Anteproyecto de Urbanización.

## **Normativa Urbanística**

	<b>P.O.M.</b>	<b>PAU</b>
Superficie total	m <sup>2</sup>	108.515 m <sup>2</sup>
Uso principal	<i>Industrial</i>	<i>Industrial</i>
Edificabilidad		65.901,56 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Tipo		0,6073 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie neta		65.901,56 m <sup>2</sup>
Ordenanza	<i>Industrial</i>	<i>Industrial</i>
Parcela mínima	Grado 1º 200 m <sup>2</sup> Grado 2º 2.000 m <sup>2</sup> Grado 3ª 5.000 m <sup>2</sup>	Grado 1º 200 m <sup>2</sup> Grado 2º 2.000 m <sup>2</sup> Grado 3ª 5.000 m <sup>2</sup>
Alturas	G-1 3p (8m) G-2 4p (12,50m) G-3 4p (12,50m)	G-1 4p (8m) G-2 4p (12,50m) G-3 4p (12,50m)

Ocupación	G-1 85% G-2 75% G-3 60%	G-1 85% G-2 75% G-3 60%
Edificabilidad neta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ; 7,50 m <sup>3</sup> m <sup>2</sup>
Retranqueos	Según grados	Igual al POM
Frente mínimo	Según grados	Igual al POM

#### Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>		108.515 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total		65.901,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Dotacional	5.426 m <sup>2</sup>	5.426 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	10.852 m <sup>2</sup>	10.852 m <sup>2</sup>
Aparcamiento	329 plazas privadas (1p/200m <sup>2</sup> c) 164 plazas públicas (1/2 privadas) 3 plazas accesibles	Plazas privadas (1/200 m <sup>2</sup> c) 324 plazas públicas 7 plazas accesibles
Superficie neta	-	65.901,56 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento		65.901,56 m <sup>2</sup> c
Aprovechamiento tipo		0,6073
10% Aprovechamiento		6.590,16 m <sup>2</sup> c
Instalaciones propias	-	1.294,93 m <sup>2</sup>
Red Viaria	-	25.040,50 m <sup>2</sup>

En Ordenanzas se deberá corregir el error en cuanto al nº de plantas permitidas (4p) en el grado 1º ya que con la altura máxima de 8 m sería impracticable esa fragmentación ya que darían plantas de 2 m de altura.

En cuanto al trasvase de volumen edificable entre parcelas deberá establecerse la imposibilidad de aumento de edificabilidad.

#### ANTEPROYECTO 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 **anteproyecto** 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.

Por otra parte, el apartado b) del Grupo 8 del Anexo II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha establece que los planes, proyectos y actuaciones que desarrollan los planes sometidos a Evaluación Ambiental, tal y como establece el Título III de dicha ley, proyectos de urbanizaciones, así como la construcción de centros o establecimientos comerciales, individuales o colectivos, y aparcamientos, serán sometidos a evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso.

Por tanto, cuando se tramite el Proyecto de Urbanización, se someterá a informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, así como a evaluación de impacto ambiental si así lo estima conveniente el Órgano Ambiental.

### **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:

- Compromisos que asume el agente urbanizador.
- Derechos reconocidos a la administración, al urbanizador y a los propietarios afectados por la actuación.
- Plazos de ejecución.
- Garantías prestadas por el urbanizador.
- Penalizaciones en caso de incumplimiento por parte del urbanizador y causas de resolución.
- Disposiciones finales: Conclusión del programa y recepción de las obras de urbanización.
- Cesión de la adjudicación.
- Sumisión Jurisdiccional Expresa.
- Normativa aplicable.

#### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:**

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

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados por la actuación de conformidad con las previsiones del TRLOTAU.
- Costes de la Urbanización.  
Total Gastos de Urbanización..... 7.352.561,26 €
- Retribución del Urbanizador.
- Criterios de Valoración y reparto en la reparcelación.

#### **OBSERVACIONES:**

##### **A) En cuanto al expediente administrativo e informes:**

- Conforme al art. 26 del RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Sector Ferroviario, se deberá obtener autorización para la realización de obras e implantación de usos en la zona de protección del administrador de infraestructuras ferroviarias. En el PP se ven afectadas por la zona de protección la

parcela de sistema verde local y de equipamientos que no se podrían ejecutar ni materializar hasta la obtención de la autorización referida. Consta la solicitud del informe a ADIF con fecha 28 de septiembre de 2009, si bien el órgano administrativo no se ha pronunciado aún.

- Por el representante de la Demarcación de Carreteras del Estado se expone la necesidad de obtener informe definitivo cumplimentadas las condiciones del informe emitido en abril de 2009.
- De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el PP deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura (N-II y vía ferroviaria Madrid Barcelona). Consta la solicitud del informe el 1 de octubre de 2009.
- Conforme al informe sobre Saneamiento y Depuración de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha de 26 de mayo de 2008 se debe aportar informe de la entidad explotadora de la depuradora y del Ayuntamiento sobre la capacidad y admisibilidad del vertido.
- Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *"En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra."*
- En caso de monetarizar el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento como se recoge en el apartado 5.2 de la propuesta de convenio se deberá anexar al mismo la valoración practicada por los Servicios Técnicos Municipales conforme al art. 11.4 TRLOTAU.

#### **B) En cuanto a la alternativa técnica:**

- En Ordenanzas se deberá corregir el error en cuanto al nº de plantas permitidas (4p) en el grado 1º ya que con la altura máxima de 8 m sería impracticable esa fragmentación ya que darían plantas de 2 m de altura.
- En cuanto al trasvase de volumen edificable entre parcelas deberá establecerse la imposibilidad de aumento de edificabilidad.

**La Comisión a la vista del expediente y del informe de la ponencia por unanimidad de los miembros presentes acuerda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.1 y 38.3 TRLOTAU y 9.1.f) 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 Castilla La Mancha, emitir INFORME con carácter preceptivo y vinculante sobre el Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial de Mejora presentado, haciendo las siguientes observaciones:**

#### **A) En cuanto al expediente administrativo e informes:**

- Conforme al art. 26 del RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Sector Ferroviario, se deberá obtener autorización para la realización de obras e implantación de usos en la zona de protección del administrador de infraestructuras ferroviarias. En el PP se ven afectadas por la zona de protección la parcela de sistema verde local y de equipamientos que no se podrían ejecutar ni materializar hasta la obtención de la autorización referida. Consta la solicitud del informe a ADIF con fecha 28 de septiembre de 2009, si bien el órgano administrativo no se ha pronunciado aún.

- Por el representante de la Demarcación de Carreteras del Estado se expone la necesidad de obtener informe definitivo relativo a la vía de titularidad estatal una vez cumplimentadas las condiciones del informe emitido en abril de 2009.
- De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el PP deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura (N-II y vía ferroviaria Madrid Barcelona). Consta la solicitud del informe el 1 de octubre de 2009.
- Conforme al informe sobre Saneamiento y Depuración de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha de 26 de mayo de 2008 se debe aportar informe de la entidad explotadora de la depuradora y del Ayuntamiento sobre la capacidad y admisibilidad del vertido.
- Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económica y financiera y profesional. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *"En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra."*
- En caso de monetarizar el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento como se recoge en el apartado 5.2 de la propuesta de convenio se deberá anejar al mismo la valoración practicada por los Servicios Técnicos Municipales conforme al art. 11.4 TRLOTAU.

#### **B) En cuanto a la alternativa técnica:**

- En Ordenanzas se deberá corregir el error en cuanto al nº de plantas permitidas (4p) en el grado 1º ya que con la altura máxima de 8 m sería impracticable esa fragmentación ya que darían plantas de 2 m de altura.
- En cuanto al trasvase de volumen edificable entre parcelas deberá establecerse la imposibilidad de aumento de edificabilidad.

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 acompañando un texto refundido de los documentos de la AT, PJE y PC.

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 (en el caso de sustitución de la cesión del suelo por la monetarización deberá acompañarse a la copia

diligenciada del convenio el anexo al que se refiere el artículo 11.4 del TRLOTAU) y copia de la acreditación de la formalización de la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPOT y U.

-----

**7º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-II del Plan de Ordenación Municipal del Pozo de Guadalajara. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.)**-

Siendo las 10:22 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina urbanística.

**ANTECEDENTES**

**Población:** 1.116 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

**Objeto:** Organizar la actividad de ejecución del P.A.U. del Sector II de suelo urbanizable residencial de El Pozo de Guadalajara.

**Superficie:** 41.124 m².

**Situación:**

Norte: CM-2004 y Sector RES.III  
Sur: Casco Urbano y Sector RES IV  
Este: Sector RES III y Sector RES IV  
Oeste: Casco Urbano y CM-2004

**Sistema:** Gestión Indirecta.

**Promociones VitalVigo SL.**

**2.- TRAMITACIÓN:**

Antecedentes: El expediente se remite por el Excmo Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara con fecha 1 de julio de 2008, para informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

De la tramitación municipal con arreglo al art. 120 y ss destaca la siguiente documentación:

- Presentación, ante el Ayuntamiento, por el agente urbanizador, del Plan Parcial y Alternativa Técnica el 2 de octubre de 2007.
- Presentación, ante el Ayuntamiento, por el agente urbanizador, de la copia del acta de protocolización, que incorpora un ejemplar del periódico Nueva Alcarria, de fecha 15 de octubre de 2007, y del D.O.C.M. de fecha 15 de octubre de 2007.
- Aviso a los titulares catastrales.
- Certificado del Ayuntamiento, en el que se hace constar que la documentación que se acompaña para informe de la Comisión es la misma que ha estado expuesta al público.
- Certificado del Ayuntamiento, en el que se hace constar que con fecha 11 de marzo de 2008, se acordó elegir la alternativa técnica formulada por Vitalvigo, S.L., así como la proposición jurídico económica y propuesta de convenio formulada por Vitalvigo, S.L.
- Informe sobre disponibilidad de suministro de agua del sistema de Almoguera para abastecimiento del municipio de El Pozo de Guadalajara, de fecha 19 de diciembre de 2006, referido al POM de El Pozo de Guadalajara.
- Acta de apertura de plicas, de fecha 19 de diciembre de 2007, en la que consta que se presenta una única proposición jurídico económica y propuesta de convenio, por Vitalvigo, S.L.
- Informe del Arquitecto Municipal, de 26 de diciembre de 2007.
- Informe de la Secretaria del Ayuntamiento, de 17 de diciembre de 2007.
- Certificado municipal en el que consta que no se han presentado alegaciones a la alternativa técnica.
- Certificado municipal en el que consta que no se han presentado otras alternativas técnicas.

- Oficio del Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara remitiendo documentación a efectos de subsanar deficiencias de fecha de 17 de junio de 2009, con número de registro de entrada 1383373.
- Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social correspondiente al "Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial II del Pozo de Guadalajara referente al cumplimiento de la Normativa Vigente de Accesibilidad de fecha de 26 de mayo de 2009.
- Certificado de la Secretaria-Interventora del Excmo. Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara de fecha de 09 de septiembre de 2008, en el que se hace constar que la documentación acompañada ha estado expuesta al público o, sin que consten en el expediente alegaciones relacionadas con el plazo del artículo 120.6 TRLOTAU.
- Certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara de fecha de 09 de septiembre de 2008, en el que se hace constar la remisión de aviso a todos los titulares catastrales de parcelas afectadas por el ámbito.
- Certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara de fecha de 09 de septiembre de 2008, en el que se hace constar que existe afección a las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, así como que se está tramitando la concesión de autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo ya que el sector afecta a su zona de policía del arroyo Matahombres.
- Certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara de fecha de 15 de junio de 2009 en el que se hace constar la aprobación por el Ayuntamiento Pleno de las modificaciones realizadas en el Programa de Actuación Urbanizadora elegido para el desarrollo del Sector II del Pozo de Guadalajara.
- Resolución de 11-08-2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara sobre la evaluación de impacto ambiental del expediente Proyecto de urbanización del sector residencial de El Pozo de Guadalajara, en el término municipal de El Pozo de Guadalajara (Expediente.- GU-5349/08), cuyo promotor es Promociones Vitalvigo, S. L. publicada en el D.O.C.M. Nº 193 de fecha de 18 de septiembre de 2008.
- Permiso de intervención arqueológica en el Sector II del POM del Pozo de Guadalajara de la Consejería de Cultura de fecha de 03 de junio de 2008.
- Informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía de fecha de 18 de noviembre de 2008 relativo al Proyecto de Urbanización del Sector Residencial II del POM del Pozo de Guadalajara.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha de 14 de diciembre de 2006 relativo al Plan de Ordenación Municipal del Pozo de Guadalajara.(Guadalajara).Existencia de Recursos.
- Informe sobre disponibilidad de suministro de agua para abastecimiento del Municipio deL Pozo de Guadalajara de fecha de 10 junio de 2005.
- Informe sobre disponibilidad de suministro de agua del sistema de Almoguera-Mondéjar para abastecimiento del municipio del Pozo de Guadalajara de fecha de 17 de octubre de 2006.
- Informe sobre disponibilidad de suministro de agua para abastecimiento del municipio del Pozo de Guadalajara de Aguas de Castilla-La Mancha de fecha de 17 de octubre de 2006
- Informe sobre disponibilidad de suministro de agua del sistema de Almoguera-Mondéjar para abastecimiento del Municipio del Pozo de Guadalajara de fecha de 19 de diciembre de 2006 como complemento del ya emitido con fecha de 17 de octubre de 2006.
- Escrito de la Dirección General del Agua de fecha de 20 de septiembre de 2006 por el que se da traslado a los municipios mancomunados del Informe emitido por la Mancomunidad a efectos de tramitación.
- Informe de la Mancomunidad del río Tajuña de fecha de 26 de diciembre de 2006.
- Certificado de recursos hídricos del Arquitecto Honorífico Municipal de fecha de 23 de febrero de 2009.
- Oficio de la Confederación Hidrográfica del Tajo dirigido al Excmo. Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara de fecha de 04 de septiembre de 2008 requiriendo documentación relativa la autorización de encauzamiento mediante sección trapezoidal abierta, subdividido en dos plataformas de dimensiones variables y ocho obras de paso mediante marco de hormigón de sección rectangular variable, en el T.M. de El Pozo (Guadalajara)
- Oficio de la Confederación Hidrográfica del Tajo dirigido al Excmo. Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara de fecha de 27 de octubre de 2008 requiriendo documentación relativa a la solicitud autorización de encauzamiento mediante sección trapezoidal abierta, subdividido en dos plataformas de dimensiones variables y ocho obras de paso mediante marco de hormigón de sección rectangular variable, en el T.M. de El Pozo (Guadalajara).
- Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial II de suelo urbanizable del Plan de Ordenación Municipal de El Pozo de Guadalajara (Guadalajara).Propuesta de Convenio Urbanístico, aprobado en sesión plenaria de fecha de 9 de junio de 2009.
- Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial II de suelo urbanizable del Plan de Ordenación Municipal de El Pozo (Guadalajara):Proposición Jurídico Económica aprobada en sesión plenaria de fecha de 09 de junio de 2009.

Dadas las observaciones realizadas en la Comisión Provincial de OT y U de 30 de julio de 2009, se suspende la tramitación del informe preceptivo recogido en los artículo 38.3 y 122.1 del TRLOTAU, en aras a que se subsanen determinadas objeciones que son de ver en el acuerdo de la sesión indicada. Una vez solventadas aquéllas, se remite

el expediente por la Administración municipal el 12 de noviembre de 2009 (NRE 2239074) aportando lo que se enumera:

- Nuevo Plan Parcial de Mejora, con el Proyecto de Urbanización, propuesta jurídico económica y propuesta de convenio urbanístico, diligenciadas con la aprobación inicial de 10 de noviembre de 2009.
- Copia de Estudio de Seguridad y Salud
- Informe de los Servicios Técnicos Municipales considerando viable la propuesta una vez subsanadas las deficiencias encontradas. Fecha 10 de Noviembre de 2009.
- Certificado de la Secretaria-Interventora sobre Aprobación Inicial el día 10 de Noviembre de 2009 de Plan Parcial de Mejora con Proyecto de Urbanización, propuesta jurídico-económica y propuesta de convenio, incluyendo esa documentación en soporte papel.

### **INFORMES:**

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), 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. 24.

Por su parte, el artículo 38.3 del TRLOTAU 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.

El PP que conforma la AT del Programa aumenta el nº de viviendas pasando de 20 viv/ha a 27 viv/ha suponiendo un total de 19 viviendas más respecto de las previsibles por el POM para este sector, y un total de 25 sobre la nueva superficie del sector con lo que se produce un incremento de densidad y, por tanto, de número de habitantes en el Sector, modificándose una determinación de OE según el art. 24.1.d) TRLOTAU y 19.4 RP. , el informe de la Comisión conforme al art. 38.3 y 122.1 TRLOTAU citado tiene el carácter de preceptivo y vinculante..

### **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 requerido por la Ley 4/2007.
- Informe de la Consejería de Cultura a los efectos del art. 20 de la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, a los efectos del art. 4.2 de la Ley 1/1994.
- Informe de la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda a los efectos del art. 17.3 de la Ley 9/1990.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre realización de obras en la zona de policía de cauce público prevista en el art. 9 RDPH, previa delimitación del mismo.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, al comportar el Plan nueva demanda sobre recursos hídricos a los efectos del art. 25.4 TRLA.

**Informes aportados en el expediente:**

- Informe favorable de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha 30 de noviembre de 2007.
- Informe de la Consejería de Cultura sobre permiso de intervención arqueológica. El estudio arqueológico –dice la Consejería de Cultura- deberá ser objeto de visado/resolución por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos. Informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía de fecha de 18 de noviembre de 2008 relativo al Proyecto de Urbanización del Sector Residencial II del POM del Pozo de Guadalajara. Visado: Autorizable con condiciones.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad, de fecha 17 de diciembre de 2007. Se señalan una serie de deficiencias. Deberán subsanarse por el Ayuntamiento antes de su aprobación definitiva. Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social de fecha de 26 de mayo de 2009. Por el que se informa favorablemente el “Programa de Actuación Urbanizadora del Sector residencial II, del Plan de Ordenación Municipal de Pozo (Guadalajara), dando cumplimiento al Art. 135.2 b, del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística de Castilla La Mancha.
- Resolución de 11-08-2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara sobre la evaluación de impacto ambiental del expediente Proyecto de urbanización del sector residencial II de El Pozo de Guadalajara, en el término municipal de El Pozo de Guadalajara. Publicada en el D.O.C.M. nº 193 de fecha de 18 de septiembre de 2008 por la que se resuelve: “...no es necesario someter el “Proyecto de urbanización del Sector Residencial II de El Pozo de Guadalajara”, en el término municipal de Guadalajara (Expediente.- GU-5349/08) a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.”
- Informe favorable de la Consejería de Educación, de fecha 2 de junio de 2008.
- El Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha de 14 de diciembre de 2006 relativo al Plan de Ordenación Municipal de El Pozo de Guadalajara. Existencia de recursos establece: “... por el momento sólo se pueden considerar como disponibles unos 268.000m3, obtenidos de sumar la concesión de la Mancomunidad de Aguas del río Tajuña (Almoguera/Mondejar) y el suministro real del Canal de Isabel II.

*Por todo lo anterior se entiende que el Organismo se puede pronunciar afirmativamente sobre la existencia física de recursos para satisfacer parte de las demandas planteadas en el P.O.M. de El Pozo de Guadalajara, hasta una demanda anual de 268.000m3, sin pronunciarse expresamente sobre la capacidad de transporte y potabilización de las infraestructuras de Almoguera Mondejar. Por otra parte es necesario señalar que el Ayuntamiento deberá*

solicitar de inmediato y obtener las correspondientes concesiones para los 94585m<sup>3</sup> que se utilizaban anteriormente, recursos, que en su caso se podrán sumar a los actuales.”

- Consta Informe de la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña de fecha de 26 de diciembre de 2006 el cual establece: “*Informa favorablemente la solicitud presentada por el municipio de El Pozo de Guadalajara, incluyendo expresamente en dicho informe la literalidad de las consideraciones expuestas anteriormente, así como la obligatoriedad para los interesados de hacer frente al coste total de las posibles infraestructuras que se deriven de las citadas actuaciones urbanísticas, y haciendo constar que la asignación definitiva de caudales a los municipios de la Mancomunidad se realizará por la Confederación Hidrográfica del Tajo cuando otorgue la pertinente concesión de aguas.*

*Se remitirá copia del presente informe, a los efectos oportunos, y de conformidad con el citado acuerdo de la Asamblea General de la Mancomunidad, tanto a la Confederación Hidrográfica del Tajo como a la Entidad de Derecho Público “Aguas de Castilla-La Mancha”, como gestora actual del sistema de abastecimiento.”*

- Constan varios Informes sobre disponibilidad de suministro de agua para abastecimiento del municipio de El Pozo de Guadalajara de fecha de 10 de junio de 2005, de fecha de 17 de octubre de 2006 y de fecha de 19 de diciembre de 2006 todos ellos referidos al Plan de Ordenación Municipal:

Informe de fecha de 10 de junio de 2005, el contenido del mismo es reiterado por el informe de fecha de 17 de octubre el cual se reproduce de forma resumida en el siguiente párrafo.

El informe de fecha de 17 de octubre de 2006 hace constar que el P.O.M. prevé una demanda de 38-40 l/s, que incluye abastecimiento de 2.614 viviendas con 10.855 habitantes entre población futura fija y estacional y una superficie de sectores industriales de 344.200m<sup>2</sup> (sobre una población actual de 838 habitantes, según datos del INE a 1-01-05), el riego de las zonas verdes y el abastecimiento de usos terciarios/industriales; El municipio de El Pozo está integrado en el Mancomunidad del Río Tajuña y desde el 3 de marzo de 2006, la entidad de derecho Público Aguas de Castilla –La Mancha tiene encomendada la gestión, mantenimiento y explotación del Sistema de abastecimiento en alta de Almoquera-Mondejar que suministra agua potable a los municipios integrados en la Mancomunidad Río Tajuña; En junio de 2002 el Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara suscribió una solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo en la que evaluaba sus necesidades de agua para abastecimiento en 5,5 l/s; El sistema del Río Tajuña 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 litros por segundo; De acuerdo con dicho cálculo, la dotación de caudal asignable al municipio de Pozo de Guadalajara es de 3,00 litros por segundo, equivalente a un volumen máximo anual de 94.576,45m<sup>3</sup>. En consecuencia dado el actual límite de capacidad de tratamiento de la E.T.A.P., la demanda del municipio de Pozo de Guadalajara-incluida la que derivaría del Plan Ordenación Municipal-susceptible de ser atendida desde el Sistema del Río Tajuña se sitúa en los citados 94.576,45m<sup>3</sup>/año.

El informe de fecha de 19 de diciembre de 2006 sirve de complemento al ya emitido con fecha de 17 de octubre de 2006 el cual establece El Ministerio de Medio Ambiente, a través de la CHT, ha ejecutado las infraestructuras (obras e instalaciones) para suministro de agua potable, con recursos del río Tajuña, a la Mancomunidad Almoquera-Mondéjar, la Urbanización “Bella Vista” de Guadalajara y también a parte del sureste de la provincia de Madrid. 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 420l/s; Con fecha de 14 de noviembre de 2005, el Ministerio de Medio Ambiente y la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha han suscrito un Convenio por el que se encomienda a la Consejería de Obras Públicas, la explotación, mantenimiento y conservación de la totalidad de las infraestructuras, obras e instalaciones, del sistema de abastecimiento de agua potable “Almoquera-Mondejar”; 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 denominada “Almoquera-Mondéjar”, entre la entidad de derecho público “Aguas de Castilla-La Mancha”, adscrita a la Consejería de Obras Públicas, y la “Mancomunidad

de Aguas del Río Tajuña".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; En este sentido los caudales asignados al conjunto de beneficiarios de la provincia de Guadalajara en el proyecto constructivo que se recogen en el Anexo I del Convenio, incluyendo su distribución municipalizada, ascienden a 313,08 l/s.; La Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña, en base a la estipulación Segunda del citado Convenio de gestión que se adjunta, ostenta la gestión de los caudales asignados o que se puedan asignar a los municipios integrantes de la misma.

- Consta Informe de la Dirección General del Agua dirigido a la Presidenta de la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña de fecha de 26 de diciembre de 2006 en el cual se establece: *"Se recuerda que en el Anexo I, vigente en estos momentos, del que se adjunta copia, establece una distribución de caudal máximo de 313,08 l/s .Dicho caudal se correspondería con un volumen anual máximo global de 9,87hm<sup>3</sup>".*
- Existe Certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara sobre afecciones en el que se hace constar: *"... existe afección a las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, constando en el expediente informe favorable de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha de 30 de noviembre de 2007, cuya copia compulsada se remitió en su día. Igualmente está en tramitación la concesión de autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo ya que el sector afecta a su zona de policía del arroyo Matahombres, como consta en la documentación que obra en el expediente e igualmente remitida."*
- Certificado de Recursos Hídricos del Arquitecto Honorífico Municipal de fecha de 23 de febrero de 2009 en el cual se hace constar expresamente: *"Teniendo en cuenta que en los Planes Parciales presentados y/o aprobados hasta la fecha en este municipio no se ha incrementado ni la densidad ni el número de viviendas, ya que no se ha aprobado ningún Plan Parcial de Mejora que modifique lo estipulado en el POM vigente, CERTIFICO que la demanda de aguas no ha superado los 268.000 m<sup>3</sup> establecidos por el POM. Con lo anteriormente expuesto queda certificado el abastecimiento de aguas para el Sector Residencial II."*
- *Informe del técnico municipal de 10 de noviembre de 2009 que considera viable el desarrollo de la propuesta una vez corregidas las deficiencias encontradas, respecto al Plan Parcial de Mejora*

#### **Informes preceptivos no contenidos en el expediente:**

- 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. No consta Informe de Saneamiento y Depuración. El punto Séptimo del Informe del Técnico Municipal certifica la conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.  
Si bien los Servicios de la Delegación Provincial de OTyV han comprobado la existencia de informe de la Dirección General del Agua de 13 de junio de 2005 en el que se establece que la D.G.A no tiene previsto a corto plazo ningún proyecto de EDAR para el municipio, aunque se deja constancia de que el Plan de Ordenación Municipal contempla la forma de acometer las infraestructuras de saneamiento y depuración que sean necesarias para los nuevos desarrollos urbanísticos  
Por otra parte existe informe del Jefe de Sección de Obras Hidráulicas sobre el PEI de abastecimiento y saneamiento en el término municipal del pozo, fechado el 19 de junio de 2006 en el que se consideraba que tal PEI cumplía con todos los requisitos técnicos necesarios.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre realización de obras en la zona de policía de cauce público prevista en el art. 9 RDPH, previa delimitación del mismo.

#### **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 viene conformada por un Plan Parcial que modifica la ordenación estructural (densidad, clasificación y SSGG) 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.**

#### **ALTERNATIVA TÉCNICA:**

Con arreglo a lo establecido en el art. 110.4.4.1, letras a y b, TRLOTAU se acompaña al expediente AT conformada por PPM y PU.

#### **PLAN PARCIAL DE MEJORA.-**

Los terrenos objeto del Plan Parcial son suelos urbanizables comprendidos en el Sector II del P.O.M. de El Pozo de Guadalajara colindantes con el suelo urbano.

El abastecimiento de agua y el saneamiento conecta con las redes municipales.

#### **Normativa Urbanística**

	<b>P.O.M.</b>	<b>PAU</b>
Superficie	42.700 m <sup>2</sup>	40.022 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales incluidos	3.092 m <sup>2</sup> SG Viario 485 m <sup>2</sup> SG Dotacional 3.577 m <sup>2</sup> total SG incluidos	3.312 m <sup>2</sup> SG Viario 488 m <sup>2</sup> SG Dotacional 3.800 m <sup>2</sup> total SG incluidos
Superficie excluidos SSGG	39.123 m <sup>2</sup>	36.222 m <sup>2</sup>
Sistemas Locales:		
Espacios libres	4.270 m <sup>2</sup>	6.682 m <sup>2</sup>
Dotaciones	3.912 m <sup>2</sup>	3.625 m <sup>2</sup>
Uso principal	Residencial	Residencial
Densidad	20 viv / Ha	26,78 viv / Ha (**)
Nº de viviendas	20 viv / Ha x 3,91 = 78,54 viv	82 unifamiliares 15 VPP Total 97 viv
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	18.111 m <sup>2</sup>
	Viv. Unifamiliar	14.893,10 m <sup>2</sup>
	Plurifamiliar	3.217,90 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento Tipo	0,4581 u.a./m <sup>2</sup>	0,4525 u.a./m <sup>2</sup>
Ordenanza	O. 3ª: Residencial Unifamiliar	Oª Residencial Unifamiliar : grado a) y grado b) Multifamiliar
Edificabilidad neta	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> pareada y agrupada 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> aislada	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> unifamiliar Grado a) 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Unifamiliar Grado b) Edif.. máx 3.217, 90m <sup>2</sup> Multifamiliar.
Parcela mínima	250 m <sup>2</sup> pareada y agrupada 500 m <sup>2</sup> aislada multifamiliar no se fija	250 m <sup>2</sup> Unifamiliar grado a) 175 m <sup>2</sup> unifamiliar grado b) parcela única Multifamiliar
Frente mín. / Linderos mín.	Unif. pareada y agrupada: 10/15 m Unif. aislada: 10/15 m Multifamiliar: no se fija	7/10 m Unifamiliar grado a) 5/10 m Unifamiliar grado b) Multifamiliar (*)
Retranqueos	Unif. pareada y agrupada: 3 m a vía pública y 3 m a linderos. Unif. aislada: 3 m y 3 m	Unifam.: 3 m a frente y linderos. Multifamiliar: definido en plano ó 3 m a frente(voluntaria) y 2 m a linderos (*)
Alturas	2 plantas, 7,50 m multifamiliar:	Unifam.: 2p, 7,50 m Multifamiliar: 2p, 7,50 m

(\*)Se estará a lo informado por el técnico municipal respecto a las Normas Urbanísticas art 42.1.2. del POM.

#### Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>		<b>40.022 m<sup>2</sup></b>
Superficie excluidos SSGG		36.222 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total		36.222 x 0,50 = 18.111 m <sup>2</sup> c
Dotacional	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> s/18.111= 3.622 m <sup>2</sup> POM: 3.912 m <sup>2</sup>	3.625 m <sup>2</sup> (***)
Zonas verdes	10% s/40.022 m <sup>2</sup> = 4.002 m <sup>2</sup>	6.682 m <sup>2</sup>
Aparcamiento privado	270 interiores totales 1,5ud/100 m <sup>2</sup> c s/14.893,10 = 222 plazas 1,5ud/100 m <sup>2</sup> c s/3.217,90 = 48 plazas	1,5 plazas /100 m <sup>2</sup> establecido en Ordenanzas
Aparcamiento público	mín 50% s/270 = 135 plazas (Reserva minusválidos 1ud / 50 plazas de viario = 3 ud según art. 26.2 del Cº. Accesibilidad.-)	138 viario (8 plazas para uso de minusválidos)
Superficie neta		Total : 21.149 m <sup>2</sup> (**) Unif.19.431 m <sup>2</sup> Multifamiliar 1.718 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento		18.111 u.a.
10% Aprovechamiento		1.811 u.a. (****)
SG incluidos		3.800 m <sup>2</sup>
Instalaciones urbanas/servicios urbanísticos		190 m <sup>2</sup>
Red Viaria		4.576 m <sup>2</sup> + 3.312m <sup>2</sup>
Espacios libres		6.682 m <sup>2</sup>

Del estudio de la propuesta se desprende que:

- Aumenta la densidad establecida en el POM de 20 viv/Ha a 27 viv/Ha por lo que modifica las determinaciones sobre la ordenación estructural. Según la estimación del POM para suelo urbanizable se prevé 1.187 viv y 4.151 hab lo que hace una proporción de 3,5 hab/viv. El aumento del nº de habitantes debido al aumento de densidad de viviendas supone, según datos del POM, 25 viv x 3,5 hab = 87 habitantes más, con una exigencia de espacios libres de 437 m<sup>2</sup>. En cuanto a SSGG de espacios libres previstos para el suelo urbanizable según lo establecido en el art 24.e) TRLOTAU para SSGG de espacios libres y en función del nº de habitantes previstos, el mínimo exigible sería una superficie de 20.759 m<sup>2</sup>; visto que en el POM se prevén 39.350 m<sup>2</sup>, se considera garantizada sobradamente la proporción exigida por el aumento de densidad en este Sector.
- (\*)Dispone de una nueva tipología de vivienda de las establecidas en el POM, la tipología multifamiliar.
- (\*\*)En el cuadro 2.2 y en la pág 12 de la Memoria, considera como parcela de uso lucrativo la denominada S.84 Servicios urbanísticos, pero dado que no se le considera aprovechamiento, no deberá considerarse como parte de la superficie neta sobre la que materializar dicho aprovechamiento.
- (\*\*\*)En la ficha del POM del Sector establece como Sistema Local Dotacional la superficie de 3.912 m<sup>2</sup>, disminuyendo la superficie prevista en el PAU a 3.625 m<sup>2</sup>, lo que supone 287 m<sup>2</sup> menos, todo ello debido a la disminución de la edificabilidad lucrativa por, a su vez, una disminución de la superficie del sector por la clasificación como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los terrenos de dominio y servidumbre de la carretera CM-2004.
- (\*\*\*\*)El 10 % de aprovechamiento tipo objeto de cesión para la participación de la Administración local en las plusvalías (1.811 u.a.), se materializará en la parcela de suelo con uso residencial multifamiliar.
- En la parte de las zonas verdes, el tratamiento del cauce del arroyo como zona verde requiere, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera.2, del Reglamento de Suelo Rústico, - la elaboración previa de un Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas a emitir por el órgano competente en materia de aguas. Consta la realización del Estudio hidrológico pero no se aporta informe definitivo sobre su aprobación por la CHT.

## 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.

## **PLICA CERRADA**

### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

Incluye:

- La personalidad del urbanizador, en la mercantil Promociones Vitalvigo, S.L.
- Participación de los propietarios en el proceso urbanizador.
- Facultades del Ayuntamiento en el proceso urbanizador.
- Ámbito y obras a realizar.
- Relaciones y compromisos con el Ayuntamiento.
- Relaciones y compromisos con los propietarios.
- Retribución del urbanizador.
- Plazo de ejecución.
- Garantías.
- Responsabilidad del urbanizador.
- Penalizaciones.
- Abono de las obras de urbanización.
- Recepción de las obras de urbanización y su conservación.
- Aprovechamiento susceptible de apropiación municipal.
- Cesión obligatoria de las dotaciones.
- Cargas reales.
- Servicios municipales.
- Recepción municipal de los servicios.
- Recepción de las fincas resultantes.
- Edificación simultánea.
- Permisos y licencias.
- Obras fuera del Sector
- Liquidación.
- Régimen jurídico.

### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:**

Incluye:

Promotor de la proposición jurídico-económica.  
Desarrollo de las relaciones entre los propietarios.  
Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.  
Retribución al urbanizador.  
Forma de pago de la retribución al urbanizador  
Carácter del precio de la urbanización.  
Plazos de ejecución del programa.  
Disponibilidad del urbanizador sobre los terrenos de los restantes propietarios.  
Compromisos del urbanizador con los propietarios.  
Garantías.  
Penalizaciones.  
Edificación simultánea.  
Convenio con la Administración.  
Criterios de reparcelación.

### **OBSERVACIONES:**

#### **EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.**

1. El PP modifica determinaciones de ordenación estructural como la densidad ( art. 24.1.d) TRLOTAU y 19.4 RP) incrementándola de 20 viv/Ha señaladas en el POM hasta la 27 viv/Ha calculadas de conformidad con el art. 19.4 RP descontando la superficie de sistemas generales, por lo que se deberá obtener el informe previsto en el art. 25.4 TRLA .El informe del técnico municipal certifica que la propuesta de PAU suplementa las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicios existentes o deseables.
2. Según informe del Técnico Municipal se deberá ajustar el PP a las Ordenanzas particulares establecidas en el art 42.1.2 del POM para uso plurifamiliar y delimitar los usos en suelo residencial a los establecidos por el POM en su art 42.1.4.
3. Se deberá obtener autorización de la CHT para la realización de obras en la zona de policía del arroyo Matahombres que atraviesa el Sector (art. 9 RDPH) previa delimitación del dominio público hidráulico a fin de acreditar que la anchura de la banda de zona verde sea la que se resulte del estudio hidrológico y de riesgo de avenidas (DA Primera del RSR), que en ningún caso sea inferior a 10 m. Consta la realización del Estudio hidrológico sobre el cauce del arroyo, pero no se aporta informe definitivo sobre su aprobación por la CHT.

#### **EN CUANTO AL EXPEDIENTE, TRAMITACIÓN Y PROPUESTA DE CONVENIO.**

1. Se deberá suprimir del cuarto párrafo in fine de la página 16 de la PJE el incremento de dos puntos sobre el interés legal del dinero a favor de los urbanizadores en caso de demora en el pago de las cuotas de urbanización.
2. Todas las referencias a los plazos dados a los particulares para participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización deberán ser por PLAZO MÍNIMO DE UN MES, de conformidad con el artículo 8.1 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, así por ejemplo se deberá rectificar lo señalado a tal efecto en la página 13 de la PJE.
3. Se deberá suprimir el apartado Catorce de La propuesta de Convenio, dado que no se ha optado por la monetarización de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al ayuntamiento. En el mismo sentido se pronuncia la Secretaría Municipal.

**La Comisión a la vista del expediente y del informe de la ponencia por unanimidad de los miembros presentes acuerda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.1 y 38.3 TRLOTAU y 9.1.f) 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 Castilla La Mancha, emitir INFORME con carácter preceptivo y vinculante sobre el Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial de Mejora presentado, haciendo las siguientes observaciones:**

#### **EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.**

- El PP modifica determinaciones de ordenación estructural como la densidad ( art. 24.1.d) TRLOTAU y 19.4 RP) incrementándola de 20 viv/Ha señaladas en el POM hasta la 27 viv/Ha calculadas de conformidad con el art. 19.4 RP descontando la superficie de sistemas generales, por lo que se deberá obtener el informe previsto en el art. 25.4 TRLA .El informe del técnico municipal certifica que la propuesta de PAU suplementa las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicios existentes o deseables.

- Según informe del Técnico Municipal se deberá ajustar el PP a las Ordenanzas particulares establecidas en el art 42.1.2 del POM para uso plurifamiliar y delimitar los usos en suelo residencial a los establecidos por el POM en su art 42.1.4.

- Se deberá obtener autorización de la CHT para la realización de obras en la zona de policía del arroyo Matahombres que atraviesa el Sector (art. 9 RDPH) previa delimitación del dominio público hidráulico a fin de acreditar que la anchura de la banda de zona verde sea la que se resulte del estudio hidrológico y de riesgo de avenidas (DA Primera del RSR), que en ningún caso sea inferior a 10 m. Consta la realización del Estudio hidrológico sobre el cauce del arroyo, pero no se aporta informe definitivo sobre su aprobación por la CHT.

#### **EN CUANTO AL EXPEDIENTE, TRAMITACIÓN Y PROPUESTA DE CONVENIO.**

- Se advierte que con carácter previo a la inscripción del Programa en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora es necesario que la documentación del convenio urbanístico que integra el Programa se complete con el aval correspondiente a la garantía de promoción. Art. 122.9 del TRLOTAU.

- Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional o técnica de conformidad con lo previsto en los art. 51 y ss de la LCSP y con arreglo a los medios de acreditación que se determinen de entre los relacionados en los art. 64 y 65 LCSP. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *“En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra.”*

- Se deberá suprimir del cuarto párrafo in fine de la página 16 de la PJE el incremento de dos puntos sobre el interés legal del dinero a favor de los urbanizadores en caso de demora en el pago de las cuotas de urbanización.

- Todas las referencias a los plazos dados a los particulares para participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización deberán ser por PLAZO MÍNIMO DE UN MES, de conformidad con el artículo 8.1 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, así por ejemplo se deberá rectificar lo señalado a tal efecto en la página 13 de la PJE.

- Se deberá suprimir el apartado Catorce de la propuesta de Convenio, dado que no se ha optado por la monetarización de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al ayuntamiento. En el mismo sentido se pronuncia la Secretaria Municipal.

-----

#### **8º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-8 de las Normas Subsidiarias de Torrejón del Rey. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.)**

Siendo las 10:29 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina urbanística.

#### **ANTECEDENTES y OBJETO**

**Población:** 4.634 habitantes según INE a 01/01/2008.

**Promotor:** Ayuntamiento de Torrejón del Rey (art. 34 TRLOTAU).

El objeto es el desarrollo del Sector I-8 de la modificación puntual nº 13 de las NNSS de Torrejón del Rey por la que se aprobó en CPU de fecha 30 de Julio de 2009 la reclasificación de una parcela (parcela 0063, pol 501) con una superficie bruta inicial de 50.902,88 m2 con clasificación de suelo rústico de reserva según la DT Primera 1.1.1.a) TRLOTAU a suelo urbanizable de uso industrial para la legalización de la instalación de una empresa dedicada al almacenaje, montaje, reparación y alquiler de material de construcción auxiliar para edificación y obra civil.

**Situación:** Los límites del Área de Reparto - Sector I-8 que se crea son los siguientes:

**Norte: Suelo Rústico de Reserva.**

**Sur: Sector I-6.**

**Este: Arroyo Torote.**

**Oeste: Carretera GU-1056 de Torrejón a Galápagos.**

**Superficie total (o ámbito de aplicación):** 39.089,80 m2

**Tipo de Gestión:** Indirecta. Como agente urbanizador la sociedad mercantil "The Indium Division Company S.L."

**Uso Global:** Industrial.

### **TRAMITACIÓN**

El expediente se remite para informe según el artículo 122.1 del Decreto Legislativo 1/2004 de 28-12-2004 TRLOTAU, por el ayuntamiento de Torrejón del Rey el 3 de septiembre de 2009, siendo recepcionado por la Delegación Provincial el 4 de septiembre de 2009 (NRE 1812187).

Publicación D.O.C.M. nº 133	10 de Julio de 2009
Publicación diario "Nueva Alcarria"	04 de Julio de 2009
Resultado de la información pública:	
Fecha de la certificación.-	10 de agosto de 2009
No se presentan alegaciones	
Acta de apertura de plicas:	18 de agosto de 2009

El 1 de octubre de 2009 se suspende la tramitación al observar que la AT no se ajusta a las determinaciones de la modificación puntual nº 13 de las NNSS de Torrejón del Rey, aprobada el 30 de julio de 2009, requiriendo la subsanación.

Remisión de la ficha del sector conforme a la modificación puntual el 8 de octubre de 2009 (NRE 9 de octubre de 2009 nº 2001731).

El 13 de octubre de 2009, se vuelve a requerir porque la documentación correspondiente a la AT, se observa que no se ajusta a las determinaciones de la Modificación Puntual nº 13 de las NNSS aprobada el 30 de julio de 2009 por la Comisión Provincial de Urbanismo, así como que el ejemplar carece de diligencia para conocer de la exposición al público del mismo. Por lo anterior se suspende la tramitación del expediente.

El 22 de octubre recibimos: Plan Parcial y Proyecto de urbanización del sector I-8, debidamente diligenciado y sellado en todas sus hojas. El 29 de octubre de 2009 recibimos vía fax la copia de solicitud del informe de accesibilidad presentado el mismo día ante la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

### **Tramitación**

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.

Asimismo el artículo 122.1 TRLOTAU *"En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes y se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable"*.

**Informes aportados en el expediente:**

Obran en el expediente de la modificación puntual nº 13 de la que trae la creación del Sector I-8 y cuyo PAU para su desarrollo se adapta a la Resolución de CPU de 30/07/2009, los siguientes informes:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo		x	Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre saneamiento y vertido de 18 de agosto de 2008 y Acta de reconocimiento final de fecha 15 de Enero de 2009 y entrada en vigor de la autorización de 18/08/2008.  Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre aprovechamiento de aguas subterráneas: pozo con caudal de 0,13 l/s de fecha 13 de agosto de 2008
Saneamiento: Entidad de derecho público "Aguas Castilla La Mancha" Abastecimiento: Dirección General del Agua	X		Informe sobre abastecimiento de la entidad Aguas de Castilla La Mancha de 29 de mayo de 2009 y de capacidad de depuración de la misma fecha.
Mancomunidad de Aguas		x	No resulta necesario
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial Carretera GU-1056	x		Informe favorable de la Diputación Provincial titular de la carretera de Torrejón a Galápagos con la que limita el Sector de fecha 26/07/2006.
Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente	x		Informe considerando ambientalmente viable la Modf nº 13 y recordando la medida vinculante cuarta sobre los sistemas de depuración.
Organismo autónomo de Espacios Naturales.	x		Informe favorable sobre el plan de restauración de la zona exigido en la medida vinculante segunda de la EAP.
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Informe Favorable 16-04-2008
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		x	
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		x	Solo existe solicitud 28-10-2009
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		x	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		x	Se recomienda su petición
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			
Compañía Telefónica		X	Se desconoce su necesidad
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

#### Otros informes aportados:

- Informe favorable de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 03 de agosto de 2009 sobre la Modificación puntual nº 13 considerando la actuación ambientalmente viable, condicionando el inicio de los usos y actividades del sector al funcionamiento de los sistemas de depuración, según la medida vinculante cuarta.
- Autorización de la C.H.T. de 16 de julio de 2009, para realizar plantación de 50 fresnos en la parcela 63ª, del polígono 501, en la zona de policía del arroyo Torote

#### Informes preceptivos no aportados:

- Informe de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social sobre accesibilidad. Solicitud de informe de fecha 28 de Octubre de 2009.
- Según manifestación del representante de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, el anexo II de la Ley 4/2007, de 8 de marzo de Evaluación Ambiental en CLM, recoge la necesidad de sometimiento de los proyecto de urbanización a este procedimiento debiendo, por ende, solicitar y obtener la resolución que proceda en este sentido.

#### ALTERNATIVA TECNICA

El nuevo Sector Industrial se sitúa a continuación del área industrial creada en la zona, en su mayoría a partir de Modificaciones Puntuales de las N.N.S.S.

Este Sector se ha creado previa modificación puntual nº 13 de las NNSS de Torrejón del Rey.

Consta de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

El objeto del Plan Parcial es el establecer las condiciones de tipo técnico y legal que regulen el terreno en el que se ubica para que, tras el proyecto de urbanización correspondiente, adquiera la condición de solar.

#### Normativa urbanística:

	LOTAU Rgts y Normativa	SECTOR
Superficie del Sector.-	39.089,80 m <sup>2</sup>	39.089,80 m <sup>2</sup>
Uso principal		Industrial
Viarío	2.992,83 m <sup>2</sup>	2.992,83 m <sup>2</sup>
Centro de transformación	45,20 m <sup>2</sup>	45,20 m <sup>2</sup>
Superficie neta		30.174,98 m <sup>2</sup>
Edificabilidad		22.631,24 m <sup>2</sup> c.
Aparcamientos	Privados 1plaza/ 200 m <sup>2</sup> Públicas 50% Privadas 133 Públicas 67 Reserva minusválidos: 2	133 situados en parcela neta  Públicas: 68 Reserva minusválidos: 2
Aprovechamiento tipo		0,58

Cesión Aprovechamiento	10% s/22.631,24m <sup>2</sup> = 2.263,12 u.a.	2.263,12
------------------------	---	----------

#### Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	P.A.U.
<b>Superficie a ordenar</b>		39.089,80 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total		22.631,24 m <sup>2</sup>
Dotacional	5% s/39.089,79 m <sup>2</sup> = 1.954,49 m <sup>2</sup>	1.954,68 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	10% s/39.089,79 m <sup>2</sup> ) = 3.908,98 m <sup>2</sup>	3.922,11 m <sup>2</sup>
Aparcamiento privado	133 según R.P.	133
Aparcamiento público	min 0,5 s/privadas = 67 (Reserva minusválidos 1 cada 50 plazas viario = 2 -Art. 26.2 Código Accesibilidad-)	68 Reserva minusválidos 2
Superficie neta		30.174,98 m <sup>2</sup>

#### PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El Proyecto contiene los siguientes documentos:

- INTRODUCCIÓN
- MEMORIA DESCRIPTIVA
  - situación
  - características geomorfológicas
  - normativa observada
  - aspectos funcionales y justificación de la solución propuesta
- MEMORIA TÉCNICA
  - red viaria: explanación y pavimentación
  - red de abastecimiento de agua, riego e incendios
  - red de alcantarillado fecales y pluviales
  - abastecimiento de energía eléctrica
  - red de alumbrado público
  - red telefónica
  - compatibilización de servicios
  - resumen de calidades
- PLIEGO DE CONDICIONES
- MEDICIONES Y PRESUPUESTO

El Proyecto carece de Estudio de Seguridad y Salud.

#### LEGISLACIÓN

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.

#### **PLICA CERRADA**

#### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

Incluye como estipulaciones las siguientes

- Primera.- El urbanizador
- Segunda.- Los propietarios.
- Tercera.- El ayuntamiento
- Cuarta.- Ámbito y obras a realizar.
- Quinta.- Relaciones y compromisos con el ayuntamiento
- Sexta.- Relaciones y compromisos con los propietarios
- Séptima.- Retribución del urbanizador.
- Octava.- Plazo de ejecución

Novena.- Garantías  
 Décima.- responsabilidad del urbanizador.  
 Undécima.- Penalizaciones.  
 Duodécima.- Abono de las obras de urbanización.  
 Decimotercera.- Recepción de las obras de urbanización y conservación  
 Decimocuarta.- Oferta de compensación en metálico del diez por ciento del aprovechamiento susceptible de aprobación municipal.  
 Decimoquinta.- Cargas reales.  
 Decimosexta.- recepción de fincas resultantes  
 Decimoséptima.- edificación simultánea.  
 Decimoctava.- Liquidación.  
 Decimonovena.- Régimen Jurídico

Se observan las siguientes deficiencias a subsanar:

- 1.- En la estipulación octava, referente al plazo de ejecución: la posibilidad de prórroga deberá contar con los requisitos del artículo 110.3b) TRLOTAU, es decir, causa excepcional y previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 2.- En la Estipulación undécima, a pesar de la determinación de penalización diaria con parámetros distintos a los establecidos en el artículo 196.4 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, se cumple la proporción de la legislación de contratos, si bien irá referido no al presupuesto de contrata sino al del total de gastos de urbanización que es el precio de adjudicación, por aplicación armonizada de la legislación de contratación administrativa.
- 3.- Se deberá suprimir en la estipulación duodécima relativa al abono de las obras de urbanización el incremento en dos puntos al interés legal del dinero para el caso de demora en el pago de cuotas.
- 4.- La Estipulación decimotercera atinente a la Recepción de las obras de urbanización y su conservación deberá adecuarse a lo señalado en el artículo 136 del TRLOATU, especialmente a lo dispuesto en su apartado cuarto.
- 5.- En caso de monetarizar el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento como se recoge en el apartado catorce de la propuesta de convenio se deberá anexas al mismo la valoración practicada por los Servicios Técnicos Municipales conforme al art. 11.4 TRLOTAU.

#### PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

Disposición preliminar  
 Disposición primera: Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios. Identidad entre el urbanizador y el propietario  
 Segunda.- Retribución del urbanizador  
 Tercera.- Disponibilidad del urbanizador sobre los terrenos de los restantes propietarios  
 Cuarta.- Compromisos del urbanizador con los propietarios  
 Quinta.- Estimación de los gastos de urbanización  
 Sexta.- Carácter cerrado del precio de urbanizador  
 Séptima.- Edificación simultánea con la urbanización.  
 Octava Forma de pago de la retribución del urbanizador  
 Novena.- Garantías  
 Décima Penalizaciones  
 Decimoprimer.- Criterios de reparcelación.  
 Decimosegunda.- Convenio con la Admnsiatrción.  
 Anexos.

Se observan las siguientes deficiencias a subsanar:

- 1.- Se deberán cuantificar todos los gastos de urbanización
- 2.- Respecto a la disposición Octava aparece una contradicción respecto a lo sostenido en el resto de documento sobre la existencia de más de una propietario así como la referencia al "plazo máximo de un mes" para ejercer la facultad de opción de pago de los propietarios, deberá corregirse señalando "plazo mínimo de un mes", de conformidad con el artículo 8.1 c) del RDleg. 2/2008
- 3.- Respecto al la garantía de promoción deberá referirse al 7% del coste total de la urbanización, sin IVA, que asciende a 34.940,18 euros.

4.- En relación a la disposición Décima, a pesar de la determinación de penalización diaria con parámetros distintos a los establecidos en el artículo 196.4 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, se cumple la proporción de la legislación de contratos, si bien irá referido no al presupuesto de contrata sino al del total de gastos de urbanización que es el precio de adjudicación, por aplicación armonizada de la legislación de contratación administrativa y será de aplicación para el caso de transcurso del plazo total previsto.

## **6.- OBSERVACIONES:**

### **En cuanto a la tramitación:**

- Falta Informe Municipal sobre suficiencia y funcionalidad de las redes municipales de conexión con el sector.
- Falta Informe de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social sobre accesibilidad.
- Según manifestación del representante de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, el anexo II de la Ley 4/2007, de 8 de marzo de Evaluación Ambiental en CLM, recoge la necesidad de sometimiento de los proyecto de urbanización a este procedimiento debiendo, por ende, solicitar y obtener la resolución que proceda en este sentido.

### **Respecto a la propuesta de convenio urbanístico:**

- 1.- En la estipulación octava, referente al plazo de ejecución: la posibilidad de prórroga deberá contar con los requisitos del artículo 110.3b) TRLOTAU, es decir, causa excepcional y previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 2.- En la Estipulación undécima, a pesar de la determinación de penalización diaria con parámetros distintos a los establecidos en el artículo 196.4 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, se cumple la proporción de la legislación de contratos, si bien irá referido no al presupuesto de contrata sino al del total de gastos de urbanización que es el precio de adjudicación, por aplicación armonizada de la legislación de contratación administrativa.
- 3.- Se deberá suprimir en la estipulación duodécima relativa al abono de las obras de urbanización el incremento en dos puntos al interés legal del dinero para el caso de demora en el pago de cuotas.
- 4.- La Estipulación decimotercera atinente a la Recepción de las obras de urbanización y su conservación deberá adecuarse a lo señalado en el artículo 136 del TRLOATU, especialmente a lo dispuesto en su apartado cuarto.
- 5.- En caso de monetarizar el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento como se recoge en el apartado catorce de la propuesta de convenio se deberá anexar al mismo la valoración practicada por los Servicios Técnicos Municipales conforme al art. 11.4 TRLOTAU.

### **Respecto a la Propuesta jurídico económica:**

- 1.- Se deberán cuantificar todos los gastos de urbanización
- 2.- Respecto a la disposición Octava aparece una contradicción respecto a lo sostenido en el resto de documento sobre la existencia de más de una propietario así como la referencia al "plazo máximo de un mes" para ejercer la facultad de opción de pago de los propietarios, deberá corregirse señalando "plazo mínimo de un mes", de conformidad con el artículo 8.1 c) del RDleg. 2/2008
- 3.- Respecto a la garantía de promoción deberá referirse al 7% del coste total de la urbanización, sin IVA que asciende a 34.940,18 euros.
- 4.- En relación a la disposición Décima, a pesar de la determinación de penalización diaria con parámetros distintos a los establecidos en el artículo 196.4 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, se cumple la proporción de la legislación de contratos, si bien irá referido no al presupuesto de contrata sino al del total de gastos de urbanización que es el precio de adjudicación, por aplicación armonizada de la legislación de contratación administrativa y será de aplicación para el caso de transcurso del plazo total previsto.

### **En cuanto a la Alternativa Técnica:**

Previamente al inicio de los usos y actividades previstos se deberá garantizar la entrada en funcionamiento de los sistemas de depuración, garantizando la no afección hidrológica en cumplimiento de la medida vinculante cuarta de la Evolución Ambiental Preliminar de la Modificación nº 13 de las NNSS del que este PAU sobre el Sector I-8 es consecuencia.

**La Comisión a la vista del expediente y del informe de la ponencia por unanimidad de los miembros presentes acuerda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.1 y 38.3 TRLOTAU y 9.1.f) 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 Castilla La Mancha, emitir INFORME con carácter preceptivo sobre el Programa de Actuación Urbanizadora presentado, haciendo las siguientes observaciones:**

**En cuanto a la tramitación:**

- Falta Informe Municipal sobre suficiencia y funcionalidad de las redes municipales de conexión con el sector.
  - Falta Informe de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social sobre accesibilidad.
  - Falta el informe de la Delegación de Industria, Energía y Medio ambiente, de conformidad con el anexo II de la Ley 4/2007, de 8 de marzo de Evaluación Ambiental en CLM que recoge la necesidad de sometimiento de los proyectos de urbanización a este procedimiento debiendo, por ende, solicitar y obtener la resolución que proceda en este sentido.
- Se advierte que con carácter previo a la inscripción del Programa en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora es necesario que la documentación del convenio urbanístico que integra el Programa se complete con el aval correspondiente a la garantía de promoción. Art. 122.9 del TRLOTAU.

- Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional o técnica de conformidad con lo previsto en los art. 51 y ss de la LCSP y con arreglo a los medios de acreditación que se determinen de entre los relacionados en los art. 64 y 65 LCSP. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *“En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra.”*

**Respecto a la propuesta de convenio urbanístico:**

- 1.- En la estipulación octava, referente al plazo de ejecución: la posibilidad de prórroga deberá contar con los requisitos del artículo 110.3b) TRLOTAU, es decir, causa excepcional y previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 2.- En la Estipulación undécima, a pesar de la determinación de penalización diaria con parámetros distintos a los establecidos en el artículo 196.4 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, se cumple la proporción de la legislación de

contratos, si bien irá referido no al presupuesto de contrata sino al del total de gastos de urbanización que es el precio de adjudicación, por aplicación armonizada de la legislación de contratación administrativa.

3.- Se deberá suprimir en la estipulación duodécima relativa al abono de las obras de urbanización el incremento en dos puntos al interés legal del dinero para el caso de demora en el pago de cuotas.

4.- La Estipulación decimotercera atinente a la Recepción de las obras de urbanización y su conservación deberá adecuarse a lo señalado en el artículo 136 del TRLOATU, especialmente a lo dispuesto en su apartado cuarto.

5.- En caso de monetarizar el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento como se recoge en el apartado catorce de la propuesta de convenio se deberá anexar al mismo la valoración practicada por los Servicios Técnicos Municipales conforme al art. 11.4 TRLOTAU.

#### **Respecto a la Propuesta jurídico económica:**

1.- Se deberán cuantificar todos los gastos de urbanización

2.- Respecto a la disposición Octava aparece una contradicción respecto a lo sostenido en el resto de documento sobre la existencia de más de una propietario así como la referencia al “plazo máximo de un mes” para ejercer la facultad de opción de pago de los propietarios, deberá corregirse señalando “plazo mínimo de un mes”, de conformidad con el artículo 8.1 c) del RDleg. 2/2008

3.- Respecto al la garantía de promoción deberá referirse al 7% del coste total de la urbanización, sin IVA que asciende a 34.940,18 euros.

4.- En relación a la disposición Décima, a pesar de la determinación de penalización diaria con parámetros distintos a los establecidos en el artículo 196.4 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, se cumple la proporción de la legislación de contratos, si bien irá referido no al presupuesto de contrata sino al del total de gastos de urbanización que es el precio de adjudicación, por aplicación armonizada de la legislación de contratación administrativa y será de aplicación para el caso de transcurso del plazo total previsto.

#### **En cuanto a la Alternativa Técnica:**

Previamente al inicio de los usos y actividades previstos se deberá garantizar la entrada en funcionamiento de los sistemas de depuración, garantizando la no afección hidrológica en cumplimiento de la medida vinculante cuarta de la Evolución Ambiental Preliminar de la Modificación nº 13 de las NNSS del que este PAU sobre el Sector I-8 es consecuencia.

-----

#### **9º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-8 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.)**

Antes de abordar este punto del orden del día se retira D.Luis Fuentes Cubillo (Alcalde de Villanueva de la Torre y representante de la Federación de municipios y Provincias).

Siendo las 10:35 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina urbanística.

#### **ANTECEDENTES**

**Población:** 5.945, según padrón del INE al 1 de enero de 2008.

**Objeto:** Organizar la actividad de ejecución.

**Superficie:** 173.877 m<sup>2</sup>, a añadir 29.736 m<sup>2</sup> de sistemas generales adscritos (203.614 m<sup>2</sup>).

- **Situación:**
- Al Norte: Con EL Arroyo de Los Majuelos.
- Al Sur: Con el suelo rústico del Término Municipal de Meco.
- Al Este: Con el camino de Meco.
- Al Oeste: Con el Sector 6 de suelo urbanizable.

**Sistema:** Gestión Indirecta.

**Promotor:** Residencial Santa Águeda SL. Cif: B/19118876

#### **TRAMITACIÓN:**

- Con fecha 9 de Mayo de 2007 se emite escrito del Delegado de la Consejería de vivienda y urbanismo sobre suspensión de la emisión de informe por la falta de informes preceptivos.
- Con fecha 24 de Julio se recibe en esta Delegación oficio del Ayuntamiento en el que se anuncia que próximamente se procederá a la remisión del expediente administrativo y refundido de toda la documentación relativa al PAU del sector R- 8.
- Con fecha 29 de Enero de 2009 se recibe en esta Delegación PAU del sector R-8 a los efectos de la emisión del informe técnico-jurídico a que hace referencia el art 122 del TRLOTAU.
- Con fecha 24 de Marzo de 2009 se emite, por esta Delegación, requerimiento de subsanación, suspendiendo el Informe para CPOTU.
- Con fecha 25 de septiembre de 2009 se remite subsanación del PAU sector R-8 según requerimiento de 24 de Marzo de 2009.

#### **INFORMES:**

##### **En el expediente consta que se han solicitado 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 competente en materia de educación (Anexo IV, Reglamento de Planeamiento).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, a los efectos del art. 4.2 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.
- Informe de la Consejería de Cultura, a los efectos del art. 20 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, a los efectos de la Ley 4/2007, de 08 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha.
- Informe a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Solicitud de autorización de ejecución de obras y construcciones en zona de policía de cauces de fecha 24 de Junio de 2009.

##### **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 se deben incorporar al expediente 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 competente en materia de educación (Anexo IV, Reglamento de Planeamiento).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, a los efectos del art. 4.2 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.
- Informe de la Consejería de Cultura, a los efectos del art. 20 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, a los efectos de la Ley 4/2007, de 08 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, a los efectos del art. 25.4 TRLA sobre suficiencia de recursos hídricos y autorización sobre afecciones dado que el ámbito limita con el arroyo denominado Los Majuelos (art. 7 y ss RDPH).
- Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

**Informes aportados en el expediente:**

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo		x	Consta solicitud autorización a la CHT para la realización de obras en la zona de policía del arroyo que linda con el sector por el norte. No se ha realizado la delimitación ni superficie definitiva del sector que resultará del estudio hidrológico y de riesgo de avenidas sobre la posible afección de la obra ejecutar por avenidas de periodo de retorno de 25, 100 y 500 años del cauce. Antes de la aprobación definitiva deberán incorporarse al expediente administrativo y al PP la delimitación definitiva del sector y la autorización de obras en la zona de policía del arroyo.
Saneamiento: Entidad de derecho público "Aguas Castilla La Mancha" Abastecimiento: Dirección General del Agua	X		Saneamiento: caudal admisible por la Edar prevista es 2.400 m3/día (12.000 hab). El caudal de aguas residuales de sector será de 2.910 m3/día.  Abastecimiento: Remite a informe de la Mancomunidad de aguas del Sorbe sobre disponibilidad y suficiencia de los recursos.
Mancomunidad de Aguas del Sorbe	x		Aporta informe de la MAS remitiendo al realizado para el PEI de fecha 8-02-2007 el cual expone la falta de <u>capacidad de transporte</u> en la actualidad estando realizando actuaciones para garantizarlas; en cuanto a <u>garantía de volúmenes</u> informa sobre realización de actuaciones para garantizar abastecimientos que en la actualidad se ven comprometidos al final de año hidrológico.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente	x		Informe/resolución de <u>no ser necesario someter</u> el Proyecto de Urbanización del Sector a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto ambiental según decreto 178/2002
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Informe Favorable 16-04-2008
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		x	

Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social	X		Informe favorable 22-05-2008
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Informe favorable 21-12-2007
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él
Compañía Suministro Eléctrico		x	Se recomienda su petición
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

**Otros informes aportados:**

- Informe del Técnico Municipal favorable a la tramitación de la Alternativa Técnica con indicación de correcciones de las deficiencias señaladas, con fecha de 23 de diciembre de 2008.
- Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe sobre viabilidad de suministro a nuevos desarrollos de Villanueva de la Torre para Sistema General de Abastecimiento del Plan Especial de Infraestructuras.

**Informes preceptivos no aportados:**

- 1) Autorización de la CHT sobre realización de obras en la zona de policía del arroyo Los Pozuelos en la delimitación sur del Sector.
- 2) Informe favorable de la CHT sobre el Estudio hidrológico y riesgo de avenidas que delimite el cauce y la zona de afección que afecte a la delimitación del sector.

**PROCEDIMIENTO:**

**3.1.- NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN Y DEL INFORME QUE SE EMITE:**

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), 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. 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 **no modifica la ordenación estructural**, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.1 b) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

**3.2.-COMPETENCIA:**

El artículo 9, apartado primero, letra f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la JCCM, establece que corresponde a las Comisiones provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo "emitir informe técnico-jurídico sobre (...)los planes Parciales que afecten a elementos

integrantes de la ordenación de tallada, así como sobre los Programas de Actuación Urbanizadora, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a su aprobación definitiva

### 3.3.- REGISTRO Y PUBLICACIÓN.

El artículo 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.**

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. ..."*

En la misma línea argumental el artículo 157, apartado primero del RP establece que *"Los acuerdos de aprobación de los Planes de Ordenación Urbanística así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el Boletín oficial de la Provincia.*

*Adicionalmente se publicarán íntegramente los acuerdo aprobatorios en el DOCM por disposición del órgano que los hubiere adoptado"*

## 4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

### A) PLAN PARCIAL.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están clasificados como suelo urbanizable y son los comprendidos en el sector residencial R-8 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre.

La red de abastecimiento de agua y el saneamiento conecta con las redes municipales.

Los Sistemas Generales implicados en este sector por localización son:

Sistemas Generales	adscritos:	incluidos:
SGV-11 (viario):	0,7736 Ha	SGV-9 (viario) 1,1900 Ha
SGL-4 (Verde):	2,2000 Ha	SG E.L. 0,6562 Ha
Total	2,9736 Ha (29.736 m <sup>2</sup> )	1,8462 Ha (18.462 m <sup>2</sup> )

**Nota: Existe un error en la ficha del Sector del POM. Se toman los datos del cuadro de SSGG del documento de Gestión y Ejecución del POM.**

### Normativa Urbanística

	P.O.M.	P.A.U.
Superficie total	203.613 m <sup>2</sup>	<b>203.614 m<sup>2</sup></b>
Superficie sin S.G. adscritos (exteriores)	173.877	<b>173.878 m<sup>2</sup></b>
Sistemas Generales	SG adscritos:	SG adscritos:

	29.736 m <sup>2</sup> SG incluidos: 18.462	29.736 m <sup>2</sup> SG incluidos: 18.462 m <sup>2</sup>
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)		89.341 m <sup>2</sup>
Viv. Unifamiliar Libre		200 viv Edif. 23.800 m <sup>2</sup> c
Viv. Plurifamiliar Libre		647 viv Edif. 56.607 m <sup>2</sup> c
Viv. Plurifamiliar Protegida		94 viv Edif. 8.934 m <sup>2</sup> c
Coefficientes de homogeneización	1,0 viv unif. y multif. Libre 0,8 viv unif. Y multif. Protegida	1,0 viv unif. y multif. Libre 0,8 viv unif. y multif. Protegida
Aprovechamiento (EdifxCoef)		23.800 m <sup>2</sup> x 1,0= 23.800 u.a. unifamiliar libre 56.607 m <sup>2</sup> x 1,0= 56.607 u.a. plurifamiliar libre 8.934 m <sup>2</sup> x 0,8 = 7.147 u.a. plurifamiliar protegida
Aprovechamiento Tipo	0,43 67.582 u.a.	87.554/203.614= 0,43
Nº máx de viviendas	60viv/Ha x 15,4638 Ha =927 viv	941 viv viviendas equivalentes
Densidad	60 viv / Ha	922viv/154.638 m <sup>2</sup> Sup sin SSGG 60 viv / Ha.
Superficie neta		95.403 m <sup>2</sup>
Ordenanza		Residencial Unifamiliar ctg <sup>a</sup> 1 <sup>a</sup> y Residencial colectiva ctg <sup>a</sup> 2 <sup>a</sup>
Parcela mínima		150 m <sup>2</sup> en viv unifamiliar 1000 m <sup>2</sup> en viv colectiva
Frente mínimo		6 m en viv unifamiliar 20 m en viv colectiva
Retranqueos		Unif.: 5m a linderos frontal y 3 m posterior, 3m de retranqueo lateral según tipología. Alineación a calle de garaje. Colectiva: 3m a linderos
Alturas		Unif.: 2 plantas (B+1), altura máxima 7 m en 2 pl. (**) Colectiva: 3 plantas (B+2) + b. cub o ático
Ocupación		60% en viv unif., permite 20 m <sup>2</sup> edif secundaria (garaje) 50% en viv colectiva
Aprovechamiento		Unifamiliar: 23.800 Colectiva: 63.754 equivalentes a 65.541 m <sup>2</sup> c reales

#### Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	P.A.U.
<b>Superficie a ordenar</b>		<b>203.614 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad lucrativa total		89.341 m <sup>2</sup>
Dotacional	20 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> s/89.341 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> =	17.949 m <sup>2</sup>

	17.868 m <sup>2</sup> Parcela educativa: 12m <sup>2</sup> /viv(941)= 11.292 m <sup>2</sup>	Parcela educativa: 11.293 m <sup>2</sup> cumple
Zonas verdes	10% s/(203.614 m <sup>2</sup> - 29.736 m <sup>2</sup> ) = 17.388 m <sup>2</sup>	17.388 m <sup>2</sup> cumple
Aparcamiento privado	893 según R.P.	893
Aparcamiento público	min 0,5 s/privadas = 447 (Reserva minusválidos 1 cada 50 plazas viario = 9 -Art. 26.2 Código Accesibilidad-)	447 (*)
Total plazas aparcamiento		1.340 plazas
S.G. Viario SGV-9 y SGV-11		19.636 m <sup>2</sup>
S.G. Espacios Libres SGL-4 y SGL-5		28.562 m <sup>2</sup>
Superficie neta		95.403 m <sup>2</sup>
Viv unifamiliar		34.574
Viv multifamiliar libre		55.402
Viv multifamiliar protegida		5.105/4.681
Aprovechamiento tipo	87.554 u.a.	87.554 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	8.755 u.a.	8.755 u.a equivalentes a 10.944 m <sup>2</sup> c a materializar en parcela de 6.254 m <sup>2</sup> s
Instalaciones propias		322 m <sup>2</sup>
Red Viaria		19.571 m <sup>2</sup>

(\*)Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.

(\*\*)En la ordenanza de edificación unifamiliar no se establece altura máxima para el caso de que la edificación sea solo de una planta. No queda claro si esto implica no permitir una sola planta. De no ser así se deberá fijar la altura máxima para edificación de una sola planta.

Deberá figurar tanto en la Memoria como en los planos del PP las afecciones, tanto físicas como jurídicas, impuestas por la legislación sectorial en el sector y que influyen en la ordenación establecida (art 59 y 60 RP).

## B) PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

### DOCUMENTACIÓN

El Proyecto contiene los siguientes documentos:

Memoria.  
Anexos  
Normativa técnica de aplicación.  
Normas de carácter general.  
Pliegos de condiciones.  
Mediciones y Presupuesto.  
Planos.

El Proyecto contempla los siguientes aspectos:

Explanación, pavimentación y accesibilidad.  
Red de distribución de agua.  
Red de riego.  
Red de saneamiento.  
Red de alumbrado público.  
Red de telefónica.  
Jardinería y tratamiento del paisaje.

Control de calidad.  
Estudio geotécnico.

## LEGISLACIÓN

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.

## PLICA CERRADA

#### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

Incluye:

Borrador de convenio con identificación de partes con capacidad jurídica para suscribirlo, expositivo relativo a la tramitación y adjudicación del PAU y 19 cláusulas convenidas.

El artículo 110. 4.2 del TRLOTAU preceptúa 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 harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.”

**En el requerimiento efectuado por la Delegación Provincial de 23 de marzo de 2009, se apuntaron las siguientes deficiencias del documento necesitadas de corrección:**

#### **“Observaciones a la Propuesta de Convenio:**

1. *Se deberá localizar en planos el suelo correspondiente a la cesión del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento.*
2. *El contenido de la estipulación séptima se deberá ajustar a las observaciones sobre GARANTÍAS A PRESTAR POR EL AGENTE URBANIZADOR realizadas a la Proposición Jurídico Económica.*
3. *La estipulación octava se deberá ajustar al contenido del art. 110.3.b) TRLOTAU.*
4. *La estipulación decimoséptima se deberá corregir para ajustar su contenido al art. 11.4 TRLOTAU y remitirse copia como anexo del convenio de la valoración practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida esta función, pero nunca de común acuerdo entre el Ayuntamiento y el adjudicatario.*
5. *La Propuesta de Convenio se deberá completar con el contenido mínimo y necesario a que hace referencia el artículo 110.4.4.2 TRLOTAU e incluir el detalle de los plazos en los mismos términos que en la PJE y las penalizaciones, que no podrán ser inferiores a las establecidas en la LCSP en la regulación del contrato de obra.”*

En el documento de subsanación remitido por la Administración municipal el 28 de septiembre de 2009 no aporta un documento íntegro de la proposición del convenio subsanada, limitándose la documentación de la corrección a la indicación de supresiones, modificaciones de cuantías o añadidos que se han efectuado en el documento originario, con la dificultad que tal solución provoca a esta parte para la comprobación de la rectificación de las deficiencias.

Se crea una cláusula vigésima para completar el contenido mínimo de la propuesta de convenio

Establecido lo anterior, **se examinan imprecisiones en lo remitido a SUBSANAR:**

- Respecto a la cesión, al ser insuficiente la superficie en la parcela señalada se deberá solventar de conformidad con lo dispuesto en las observaciones a la AT.
- No coincide la cuantía de los costes totales de urbanización reflejado en este documento y la PJE, sin perjuicio de las consideraciones que se efectúan en este sentido en la PJE. Deberá comprobarse y rectificar la cuantía.
- En relación a la cláusula séptima parece correcto la modificación establecida empero deberá suprimirse las características y plazo de depósito del aval que sean contradictorias con lo añadido tras la subsanación.
- Las cláusulas octava y novena en el sentido de su identificación con lo establecido en el artículo 110.3b) del TRLOTAU implican necesariamente la supresión de la redacción anterior.
- Respecto a la variación de la Cláusula décimo séptima **no se presenta la valoración a la que hace referencia el artículo 11.4 del TRLOTAU, debiendo presentarse y suprimiendo en lógica la referencia a la valoración de mutuo acuerdo establecida en la redacción originaria.**

#### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:**

Incluye:

Relación de titulares de derechos sobre terrenos incluidos en el sector: titulares catastrales.

Cuadro estimación de gastos de urbanización

Relación entre el Agente urbanizador y los propietarios

Garantías a prestar por el Agente urbanizador respecto al cumplimiento de las previsiones del PAU.

Plazos de ejecución del Programa.

En el requerimiento efectuado por la Delegación Provincial de 23 de marzo de 2009, se apuntaron las siguientes deficiencias del documento necesitadas de corrección:

**“Observaciones a la Proposición Jurídico Económica:**

1. Se deberá suprimir las referencias a las NNSS y sustituirlas por el POM actualmente vigente.
2. El apartado 3 sobre ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN se deberá completar con el importe estimado provisional de los gastos por conexiones exteriores con independencia de los efectos de su concreción última por el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre en el PEDI que se apruebe. La inclusión de la partida que afectará a los SG, aunque de forma provisional, afectará al cálculo de la ecuación de canje para aquellos propietarios que opten por abonar los gastos de urbanización en especie, por lo que deberá corregirse y el Ayuntamiento asegurar que de forma específica y concreta para cada propietario se notificará para que éstos decidan la forma de participación en el plazo del mes que se señala en el art. 8.1.c) TRLS2008. (art. 110.4.4.3 b) y 115 TRLOTAU). Asimismo se deberá corregir la repercusión de los gastos de urbanización en los términos expresado en el documento (apartado 4.2 de la PJE).
3. En el apartado 4.2.3 de la PJE se deberá suprimir la garantía adicional del 20% en aval bancario de la cantidad que les corresponda en la cuenta de liquidación para los propietarios que opten por abonar los gastos de urbanización en metálico puesto que la única garantía con cobertura legal es la afección real de las parcelas.
4. En el apartado 5 sobre GARANTÍAS A PRESTAR POR EL AGENTE URBANIZADOR se concretará la cuantía de la garantía de promoción que ascenderá al 7% de total de los gastos de urbanización estimados en el apartado 3 incluyendo la cantidad que resulte de adicionar los gastos por conexiones exteriores. El aval deberá recoger las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Corporación e indefinido hasta que por el Ayuntamiento, previo el procedimiento que corresponda, se acuerde su cancelación. El aval se deberá depositar en la Tesorería de la Corporación con anterioridad o simultáneamente a la firma del Convenio para su remisión con el resto de la documentación para inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora.
5. El apartado 6 sobre PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA (Alteración de estos plazos y concesión de prórrogas) se deberá ajustar al contenido del art. 110.3.b) TRLOTAU.
6. Se deberá completar el contenido de este documento con arreglo a lo señalado en el art. 110.4.4.3.a) TRLOTAU.”

En el documento de subsanación remitido por la Administración municipal el 28 de septiembre de 2009 no aporta un documento íntegro de la proposición jurídica económica subsanada, limitándose la documentación de la corrección a la indicación de supresiones, modificaciones de cuantías o añadidos que se han efectuado en el documento originario, con la dificultad que tal solución provoca a esta parte para la comprobación de la rectificación de las deficiencias.

Establecido lo anterior, **se examinan imprecisiones en lo remitido a SUBSANAR:**

- El resultado del total de los gastos de urbanización que ya contienen la identificación de la repercusión del PEI al Sector no concuerda con el total presentado descontado la previsión inicial de gasto extraordinario y adicionando la repercusión real. De igual forma la cuantía del aval establecida no es coincidente con el 7% del coste de urbanización computado. Se deberán repasar las cifras, solventar el error, rectificar las cuantías que resulten afectadas (coeficiente de canje y garantía de promoción) así como se deberá reflejar la misma cantidad total en de gastos de urbanización en la PROPUESTA DE CONVENIO Y EN LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA, ya que en los documentos presentados son divergentes.
- La referencia a plazo máximo de un mes deberá corregirse por la de **mínimo un mes**, en observancia de los dispuesto en el artículo 8.1 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que establece como básico dentro del contenido del derecho de propiedad del suelo, como facultad la de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. **Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.**
- No se hace referencia a la indicación realizada por esta Delegación Provincial relativa a la supresión de garantía adicional del 20% por lo que se reitera en los mismos términos que en marzo de 2009: *En el apartado 4.2.3 de la PJE se deberá suprimir la garantía adicional del 20% en aval bancario de la cantidad que les corresponda en la cuenta de liquidación*

*para los propietarios que opten por abonar los gastos de urbanización en metálico puesto que la única garantía con cobertura legal es la afección real de las parcelas.*

- La prórroga de la ejecución del PAU exige causa excepcional y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a la aprobación de la Administración municipal, sin que sea posible la redacción de dos párrafos contradictorios en este sentido como parecen mantenerse en la explicación enviada.

#### **OBSERVACIONES:**

##### **EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:**

- De conformidad con lo dispuesto en la DA Primera, 2 del RSR, la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales deberá calificarse como zona verde para la que se fijará una anchura que resulte del Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas, sin que pueda ser inferior a 10 metros a contar desde el límite exterior del cauce. Se desconoce el límite del cauce para comprobar la idoneidad de las dimensiones de los SSGG de Espacios libres y las zonas verdes locales en el límite norte del sector y colindantes con el arroyo "Los Majuelos".
- Deberá figurar tanto en la Memoria como en los planos del PP las afecciones, tanto físicas como jurídicas, impuestas por la legislación sectorial en el sector y que influyen en la ordenación establecida (art 59 y 60 RP).
- Para materializar el 10 % del ATipo de cesión para aprovechamiento municipal, es necesario una parcela de suelo de 6.254 m2s. Como la parcela asignada a vivienda multifamiliar protegida es de 5.150 m2s, faltaría por asignar una parcela de 1.104 m2s donde completar la cesión.
- Los accesos a las parcelas desde el Viaro nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas. Deberá garantizar el acceso a las parcelas desde el viario sin menoscabo del número de plazas de aparcamiento públicas ya que, en este caso, están ajustadas al estándar.
- Los integrantes de la CTyU manifiestan la necesidad de justificación del acceso rodado a la parcela de cesión.
- Se deberá definir la forma de conexión del viario calle G con la vía municipal "Camino de Meco" ya que de no poder existir esa conexión se deberá corregir la situación de fondo de saco que se produce en ese punto. Así mismo se deberá definir la conexión del camino que discurre por el límite sur del sector con el viario municipal existente.
- En la ordenanza de edificación unifamiliar no se establece altura máxima para el caso de que la edificación sea solo de una planta, fijando únicamente para el caso de 2 plantas en 7,00 m. No queda claro si esto implica no permitir una sola planta, por lo que deberá establecerlo expresamente o, de no ser así, se deberá fijar la altura máxima para edificación de una sola planta.
- Todas las subsanaciones realizadas y pendientes se deberán recoger en un texto refundido.

##### **EN CUANTO A LOS INFORMES:**

Antes de la aprobación definitiva deberán incorporarse al expediente administrativo y al PP la delimitación definitiva del sector y la autorización de obras en la zona de policía del arroyo por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

##### **EN CUANTO AL EXPEDIENTE:**

- Falta Informe Municipal sobre suficiencia y funcionalidad de las redes municipales de conexión con el sector.
- Falta CERTIFICADO Municipal sobre la inexistencia de afección a ningún otro bien de dominio público de cualquier Administración.
- Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita

de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: “En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra.”

#### EN CUANTO A LA PLICA:

Respecto a la Propuesta de Convenio:

- Respecto a la cesión, al ser insuficiente la superficie en la parcela señalada se deberá solventar de conformidad con lo dispuesto en las observaciones a la AT.
- No coincide la cuantía de los costes totales de urbanización reflejado en este documento y la PJE, sin perjuicio de las consideraciones que se efectúan en este sentido en la PJE. Deberá comprobarse y rectificarse la cuantía.
- En relación a la cláusula séptima parece correcto la modificación establecida empero deberá suprimirse las características y plazo de depósito del aval que sean contradictorias con lo añadido tras la subsanación.
- Las cláusulas octava y novena en el sentido de su identificación con lo establecido en el artículo 110.3b) del TRLOTAU implican necesariamente la supresión de la redacción anterior.
- Respecto a la variación de la Cláusula décimo séptima **no se presenta la valoración a la que hace referencia el artículo 11.4 del TRLOTAU, debiendo presentarse y suprimiendo en lógica la referencia a la valoración de mutuo acuerdo establecida en la redacción originaria.**

Respecto a la PJE:

- El resultado del total de los gastos de urbanización que ya contienen la identificación de la repercusión del PEI al Sector no concuerda con el total presentado descontado la previsión inicial de gasto extraordinario y adicionando la repercusión real. De igual forma la cuantía del aval establecida no es coincidente con el 7% del coste de urbanización computado. Se deberán repasar las cifras, solventar el error, rectificarse las cuantías que resulten afectadas (coeficiente de canje y garantía de promoción) así como se deberá reflejar la misma cantidad total en los gastos de urbanización en la PROPUESTA DE CONVENIO Y EN LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA, ya que en los documentos presentados son divergentes.
- La referencia a plazo máximo de un mes deberá corregirse por la de **mínimo un mes**, en observancia de lo dispuesto en el artículo 8.1 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que establece como básico dentro del contenido del derecho de propiedad del suelo, como facultad la de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. **Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.**
- No se hace referencia a la indicación realizada por esta Delegación Provincial relativa a la supresión de garantía adicional del 20% por lo que se reitera en los mismos términos que en marzo de 2009: *En el apartado 4.2.3 de la PJE se deberá suprimir la garantía adicional del 20% en aval bancario de la cantidad que les corresponda en la cuenta de liquidación para los propietarios que opten por abonar los gastos de urbanización en metálico puesto que la única garantía con cobertura legal es la afectación real de las parcelas.*

- La prórroga de la ejecución del PAU exige causa excepcional y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a la aprobación de la Administración municipal, sin que sea posible la redacción de dos párrafos contradictorios en este sentido como parecen mantenerse en la explicación enviada.

**La Comisión a la vista del expediente y del informe de la ponencia por unanimidad de los miembros presentes acuerda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.1 y 38.3 TRLOTAU y 9.1.f) 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 Castilla La Mancha, emitir INFORME con carácter preceptivo sobre el Programa de Actuación Urbanizadora presentado, haciendo las siguientes observaciones:**

#### **EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:**

- De conformidad con lo dispuesto en la DA Primera, 2 del RSR, la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales deberá calificarse como zona verde para la que se fijará una anchura que resulte del Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas, sin que pueda ser inferior a 10 metros a contar desde el límite exterior del cauce. Se desconoce el límite del cauce para comprobar la idoneidad de las dimensiones de los SSGG de Espacios libres y las zonas verdes locales en el límite norte del sector y colindantes con el arroyo "Los Majuelos".
- Deberá figurar tanto en la Memoria como en los planos del PP las afecciones, tanto físicas como jurídicas, impuestas por la legislación sectorial en el sector y que influyen en la ordenación establecida (art 59 y 60 RP).
- Para materializar el 10 % del ATipo de cesión para aprovechamiento municipal, es necesario una parcela de suelo de 6.254 m2s. Como la parcela asignada a vivienda multifamiliar protegida es de 5.150 m2s, faltaría por asignar una parcela de 1.104 m2s donde completar la cesión.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas. Deberá garantizar el acceso a las parcelas desde el viario sin menoscabo del número de plazas de aparcamiento públicas ya que, en este caso, están ajustadas al estándar.
- Los integrantes de la CTyU manifiestan la necesidad de justificación del acceso rodado a la parcela de cesión.
- Se deberá definir la forma de conexión del viario calle G con la vía municipal "Camino de Meco" ya que de no poder existir esa conexión se deberá corregir la situación de fondo de saco que se produce en ese punto. Así mismo se deberá definir la conexión del camino que discurre por el límite sur del sector con el viario municipal existente.
- En la ordenanza de edificación unifamiliar no se establece altura máxima para el caso de que la edificación sea solo de una planta, fijando únicamente para el caso de 2 plantas en 7,00 m. No queda claro si esto implica no permitir una sola planta, por lo que deberá establecerlo expresamente o, de no ser así, se deberá fijar la altura máxima para edificación de una sola planta.
- Todas las subsanaciones realizadas y pendientes se deberán recoger en un texto refundido.

#### **EN CUANTO A LOS INFORMES:**

Antes de la aprobación definitiva deberán incorporarse al expediente administrativo y al PP la delimitación definitiva del sector y la autorización de obras en la zona de policía del arroyo por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### **EN CUANTO AL EXPEDIENTE:**

- Falta Informe Municipal sobre suficiencia y funcionalidad de las redes municipales de conexión con el sector.
- Falta CERTIFICADO Municipal sobre la inexistencia de afección a ningún otro bien de dominio público de cualquier Administración.

- Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *“En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra.”*

#### **EN CUANTO A LA PLICA:**

Respecto a la Propuesta de Convenio:

- Respecto a la cesión, al ser insuficiente la superficie en la parcela señalada se deberá solventar de conformidad con lo dispuesto en las observaciones a la AT.
- No coincide la cuantía de los costes totales de urbanización reflejado en este documento y la PJE, sin perjuicio de las consideraciones que se efectúan en este sentido en la PJE. Deberá comprobarse y rectificar la cuantía.
- En relación a la cláusula séptima parece correcto la modificación establecida empero deberá suprimirse las características y plazo de depósito del aval que sean contradictorias con lo añadido tras la subsanación.
- Las cláusulas octava y novena en el sentido de su identificación con lo establecido en el artículo 110.3b) del TRLOTAU implican necesariamente la supresión de la redacción anterior.
- Respecto a la variación de la Cláusula décimo séptima **no se presenta la valoración a la que hace referencia el artículo 11.4 del TRLOTAU, debiendo presentarse y suprimiendo en lógica la referencia a la valoración de mutuo acuerdo establecida en la redacción originaria.**

Respecto a la PJE:

- El resultado del total de los gastos de urbanización que ya contienen la identificación de la repercusión del PEI al Sector no concuerda con el total presentado descontado la previsión inicial de gasto extraordinario y adicionando la repercusión real. De igual forma la cuantía del aval establecida no es coincidente con el 7% del coste de urbanización computado. Se deberán repasar las cifras, solventar el error, rectificar las cuantías que resulten afectadas (coeficiente de canje y garantía de promoción) así como se deberá reflejar la misma cantidad total en de gastos de urbanización en la PROPUESTA DE CONVENIO Y EN LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA, ya que en los documentos presentados son divergentes.
- La referencia a plazo máximo de un mes deberá corregirse por la de **mínimo un mes**, en observancia de los dispuesto en el artículo 8.1 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que establece como básico dentro del contenido del derecho de propiedad del suelo, como facultad la de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. **Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.**
- No se hace referencia a la indicación realizada por esta Delegación Provincial relativa a la supresión de garantía adicional del 20% por lo que se reitera en los mismos términos que en marzo de 2009: *En el apartado 4.2.3 de la PJE se deberá suprimir la garantía adicional del 20% en aval bancario de la cantidad que les corresponda en la cuenta de liquidación para los propietarios que opten por abonar los gastos de urbanización en metálico puesto que la única garantía con cobertura legal es la afectación real de las parcelas.*

- La prórroga de la ejecución del PAU exige causa excepcional y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a la aprobación de la Administración municipal, sin que sea posible la redacción de dos párrafos contradictorios en este sentido como parecen mantenerse en la explicación enviada.

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 acompañando un texto refundido de los documentos de la AT, PJE y PC.

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.

-----

### **10º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para Centro Hípico con Club Social situado en las parcelas 775, 776 y 918 del polígono 1 de Yunquera de Henares, solicitado por D. Alberto Catalán Piñero.-**

Antes de abordar este punto del orden del día regresa D. Luis Fuentes Cubillo a la sesión.

Siendo las 10:45 horas se expone por la Jefa de Sección Jurídica el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución y Disciplina urbanística.

Como antecedente se ha de señalar que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo denegó la calificación urbanística el 19 de noviembre de 2008 ya que la solicitud incumplía el requisito sustantivo de parcela mínima puesto que la necesaria para actividades recreativas son 15.000 m<sup>2</sup> y sólo se disponía de 5.100 m<sup>2</sup>.

El 15 de julio de 2009 se vuelve a reiterar la calificación referida a la misma actividad pero adicionando parcelas en que se iba a implantar la actividad para solventar el referido incumplimiento de la Orden de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la instrucción Técnica de planeamiento sobre determinados requisitos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

En relación al objeto de la calificación solicitada, según consta en la memoria del Proyecto, se presenta para la construcción de una edificación tipo nave agrícola dividida en dos zonas: una de cuadras para 17 box permanentes y otra para club social con área de estar de público, barra, aseos, vestuario. En el Proyecto se describen las instalaciones y características de cada una de ellas.

Se especifica que *la edificación actual está compartimentada y acondicionada, pero a la que se realizarán reformas, sobre todo en la zona de cuadras donde se construirá un vestuario, un aseo accesible y se acondicionarán los box de permanencia de los caballos.*

Es de reseñar que en el Planeamiento proyectado por el municipio las parcelas donde se ubica la actividad de la que se solicita calificación urbanística se modifica la clasificación del suelo estableciéndolas como nuevo suelo urbanizable de uso residencial. Ello implicaría, además de la contradicción de la Administración municipal en la tramitación de ambos procedimientos, que de finalmente aprobarse el POM en los términos propuestos que afectan a esto, la observancia de los artículos 42 y consecuentes, obstaculizando la actividad propuesta, la ejecución del planeamiento.

**La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) en relación con el artículo 37.1 b) del RSR y 9.1.g) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística en Castilla La Mancha, ACUERDA SUSPENDER la RESOLUCIÓN sobre el otorgamiento o denegación de la calificación urbanística para las parcelas citada en el encabezamiento del término municipal de Yunquera de Henares, DEVOLVIENDO EL EXPEDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, a los efectos de que se pronuncie sobre su modelo territorial al existir contradicción entre la calificación cursada y el Plan de Ordenación Municipal remitido a esta Comisión para informar sobre el modelo territorial, en relación a la clasificación del suelo y efectos del mismo divergentes entre donde se encuentra sita la actividad que se pretende legalizar obteniendo calificación urbanística.**

-----

**11º.- Ruegos y preguntas.-**

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 10:59 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretaria, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE