

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 22 DE MARZO DE 2010.

En Guadalajara, siendo las 12'00 horas del día 22 de marzo de 2010, 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:

D. Alejandro López Bodoque (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria Energía 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. Manuel Martín Pantoja (Representante de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en 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).

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

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

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

Ponentes:

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

Dña. Esther Santamaría Santamaría. (Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Secretario:

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

Asisten:

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

Dña. Mª Cruz de Diego Prieto. (Jefa de Sección Jurídica).

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 de la Diputación Provincial de Guadalajara que excusa su asistencia.

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

El representante de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

El representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.

La representante de la Federación de Municipios y Provincias.

El representante de la Confederación de Empresarios.

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 26 de noviembre de 2009.
- 2º.- Modificación Puntual nº 4 del P.O.M. de **Cabanillas del Campo**. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.)
- 3º.- Modificación Puntual nº 2 del P.O.M. de **Cogolludo**. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.)
- 4º.- Plan Especial "Los Enclaves de El Coto" del **El Casar**.
- 5º.- Modificación del Plan Parcial "Los Charquillos" de **Pioz**. (Según art. 139 del R.P.).
- 6º.- PAU del Sector IV-1 Urbanizable Residencial ámbito sometido a Ordenación mediante PERI del P.O.M. de **Alovera**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).
- 7º.- PAU del Sector R-1 del P.O.M. de **Villanueva de la Torre**. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.)
- 8º.- Toma de conocimiento de la Sentencia y auto de aclaración del procedimiento ordinario 114/2007 del Juzgado Contencioso Administrativo nº 1 de Guadalajara por su incidencia en las Competencias de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación al informe del PAU de los Sectores 5 al 14 del P.O.M. de **Chiloeches**.
- 9º.- Estudio de Detalle situado en C/ Peso y C/ Hospital en **Sigüenza**. (Artículo 38 TRLOTAU).
- 10º.- Estudio de Detalle situado en el Paseo detrás de la Iglesia, en **Auñón**. (Artículo 38 TRLOTAU).

- 11º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de un almacén contenedor de residuos que complementa a las instalaciones del Parque Eólico “El Guijo I y II” situado en la parcela 46, polígono 520 en la EATIM de Tobillos (**Anquela del Ducado**), solicitado por Luria de Energías, S.A.
- 12º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de especial protección para la construcción de nave-almacén de productos agrícolas y maquinaria situada en la parcela 153 del polígono 1 en **Cabanillas del Campo**, solicitado por D. Antonio Aldeanuela Viejo.
- 13º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de un centro socio sanitario de atención a drogodependientes en la parcela 111, polígono 504 en **Gárgoles de Abajo** (EATIM de Cifuentes –Guadalajara-, promovido por la Asociación Narconon Los Molinos).
- 14º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de especial protección para la construcción de una nave agrícola y casetas para aperos en la parcela 67 del polígono 7 en **Pastrana** (Guadalajara), promovido por D. José Galindo Renera.
- 15º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de especial protección ambiental para la construcción de una nave de aperos en la parcela 270 del polígono 27 de **Pastrana** (Guadalajara) promovido por D. José Sánchez Páez.
- 16º.-** Calificación urbanística de reconstrucción de edificio agropecuario en parcela 9021 del polígono 3 de **Trillo** (Guadalajara) con destino a cubrición del actual acceso a bodega excavada en el subsuelo para tareas complementarias de elaboración de vino para autoconsumo, promovido por D. Tomás Ochayta Piñeiro.
- 17º.-** Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para instalación de línea eléctrica de 15 KV en doble circuito de 3.353 metros con conductor LA-110 en el término municipal de **Yebes** (Guadalajara) promovido por Hidroeléctrica El Carmen, S.L.
- 18º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para instalación de Línea Aéreo-Subterránea de M.T. de 45 Kw. en doble circuito LA-180, desde subestación de Yebes (Valdeluz) hasta nueva subestación de Valdarachas, situada en el término municipal de **Yebes**, solicitado por Hidroeléctrica El Carmen, S.L.
- 19º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de una planta de gas licuado situado en la parcela 26 del polígono 6 del término municipal de **Sigüenza** (Guadalajara) promovido por Endesa distribución sociedad unipersonal.
- 20º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de una planta de gas licuado situado en la parcela 59 del polígono 5 del término municipal de **Molina de Aragón**(Guadalajara) promovido por Endesa distribución sociedad unipersonal.
- 21º.-** Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para Centro Hípico con Club Social, situado en las parcelas 775, 776 y 918 del polígono 1, en **Yunquera de Henares**, promovido por D. Alberto Catalán Piñero .
- 22º.-** 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 26 de noviembre de 2009.-

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha 26 de noviembre 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, ningún miembro interviene, aprobándose el acta sin observaciones y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

2º.- Modificación Puntual nº 4 del P.O.M. de Cabanillas del Campo. (Art. 37 del TRLOTAU y 136 del R.P.).-

Siendo las 12:05 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

La innovación que se tramita como modificación puntual nº 4 tiene por objeto la innovación de la ordenación detallada de la parcela dotacional que se sitúa entre la carretera de Marchamalo, la calle Miró y la calle Goya afectando a la ubicación y dimensiones de la zona verde que hay en su interior así como a la calificación del resto de usos de la misma, manteniendo dos zonas de uso dotacional, D1 y D2, a cada lado de la zona verde y eliminado el uso terciario con una superficie de 534,48 m².

El objeto de la Modificación se contempla en el siguiente cuadro:

1ª MODIFICACIÓN		4ª MODIFICACIÓN	
PARCELAS – USO	SUPERFICIES M²	PARCELAS - USO	SUPERFICIES M²
Dotacional D1	3.100,91	Dotacional D1	1.402,50
Zonas Verdes	1903,00	Zonas Verdes	2.016,00
Terciario	534,48		
Dotacional D2	1.495,27	Dotacional D2	3.615,16
TOTAL SUP M²	7.033,66		7.033,66

Con fecha 28 de mayo de 2009, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó lo siguiente: *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 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la JCCM, informar la modificación puntual nº 4 del POM de Cabanillas del Campo, haciendo las siguientes consideraciones:*

- *Al afectar la modificación a zonas verdes previamente a la aprobación del expediente se requiere informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, según el art. 39.3 TRLOTAU y 120.5 RP y dictamen del Consejo Consultivo, art. 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 59.9.e) Ley 11/2003.*
- *Antes de enviar el expediente al Consejo Consultivo se deberá aprobar inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento y acompañar el documento debidamente diligenciado.*

- *Se deberán incorporar al expediente administrativo los informes que resulten procedentes conforme a lo previsto en el art. 135.2.b) RP.”*

INFORMES

- Se aporta resolución de fecha 5 de junio de 2009 de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente en el que resuelve que no es necesario someter este expediente a un procedimiento reglado de evaluación ambiental y que no se contempla ninguna medida vinculante y/o necesaria para la integración ambiental de la modificación evaluada.
- Se aporta informe de fecha 26 de mayo de 2009 de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía en el que se informa favorablemente y se da por finalizado el expediente.
- Se aporta acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Chiloeches de 29 de julio de 2009, que informa favorablemente de la Modificación nº 4 del POM de Cabanillas del Campo.
- No existen más acuerdos de los municipios colindantes.

Remitido el expediente a la Comisión Regional de Urbanismo que en su sesión celebrada el 29 de mayo de 2009 informó favorablemente la modificación propuesta con la siguiente observación:

“Previamente a la remisión del expediente al Consejo Consultivo, el Ayuntamiento Pleno deberá proceder a su aprobación inicial y remitir dos copias en soporte papel e informático debidamente diligenciadas. Así mismo deberá quedar constancia en el documento técnico que la ejecución de las obras de urbanización y acondicionamiento correspondientes a la zona verde y a la conexión con las redes de las parcelas rotacionales se realizarán como obra pública ordinaria.”

Remitido el expediente al Consejo Consultivo emite dictamen con fecha 29 de diciembre de 2009.

En el punto octavo de los antecedentes recoge que:

Aprobación inicial por el Ayuntamiento y cumplimentación del requerimiento efectuado.- Obra en el expediente un certificado de la Secretario Interventora del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo en el que se hace constar que el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 2 de septiembre de 2009 acordó “Aprobar inicialmente la modificación número 4 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo.

Posteriormente, mediante escrito del Alcalde del Ayuntamiento se dio cumplimiento al resto de requerimientos efectuados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En conclusión el dictamen emitido manifiesta que la modificación urbanística proyectada se encuentra plenamente justificada, puesto que permitirá la construcción de un nuevo Centro de Salud en una zona que, según se dice en la Memoria, goza de buena comunicación y centralidad con el resto de la trama urbana. En consecuencia, esta modificación tendrá efectos beneficiosos para los ciudadanos de Cabanillas del Campo, pues posibilitará una mejora en la asistencia sanitaria que tiene derecho a recibir por parte del Servicio de Salud de Castilla-La Mancha.

Termina el dictamen concluyendo que procede informa favorablemente la Modificación Puntual nº 4 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara), que afecta a zonas verdes

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva de la Modificación nº 4 del POM de Cabanillas del Campo.

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 4 del P.O.M. de Cabanillas del Campo.

3º.- Modificación Puntual nº 2 del P.O.M. de Cogolludo.-

Siendo las 12:15 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

El objeto de la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal pretendida por el Ayuntamiento de Cogolludo se limita a la calificación y alineación sobre parcela perteneciente al patrimonio público del suelo situada en la calle Mayor nº 46 del barrio de Torrebeleña (Cogolludo), con referencia catastral: 7179707VL8277N0001TI. Actualmente la citada parcela está afectada por dos calificaciones de suelo distintas: "Casco antiguo grado 2º" y "Equipamiento Comunitario" y dos ordenanzas de aplicación respectivamente: Ordenanza 01 y Ordenanza 04, en la que actualmente se ubica el Consultorio Médico. Se pretende otorgar a esta parcela una única calificación y ordenanza de aplicación, manteniendo y ampliando el uso Dotacional existente. Además por su situación en el casco antiguo, se pretende ubicar el uso Dotacional exclusivamente en planta baja, permitiendo el uso residencial en plantas superiores. Para ello se propone una nueva Ordenanza, Ordenanza 08: "Dotacional Especial en Casco Antiguo" de aplicación exclusiva a la parcela catastral propiedad Municipal.

La superficie de la parcela asciende a 301 m².

Documentación. La Modificación contiene la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa y descriptiva.
- b) Ordenanza de la Zona Dotacional Especial en Casco Antiguo de aplicación exclusiva a la parcela catastral propiedad Municipal.
- c) Planos de ordenación vigente y plano modificado nº 2.5.A "ORDENACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES, PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. TORREBELEÑA."
- d) CD con documentación digitalizada.

Tramitación.

El expediente se remite por el Ayuntamiento de Cogolludo para aprobación definitiva en los términos del art. 36.3 TRLOTAU con fecha 20 de octubre 2009 y posterior subsanación, el 02 de febrero de 2010.

El expediente remitido por el Ayuntamiento incorpora certificación expedida por el Secretario Interventor del acuerdo de Pleno de 30 de septiembre de 2009 sobre aprobación inicial conforme a la documentación formulada por arquitecto y sometimiento a información pública; se adjunta el anuncio del trámite de información pública en el DOCM núm 247 de fecha 02 de diciembre de 2008, en el periódico Nueva Alcarria de fecha 20 de Noviembre de 2008 por plazo de un mes; y finalmente certificado del Secretario Interventor de fecha 23 de marzo de 2009 sobre falta de presentación de alegaciones.

Procedimiento.

El procedimiento seguido por el Ayuntamiento para la aprobación de la modificación puntual es el resumido en el apartado sobre TRAMITACIÓN de este mismo informe.

En materia de procedimiento, el art. 39.1 TRLOTAU establece que *cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones*. A nivel reglamentario esta regla general la recoge el art. 152 RP, sin que resulte exceptuada con arreglo a los apartados 2 y 3 del mismo.

El art 135 del RP establece someter simultáneamente el Plan a información pública por un mes y a informes sectoriales y, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanística.

En este punto se ha procedido a la aprobación inicial municipal con anterioridad a la emisión del mencionado informe por parte de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanística, solicitando únicamente aprobación definitiva.

El art 152.2 del RP exceptúa de seguir el mismo procedimiento que la clase de plan que las determinaciones que innova, cuando estas correspondan a la ordenación detallada. Puesto que la ordenanza que se crea aumenta edificabilidad en suelo urbano respecto de la existente, afecta por tanto a las determinaciones de intensidad y densidad correspondientes a la ordenación estructural, no siendo de aplicación el mencionado artículo.

No será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, ya que la innovación no comporta las circunstancias señaladas en el art. 135.2.c) del Reglamento de Planeamiento.

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

Planeamiento que se modifica.

El presente documento modifica el Capítulo 11 del Documento III Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal, creando una nueva ordenanza denominada ORDENANZA 08: DOTACIONAL ESPECIAL DE CASCO ANTIGUO. Es de aplicación exclusiva sobre una parcela municipal con destino dotacional, siendo este su uso principal, tanto para clase Educación-Cultura, Asistencial categoría 8ª en planta baja y 9ª en cualquier planta y Sanitario categoría 10ª en planta baja. Permite usos complementarios Residencial, Terciario-Comercial, Terciario Oficinas y Espacios libres-Zonas. Las edificaciones quedan sometidas, en cuanto a las características de la edificación, a la ordenación de Casco Antiguo grado 1º y 2º.

Carácter de la modificación.

La presente Modificación tiene el carácter de Puntual, pues afecta única y exclusivamente a una parcela determinada, sin que modifique la estructura urbana general del término municipal.

Contenido y alcance de la modificación.

La presente Modificación Puntual del POM de Cogolludo, contiene la descripción de las características urbanísticas y de ordenación que son objeto de modificación.

La Modificación se limita a la parcela antes citada situada en el número 46 de la C/ Mayor de Torrebeña. Define las alineaciones de la parcela según la descripción catastral. Unifica en la misma parcela la ordenanza de aplicación (Ordenanza 08), permitiendo el uso residencial como complementario, para materializar la promoción pública de viviendas, preservando el uso Dotacional sanitario existente de 57,75 m2 del Consultorio médico y ampliando el uso dotacional al Educacional-Cultural y Asistencial.

Plantea cuadro comparativo entre edificabilidad existente y la modificada, existiendo un incremento de 214 m2 edificables. Sobre ese incremento calcula el incremento de cesión de suelo dotacional establecido en art 21 RP.

Siendo la parcela de uso dotacional público, el incremento de edificabilidad correspondiente al uso residencial permitido para viviendas de promoción pública, o incluso el dotacional cultural y asistencial, igualmente público, no supone la necesidad de reserva de suelo dotacional público prevista en el art 21.4 del RP puesto que la mencionada edificabilidad no se entiende como lucrativa, toda vez que la edificabilidad materializada formará parte del patrimonio público municipal y la promoción pública de viviendas no conlleva aprovechamiento lucrativo.

La ordenanza actual quedará completada con el art 11.8 ORDENANZA 08. DOTACIONAL ESPECIAL EN CASCO ANTIGUO

8.- OBSERVACIONES.-

En el art 11.8, en los puntos 11.8.2, 11.8.3 y 11.8.4, de la nueva Ordenanza creada, deberá garantizarse la congruencia con el resto de la ordenación para el núcleo de Torrebeleña fijado en el art 11.1 "Ordenanza 01 Casco Antiguo", ya que en dicha ordenanza 11.1 el grado 1º solo se aplica al núcleo de Cogolludo, siendo de aplicación el grado 2º al resto de municipios pedáneos como Aleas, Beleña de Sorbe, Torrebeleña y Veguillas, y en la nueva ordenanza creada se utiliza el grado 1º y el grado 2º indistintamente.

En el art 11.8, en el punto 11.8.5 Usos complementarios, no se deberán contemplar usos lucrativos como pudieran ser Terciario Comercial y Terciario Oficinas, en referencia a lo expuesto en el último apartado del punto 7.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El informe emitido corresponde al indicado en el art 135.2.b del RP, simultáneo a la información pública y anterior a la aprobación inicial municipal.

9.- CONCLUSIÓN.

Se informa el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cogolludo haciendo las observaciones citadas para aprobación inicial por Ayuntamiento-Pleno .

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes INFORMA FAVORABLEMENTE, según lo dispuesto en el artículo 36.1 B TRLOTAU, 135.1 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 la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha la Modificación Puntual nº 2 del P.O.M. de Cogolludo, previa resolución de las observaciones contenidas en el informe del Servicio.

4º.- Plan Especial "Los Enclaves de El Coto" del El Casar.-

Siendo las 12:25 horas por el Jefe de Servicio de Planeamiento se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por dicho Servicio.

Objeto: La actuación se refiere a varios solares de propiedad municipal como consecuencia de la cesión del 10 % de aprovechamiento según Plan Parcial aprobado definitivamente en CPU de 16 de Mayo de 1997, de la urbanización "Los enclaves de El Coto" (Sector 9) en suelo clasificado como urbano.

Se pretende modificar el número de viviendas mediante modificación de ordenanza, pasando de 30 a 72 viviendas con algún régimen de protección pública, sin aumentar la edificabilidad.

Superficie: la superficie del conjunto de los solares objeto del Plan Especial, que corresponde con las definidas en sus cédulas urbanísticas del Proyecto de Reparcelación aprobado, es de **21.926,38 m²**.

Situación: dentro de suelo urbano "Los enclaves de El Coto", desarrollo del Sector 9, zona sur del núcleo de población.

Planeamiento vigente: Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente 28 de Abril de 2008. Ordenanza de aplicación en los solares objeto del Plan Especial es RU-3.

ENFOQUE LEGISLATIVO.-

Los Planes Especiales complementan, desarrollan o mejoran, en este último caso **incluso modificando**, las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal, tanto las correspondientes a la ordenación detallada como, en su caso, las de la ordenación estructural (**Art. 76** del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU).

Ser entiende que el presente caso puede estar comprendido en las finalidades recogidas en el art. 29 del TRLOTAU y en los artículos 77.1.e) y 83 del Reglamento de Planeamiento RP.

En cuanto a las finalidades el TRLOTAU establece que:

Artículo 29. Los Planes Especiales.

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

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d) Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.

e) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

El Reglamento de Planeamiento establece:

Artículo 77. Clases de Planes Especiales (PE).

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

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.

e) Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

Artículo 78. Determinaciones de los Planes Especiales (PE).

Los Planes Especiales (PE) establecen las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen, sin perjuicio de las específicas que demande su objeto concreto y que se precisan en los artículos siguientes.

Artículo 83. Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de vinculación de áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la vinculación de terrenos a regímenes de protección pública deberán establecer las siguientes determinaciones:

- 1. Identificación de las áreas y las parcelas o solares que queden vinculadas al correspondiente régimen de protección pública.**
- 2. Régimen de protección a que queden sujetos los terrenos de acuerdo con la normativa sectorial que sea de aplicación.**

Artículo 84. Documentos de los Planes Especiales (PE).

1. La documentación de los Planes Especiales (PE) deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen. Se formalizará tanto en soporte tanto escrito y gráfico, como informático.

2. Integrarán la documentación a que se refiere el número anterior los siguientes documentos:

-e) **Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.**

La ley del Suelo 8/2007 de 28 de Mayo establece en su art. 14:

Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística.

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

2. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la

Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

TRAMITACIÓN:

El artículo 36 del TRLOTAU recoge el procedimiento para aprobación inicial de, entre otros instrumentos, determinados Planes Especiales estableciendo la necesidad de concertación administrativa con la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

Del mismo modo el Reglamento de Planeamiento establece el siguiente procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales.

Artículo 141 RP.-

1. Los Planes Especiales (PE) a los que se refiere el artículo 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación estructural (OE) se atenderán al procedimiento establecido en los artículos 135 y 136 del mismo para su aprobación definitiva.

2. Los Planes Especiales (PE) a los que se refiere el artículo 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación detallada (OD) y los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) a los que se refiere el artículo 77.2 de este Reglamento se atenderán al procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 del mismo, para su aprobación.

En el presente caso afecta a la Ordenación Estructural OE, ya que hay un aumento de densidad por lo que la tramitación a seguir será la correspondiente a los artículos 135 y 136 del RP.

Publicación D.O.C.M. nº 11:	19-01-2009
Publicación diario "Nueva Alcarria":	12-01-2009
Resultado de la información pública:	No se presentan alegaciones en el período del mes de información pública.
Aprobación inicial:	06-03-2009

Con fecha 11 de Mayo de 2009 se efectuó un requerimiento al Ayuntamiento respecto a la solución presentada que recogía:

La propuesta aumenta la densidad, pasando de 30 a 72 viviendas, sin aumentar edificabilidad. La adscripción de una parcela de equipamiento público existente a uso de zona verde, no cumple lo prescrito en el art. 39.7 del TRLOTAU ya que se modifica una dotación por otra, pero no se aumentan dotaciones.

Por otra parte el aumento del nº de viviendas y por tanto de habitantes deberá contemplar el aumento correspondiente del estándar de Sistemas Generales de zonas Verdes art. 19 del Reglamento de Planeamiento.

Observación a la ordenanza.- La nueva ordenanza incluye la eliminación del retranqueo a lindero en algún caso. Debe de mantener el retranqueo a lindero de 3 metros en todos los casos, lo que no impide que con el tratamiento de conjunto integrado se permita el adosamiento entre viviendas dentro de la parcela.

En cuanto a los Estudios complementarios sobre abastecimiento de agua:

En referencia a los recursos hídricos justificados para un incremento de 540 viviendas se deberán relacionar en el cómputo el aumento de 40 viviendas y, de la misma manera, tener en cuenta, para futuros desarrollos, realizar la resta del total de viviendas autorizadas.

Se han subsanado los puntos requeridos.

INFORMES:

Según el RP serán preceptivos los informes establecidos en el art 135.2.b (idem POM).

En el presente caso se entienden necesarios los informes de Educación por el aumento de población.

No se consideran necesarios los informes relativos a accesibilidad, ni de Evaluación Ambiental, ya que la urbanización según el documento cuenta con todos los servicios urbanos.

Respecto a recursos hídricos el Plan Especial recoge:

La Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 21 de mayo de 2007, emitió informe sobre los recursos de agua existentes en este municipio. Para ello consideró que El Casar tenía una concesión de 15,46 l/seg. continuos procedentes de cuatro sondeos, lo que supone un volumen anual de 487.513 m³, expediente 30015/92 de la citada Confederación. Además, de acuerdo con el Convenio suscrito en Toledo el 11 de Enero de 2007 por Aguas de Castilla-La Mancha y la Mancomunidad Campiña Baja, de los 35 l/seg. continuos, a El Casar le corresponden 19,97 l/seg., lo que sumamos a los anteriores supone 35,46 l/seg. continuos. Con este caudal, a juicio de la Confederación, este municipio satisface sus necesidades actuales, a razón de 250 l/hab./día y además se autoriza un incremento de 540 viviendas, 37 Has. de zona verde, 33 Has. De suelo terciario comercial y 70 Has. de suelo para actividades económicas.

Teniendo en cuenta estos datos un incremento de 40 viviendas, que es el incremento que prevé este Plan, es perfectamente posible con los recursos disponibles. No obstante, desde la fecha que se emitió el precitado informe de Confederación, este Ayuntamiento ha acordado con algunas de las entidades que disponían de concesiones administrativas en esta localidad para que transfieran sus títulos a este Ayuntamiento, según documento adjunto. Acuerdos que han sido elevados a la Confederación para que proceda a inscribir la transferencia y registrados en la Sección "A".

*En base a lo expuesto queda plenamente probado que el caudal del que dispone este Ayuntamiento permite el incremento de 40 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. **No obstante se tendrá en consideración este nuevo parámetro a efectos del cómputo de viviendas en los futuros desarrollos.***

EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL:

A) Documentación.-

Aporta documento encargado por el Ayuntamiento y redactado por D. Leopoldo Arnaiz Eguren de Arnaiz Consultores s.l., con la siguiente documentación:

- Memoria
 - Memoria informativa.
 - Memoria justificativa.
 - Estudios complementarios.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de información y ordenación.

B) Descripción del PE.-

El PE se redacta para atender a una mayor demanda de vivienda para colectivos con recursos económicos más bajos y los jóvenes; y para lo cual requiere incrementar la promoción de viviendas con protección pública, que permiten a la Administración tasar su precio para que resulten más asequibles.

La actuación que se pretende realizar se refiere a varios solares de la urbanización "Los enclaves de El Coto" (Sector 9) en suelo clasificado como urbano, propiedad municipal como consecuencia de la cesión del 10 % de aprovechamiento según Plan Parcial aprobado definitivamente en CPU de 16 de Mayo de 1997.

A través de la actuación se pretende vincular todo el patrimonio público del suelo de este Sector 9, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública e incrementar el número de viviendas en función del resultado del nuevo número de solares que surgen por el nuevo parámetro de la nueva Ordenanza RU 3*, no obstante, el aumento del número de viviendas no aumenta la edificabilidad, manteniendo la asignada en el POM.

El Plan Especial modifica las determinaciones del POM, tanto de la ordenación estructural como de la ordenación detallada.

En cuanto a la ordenación estructural:

- Aumento de la densidad de viviendas, de 30 viviendas a 72 viviendas.

Dotaciones.-

EL Plan Especial propone los siguientes aumentos de dotaciones:

	Plan Especial	TRLOTAU
Zonas verdes de Sistemas Locales	658 m ²	642,6m ^{2*}
Equipamientos de Sistemas Locales	780 m ²	714 m ^{2*}
Sistemas Generales.- Espacios libres	348 m ²	315 m ^{2**}

Los cálculos aportados son.-

*Adscripción de una parcela de equipamiento público calculada sobre la base aplicar al incremento de 42 viviendas que se proponen:

42 viviendas de 85 m². construidos/ viv.- 3.570 m²

18 m2s/100m²c

642,6 m² para zonas verdes

20 m2s/100m²c

714 m² de suelo para equipamientos locales

** 42 viviendas a una media de 3 habitantes por vivienda aumenta 126 habitantes.

126 habitantes a razón de 5 m² por habitante 315 m² de SG. De espacios libres.

A estos efectos de acuerdo con el TRLOTAU

Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

1. En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

1.2. En el suelo urbano no consolidado previsto en el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

A estos efectos, las cesiones procedentes serán:

a) En el caso de terrenos sometidos a operaciones de reforma interior, previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las cesiones de suelo dotacional público serán las derivadas de los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda y se dimensionarán por relación a los estándares regulados en el artículo 31 en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a la unidad, o unidades, de actuación urbanizadora que en su caso se delimiten.

En cuanto a la ordenación detallada:

- Aplicación de nueva ordenanza RU-3* en sustitución de la ordenanza RU-3 existente

Cuadro comparativo de ordenanzas

	P.O.M.	P.E.
Superficie total		21.926,38 m ²
Tipología	Bloque abierto Unifamiliar adosado Unifamiliar pareado	Bloque abierto Unifamiliar adosado Unifamiliar pareado

Edificabilidad neta	Según formula POM art 8.5.2	RU3 *
Edificabilidad total	6.440 m ²	6.440 m ²
Ordenanza	Unifamiliar RU-Grado 3º	Unifamiliar RU-Grado 3º*
ocupación	40%	50%
Parcela mínima	400 m ²	250 m ²
Frente mínimo	10 m	6 m
Retranqueo a calle	5 m	5 m
Retranqueo a lindero	3 m	3 m ó 0 m con adosamiento
Alturas	2 plantas ó 6.50 m	2 plantas ó 6.50 m
Densidad	30	70 viviendas

La propuesta aumenta la densidad de 30 a 72 viviendas.

Se mantiene la aplicación de conjuntos integrados de la ordenanza del POM que recoge:

CONSIDERACIONES

Al producirse modificación de la ordenación estructural, la tramitación para aprobación definitiva deberá observar lo preceptuado en el artículo 37.3 del TRLOTAU y artículo 136 del Reglamento de Planeamiento.

OBSERVACIONES:

- 1) Se considera necesario aportar informe de Educación.
- 2) De acuerdo con el art. 83.2 del RP. se deberá especificar el régimen de protección a que queden sujetos los terrenos de acuerdo con la normativa sectorial que sea de aplicación.
- 3) Se deberá aportar nuevo proyecto de parcelación ajustado al documento de Plan Especial corregido en base al requerimiento de la Delegación de OT. Y Vivienda de 11 de Mayo de 2009
- 4) Falta incorporar la Ordenanza de Equipamiento y zonas verdes, cuya edificabilidad resultante no podrá superar el cómputo total junto con el residencial de 6440 m² edificables del ámbito
- 5) Falta diligenciar el documento corregido en base al requerimiento de la Delegación de OT. Y Vivienda

CONCLUSION

Se propone la emisión del informe a tenor de lo dispuesto en el art. 135 del RP con las consideraciones aludidas.

D. Antonio Trallero Sanz inquiriere sobre la desigualdad de aplicación de ordenanza a particulares y al terreno de titularidad pública aclarando el Presidente que en el Patrimonio público del Suelo sólo se pueden ejecutar viviendas con un régimen de protección lo que hace necesario esta modificación de ordenanza y densidad para ajustarse a la legislación en materia de vivienda así como no existe reserva de dispensación puesto que la titularidad de los terrenos afectados por este Plan Especial es pública y conlleva un interés general.

El Presidente del Colegio de Arquitectos inquiriere en la necesidad de un diseño compacto a fin de no perjudicar a las edificaciones particulares; analizada la propuesta municipal se cumple tal exigencia.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes INFORMAN FAVORABLEMENTE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 b) TRLOTAU, 135 y 141 RP y 9.1.c) 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, el Plan Especial “Los Enclaves del Coto”, previa resolución de las observaciones contenidas en el informe del Servicio.

5º.- Modificación del Plan Parcial “Los Charquillos” de Pioz. (Según art. 139 del R.P.).-

Siendo las 12:40 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 30 de julio de 2009, en relación con el punto 5 del orden del día, Modificación del Plan Parcial “Los Charquillos” de Pioz (Guadalajara), adoptó el siguiente acuerdo:

“La Comisión, a la vista del expediente y por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA dejar la modificación puntual del Plan Parcial Los Charquillos de Pioz sobre la mesa para su informe en la próxima Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a fin de que por el Ayuntamiento se aclaren los siguientes aspectos:

- *En los planos que integran el documento de modificación puntual del Plan Parcial se observa la inclusión en el ámbito de una parcela clasificada como suelo rústico en el documento que se modifica y el trazado de un vial nuevo a través del que la misma obtiene su acceso no contemplado tampoco en la documentación originaria, por lo que, de confirmarse, se estaría innovando esta determinación de ordenación estructural que obligaría a adaptarse al resto de determinaciones y contenido del TRLOTAU, incluido el régimen de cesiones, debiéndose justificar su cumplimiento.*
- *El Ayuntamiento deberá justificar si la diferencia entre las superficies recogidas en el documento original y la modificación que se propone se debe a un error de medición.*

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión.”

Con fecha 16 de noviembre de 2009 el Ayuntamiento de Pioz remite informes del arquitecto municipal referentes a la superficie total de la Urbanización Los Charquillos y la situación urbanística de una parcela de dicha urbanización.

El técnico municipal referente a la parcela nº 140 manifiesta que: *“la parcela referida se encuentra incluida en el ámbito de la Urbanización Los Charquillos de este municipio, según el Plan de Ordenación Municipal vigente, estando clasificada por tanto como suelo urbano y con ordenanza de aplicación la del plan parcial Los Charquillos”.*

Queda justificada la incorporación de la parcela al ámbito del Sector.

En otro informe el técnico municipal informa lo siguiente:

“Que la superficie de la urbanización referida según figura en la memoria justificativa del Plan de Ordenación Municipal vigente es de 644.200 m².

Que la superficie de la urbanización referida según figura en certificación registral, de la Registradora de la Propiedad de Pastrana, D^a. Lourdes Claver Valderas, de las fincas matrices, de fecha enero de 2004, es de 717.844 m².

Que en el proyecto de reparcelación figura una superficie de 733.138 m², existiendo una diferencia de 15.294 m² con respecto a la certificación registral, indicándose en este proyecto que la citada superficie corresponde al Camino de Aranzueque”.

Queda justificada la diferencia real entre la superficie del Registro de la Propiedad y la aportada por el Plan Parcial primitivo.

PROPUESTA:

Justificados los requerimientos del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de julio de 2009, se mantiene la propuesta emitida el 22 de julio de 2009 del informe favorable del documento de modificación del Plan parcial de la urbanización "Los Charquillos" de Pioz.

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 38.3 TRLOTAU, 139 RP y 9.1.e) 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 , INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación del Plan Parcial "Los Chaquillos" de Pioz.

6º.- PAU del Sector IV-1 Urbanizable Residencial ámbito sometido a Ordenación mediante PERI del P.O.M. de Alovera. (Según art. 122.1 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).-

Siendo las 12:48 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: 9.976, según padrón del INE al 1 de enero de 2008.

Objeto: Será el cumplimiento del planeamiento general, desarrollando el sector IV-1 Urbano Residencial, ámbito sometido a ordenación mediante PERI, por el POM.

según el documento:

"El terreno objeto de Plan Especial de Reforma Interior se encontraba clasificado en las Normas Subsidiarias como suelo urbanizable de uso residencial. El Plan Parcial se aprobó en el año 1994 y se encuentra totalmente urbanizado, siendo una parte del mismo objeto de edificación, otra constituye la Unidad de Actuación 6.1 como consecuencia de las Modificación Puntual núm. 11 de las Normas Subsidiarias y, por último, y después de la aprobación del P.O.M. vigente en mayo de 2007 este Sector IV-1 Urbano Residencial del P.O.M. de Alovera ámbito sometido a ordenación mediante P.E.R.I. que es objeto de este Plan Especial de Reforma Interior."

Superficie: 33.628,36 m².

Situación:

- Al Norte y Noreste, con suelo rústico.
- Al Este con zona verde de sistemas generales.
- Al Oeste con terrenos incluidos en la UA 6.1 y P.P. del Sector I-6.
- Al Sur, con Avenida Príncipes de Asturias.

Sistema: Gestión Indirecta.

Clasificación del suelo: Urbano.

Promotor: Promociones Santa Rosa SA. NIF A-79303343

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite por el Excmo Ayuntamiento de Alovera para informe del artículo 122.1 TRLOTAU y se registra de entrada en esta Delegación Provincial con fecha 23 de septiembre de 2009 y número 1903396. Por parte de la Delegación se realiza requerimiento para que aporte documentación con fecha 29 de octubre de 2009.

De la tramitación municipal con arreglo a los art. 120 y siguientes destaca:

- Solicitud por la promotora "Promociones Santa Rosa SA" de inicio de la tramitación del PAU del PERI nº 1 residencial de las NNSS de fecha 13/11/2006
- Certificado sometimiento a información pública del PAU: Alternativa Técnica, conforme art 120 RP de fecha 14/11/2006.
- Notificación al único propietario, Bienestar y Confort SA, de fecha 22/11/2006.
- Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 1/12/2006 y en el periódico Nueva Alcarria de 23/11/2006.
- Certificados sobre falta de alegaciones en plazo de información pública de fecha 01/02/2007.
- Presentación por la promotora de Proposición Jurídico económica y Propuesta de Convenio de fecha 11/01/2007
- Acta de apertura de plicas de fecha 12/01/2007 y Certificado de secretario municipal de no presentadas alegaciones.
- Aprobación inicial del PAU del PERI nº 1 y solicitud de informe a la Delegación de vivienda y urbanismo según art 38 de TRLOTAU, de fecha 07/02/2007.
- Peticiones de informes sectoriales a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica), Bienestar Social, Cultura y Medio Ambiente.
- Informes favorables de las Consejerías a las que se solicitó informes.
- Solicitud de informe previsto en el art. 122 TRLOTAU y remisión de expediente junto con AT, PJE y PC. De fecha 27/01/2010.
- Requerimientos de subsanación de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio de fechas 28 de octubre de 2009.

INFORMES:

Informes preceptivos que deben contener los Planes Especiales de Reforma Interior:

El art. 141.2 del Reglamento de Planeamiento, dice:

"Los Planes Especiales a los que se refiere el artículo 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación detallada y los Planes Especiales de Reforma Interior a los que se refiere el artículo 77.2 de este Reglamento se atenderán al procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 del mismo, para su aprobación".

Por su parte, 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 expediente constan los siguientes informes:

- Informe del Servicio de Infraestructura hidráulica sobre saneamiento, depuración y abastecimiento de fecha 25 de Abril de 2008.
- Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social de fecha 18 de Agosto de 2009, a los efectos de la Ley 1/1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y el Código de Accesibilidad que la desarrolla (Decreto 158/1997 de 2 de diciembre), en el que se hace constar en el apartado “ANÁLISIS FINAL: CONCLUSIONES Y PROPUESTAS” que el PAU del PERI se informa favorablemente echando de menos detalles en planos relacionados con los criterios señalados en la Ley de Accesibilidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de fecha 14 de Mayo de 2009 expresando que con fecha 22 de Agosto De 2007 se emitió resolución favorable siendo por ello válida para las actuaciones urbanizadoras propuestas en el Plan de Reforma Interior 1, estando exento del Estudio de valoración de las afecciones al Patrimonio Histórico- Arqueológico.
- Informe de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 8 de Mayo de 2009 estimando que las variaciones incluidas en el PERI no han de someterse a procedimiento de Evaluación ambiental. No obstante indican la posible afección de la vía pecuaria denominada Colada del Molino que debería contar con autorización de la Delegación de Agricultura y Desarrollo Rural, Servicio de Vías Pecuarias

Observaciones sobre los informes sectoriales:

- Según el Anexo IV del RP, para actuaciones que consideren entre 100 y 350 viviendas se deberá solicitar informe preceptivo de la Consejería de Educación.
- Se deberá certificar la ausencia de afecciones sobre la vía pecuaria denominada Colada del Molino, según informe de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente.

3.- PROCEDIMIENTO:

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

4.- 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 PERI y APU.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

El POM de Alovera contiene un apartado denominado "AMBITOS INCORPORADOS AL POM" en el que figura el ámbito objeto de este PERI como ámbito sometido a ordenación mediante Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente en Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 29 de Abril de 2008.

Del análisis del PERI destaca:

- Se reordena el ámbito en función de la ficha de desarrollo, introduciendo la tipología de vivienda multifamiliar como uso característico y adaptando el viario a la nueva propuesta de ordenación de manzanas. En su punto 1.10 OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN, apartado 1.10.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE TIPO GENERAL establece lo siguiente: *"El Plan Especial de Reforma Interior que se proyecta tiene como objeto fundamental desarrollar una zona colindante con grandes viales en la que se ha implantado una nueva tipología edificatoria y, en definitiva, de desarrollo.*
El POM de Alovera con el sector IV-1 Urbano Residencial del POM de Alovera ámbito sometido a ordenación mediante PERI, establece una red de bulevares (viales con paseo central) y grandes viales con los que se pretende dar una nueva dimensión al suelo residencial, mediante la construcción de edificios de uso característico residencial de tres o cuatro alturas con locales comerciales en su caso, generando una actividad social y convivencia ciudadana
Permitir el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas independientemente de su capacidad física, psíquica y sensorial en cumplimiento de la Ley de Accesibilidad de Castilla La Mancha regulada por la ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de barreras y el decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha".
Y en su punto 1.10.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE TIPO ESPECÍFICO dice: " Se organiza el Plan Especial de Reforma Interior como implantación de un conjunto residencial de viviendas multifamiliares cuyas calles se integrarán en el Municipio de forma natural por ser continuidad de ellas.
Se dispone el suelo dotacional con una ubicación y diseño adecuados para el uso comunitario que el Ayuntamiento quiera darle.
Se crea el gran bulvar, necesario para las comunidades con los nuevos suelos que pudieran clasificarse dándoles acceso, comunicación y coherencia con la ordenación conjunta del Municipio.
Se ordena el suelo necesario, como bulvar, zona verde y rotonda, para la correcta ejecución de la totalidad de la Avenida Príncipes de Asturias.
Se consigue una gran zona verde de diseño lineal que separa los usos residencial e industrial.
- La superficie edificable total planteada es de 22.235 m²c distribuida entre unifamiliar, 5.601,96 m²c y multifamiliar, 16.633,24 m²c, siendo la cifra total coincidente con el aprovechamiento urbanístico de la ficha del POM para este ámbito.
- Calcula el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento en 944,70 pero no especifica su ubicación.
- Según el Anexo IV del RP, para actuaciones que consideren entre 100 y 350 viviendas se deberá solicitar informe preceptivo de la Consejería de Educación.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	P.A.U.
Superficie total	33.628,36 m ²	33.628,36 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst	0 m ²	0 m ²
Uso principal	Residencial unifamiliar y multifamiliar	Residencial unifamiliar multifamiliar y
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0,67m ² / m ²	0,66 m ² /m ²
Vivenda unifamiliar		5.601,96 m ²

Vivienda multifamiliar		16.633,24 m ²	
Coefficiente de homogeneiz. <i>En su caso</i>	X	X	
Aprovechamiento (EdifxCoef)	22.235,20	22.235,20	
Superficie neta		12.569,98 m ²	
Nº viviendas	-----	Unifamiliar: 31viviendas Multifamiliar: 121 (superficie min 100m ² /viv)	
Densidad	80 viv/ha	45,23 viv/ha	
Ordenanza	Edificación abierta/Hilera	Multifamiliar	Unifamiliar
Parcela mínima	-----	500 m ²	150 m ²
Frente mínimo	-----	20m	6 m
Retranqueos:			
Fachada		(grafiada en los planos).	5 m
Fondo		(grafiada en los planos)	4 m
linderos		0m	0m
Alturas		No se fija	Baja+1+bc,7m
Ocupación		resultante	60%
Fondo edificable		15.60 m	20 m
Edificabilidad neta			Según cuadro

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		33.628,36 m ²
Edificabilidad lucrativa total	22.235,20 m ² c	22.235,20 m ² c)
Dotacional	6.300,29 m ²	6.300,29 m ²)
Zonas verdes	7.276 m ²	7.276,98 m ²
Aparcamiento	93 plazas (50% viario)	93 viario
Superficie neta	-	12.569,98 m ²
Aprovechamiento	22.235	22.235 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	2.223,52 m ²	2.223,52 u.a.
Instalaciones propias	-	18,02 m ²
Red viaria	-	7.463,09 m ²

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

En cumplimiento del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU, el Programa de Actuación Urbanizadora deberá contener proyecto o anteproyecto de Urbanización con definición y esquema de las obras de urbanización, memoria de calidades, definición de recursos disponibles y características básicas de la red de evacuación de aguas.

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.

La documentación aportada consiste en:

INTRODUCCIÓN

DEFINICIÓN Y OBJETO DEL ANTEPROYECTO

AUTOR DEL ENCARGO

DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ANTEPROYECTO

MEMORIA DESCRIPTIVA

SITUACION

CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS

NORMATIVA OBSERVADA

ASPECTOS FUNCIONALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

RED VIARIA

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

REDES DE ALCANTARILLADO

RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO

RED DE TELECOMUNICACIONES

MEMORIA TÉCNICA

RED VIARIA: EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS

RED DE ALCANTARILLADO FECALES Y PLUVIALES

ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

RED TELEFÓNICA

COMPATIBILIZACIÓN DE SERVICIOS

RESUMEN DE CALIDADES

PRESUPUESTO ESTIMATIVO POR CAPITULOS

Importe 351.138,00 euros

PLANOS:

Situación en el POM

Zonificación

Estado actual: Planimetría y Altimetría.

Red de abastecimiento de agua potable.

Red de saneamiento.

Red de Baja Tensión.

Red de Telecomunicaciones.

Red Viaria.

Esquemas de redes

Detalles de pavimentación y mobiliario urbano.

Detalles de accesibilidad.

En el capítulo 3.2 Red de Abastecimiento de agua, riego e incendios, se ha hecho una previsión total mínima para uso Residencial de 152 habitantes. No obstante en el apartado 3.11.1.2 de la Memoria del PAU establece una dotación mínima a considerar para 4 habitantes por vivienda. Al hacer el cálculo nos saldrían $152 \times 4 = 608$ habitantes, lo que supondría una deficiencia de cálculo de suministro para el total habitantes.

5.- PLICA CERRADA

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA:

Incluye:

- Preliminar: promotor de la proposición jurídico- económica, legitimación y contenido de la PJE
- Primera.- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Segunda.- Retribución del urbanizador
- Tercera.- Disponibilidad del urbanizador sobre los terrenos de los restantes propietarios.
- Cuarta.- Compromisos del urbanizador con los propietarios.
- Quinta.- Valoración de Industrias.
- Sexta.- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización
- Séptima.- Compromisos que asume el agente urbanizador, entre los que se encuentran el de elaborar el Plan Especial de Reforma Interior, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.
- Octava.- Edificación simultánea con la urbanización.
- Novena.- Forma de pago de la retribución del urbanizador.
- Décima.- Garantías.
- Undécima.- Penalizaciones.
- Decimosegunda.- Criterios de reparcelación.
- Decimotercera.- Convenio con la Administración.
- Anexos

CONVENIO URBANÍSTICO:

Incluye las siguientes estipulaciones:

- 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.- Aprovechamiento susceptible de apropiación municipal.
- Decimoquinta.- Cargas reales.
- Decimosexta.- Recepción fincas resultantes.
- Decimoséptima.- Edificación simultánea.
- Decimoctava.- Liquidación.
- Decimonovena.- Régimen jurídico.

6.- OBSERVACIONES:

Falta diligenciar el documento aportado según requerimientos de subsanación de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio de fechas 28 de octubre de 2009.

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. Calcula el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento en 944,70 pero no especifica su ubicación. Deberá indicar la parcela dónde hacer efectiva esta cesión.
2. En el capítulo 3.2 Red de Abastecimiento de agua, riego e incendios, se ha hecho una previsión total mínima para uso Residencial de 152 habitantes. No obstante en el apartado 3.11.1.2 de la Memoria del PAU establece una dotación mínima a considerar para 4 habitantes por vivienda. Al hacer el cálculo nos saldrían $152 \times 4 = 608$ habitantes, lo que supondría una deficiencia de cálculo de suministro para el total habitantes.

EN CUANTO A LOS INFORMES.

1. Según el Anexo IV del RP, para actuaciones que consideren entre 100 y 350 viviendas se deberá solicitar informe preceptivo de la Consejería de Educación.
2. Se deberá certificar la ausencia de afecciones sobre la vía pecuaria denominada Colada del Molino, según informe de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente.

RESPECTO A LA PROPOSICIÓN JURIDICO ECONÓMICA:

1. No se especifica la disponibilidad de los terrenos por el agente urbanizador, existiendo en este sentido discrepancias toda vez que parece un propietario único aunque se aluda a una A.I.U. en la cláusula undécima relativa a Penalizaciones.
2. En la cláusula novena respecto a la forma de pago no se justifica el pago adelantado del 15% que tienen que realizar los propietarios desde la aprobación del PAU y ello sin perjuicio de la deficiencia que posteriormente se tratará respecto a la misma al hablar del convenio urbanístico.
3. En la misma cláusula se establece la posibilidad de "a solicitud del propietario, el urbanizador podrá aplazar el vencimiento de las cuotas previa fijación del interés que se pacte".
4. En el apartado undécimo atinente a Penalizaciones: no se entiende la remisión a la A.I.U., toda vez que esta Delegación Provincial no tiene constancia de tal entidad; asimismo los plazos de la demora y las cantidades se deberán ajustar a lo contenido en la legislación de contratos de la Administración Pública.
5. En relación a la garantía de promoción deberá determinarse la cuantía del 7% en aras a comprobar la realidad de tal porcentaje sobre el total de los gastos de urbanización sin IVA (y no referido sólo al presupuesto de ejecución por contrata). Se deberá añadir como características del aval que será a primer requerimiento, a disposición de la Tesorería municipal y con beneficio de excusión.

RESPECTO AL CONVENIO:

1. En la Estipulación Séptima relativa a la retribución del urbanizador el porcentaje de cesión de terreno edificable a entregar por los propietarios no coincide con el previsto en la PJE (4,13% versus 2,65%).
2. En la Cláusula Octava rubricada como Plazos de ejecución se ha de suprimir el párrafo relativo a la prórroga, debiendo contemplarse la posibilidad de prórroga con los requisitos legales: causa excepcional y previo informe favorable de la Comisión regional de Urbanismo (art.110.3b) TRLOTAU). Se sugiere que la redacción dada a los plazos de ejecución sea idéntica en la PJE y en el Convenio haciendo hincapié en los plazos marcados como máximos en el artículo 110.3 del TRLOTAU.
3. Respecto de la cláusula Novena relativa a la garantía se ha de reproducir aquí lo observado para la misma materia en la PJE.. Respecto al acto formal de recepción deberá reseñarse que la fijación incumbirá al representante municipal designado a tal efecto, debiendo comunicar el urbanizador con una antelación de 20 días la terminación de la obras de urbanización. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción definitiva será de tres meses a contar desde la comunicación al municipio de la finalización de las obras interesando su recepción. El transcurso del plazo máximo sin que se haya producido acta de recepción de conformidad con las obras ejecutadas, determinará la recepción a todos los efectos.
4. En la Estipulación undécima relativa a Penalizaciones vuelve a referirse a una A.I.U.
5. En la estipulación decimocuarta relativa al aprovechamiento susceptible de apropiación municipal la monetarización no ha de realizarse de acuerdo con la valoración de la PJE si no conforme al informe técnico de valoración.

Las puntualizaciones anteriores se hacen sin ánimo exhaustivo correspondiendo a la Administración municipal el control de ambos documentos presentados en plica y teniendo en cuenta el artículo 16.3 del RDleg 2/2008 que prescribe que *los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondientes no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno derecho.*

CONCLUSIÓN

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

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 y Plan Especial de Reforma Interior presentado, haciendo las siguientes observaciones:

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

- Calcula el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento en 944,70 pero no especifica su ubicación. Deberá indicar la parcela dónde hacer efectiva esta cesión.
- En el capítulo 3.2 Red de Abastecimiento de agua, riego e incendios, se ha hecho una previsión total mínima para uso Residencial de 152 habitantes. No obstante en el apartado 3.11.1.2 de la Memoria del PAU establece una dotación mínima a considerar para 4 habitantes por vivienda. Al hacer el cálculo nos saldrían $152 \times 4 = 608$ habitantes, lo que supondría una deficiencia de cálculo de suministro para el total habitantes.

EN CUANTO A LOS INFORMES.

- Según el Anexo IV del RP, para actuaciones que consideren entre 100 y 350 viviendas se deberá solicitar informe preceptivo de la Consejería de Educación.
- Se deberá certificar la ausencia de afecciones sobre la vía pecuaria denominada Colada del Molino, según informe de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente.

RESPECTO A LA PROPOSICIÓN JURIDICO ECONÓMICA:

- No se especifica la disponibilidad de los terrenos por el agente urbanizador, existiendo en este sentido discrepancias toda vez que parece un propietario único aunque se aluda a una A.I.U. en la cláusula undécima relativa a Penalizaciones.
- En la cláusula novena respecto a la forma de pago no se justifica el pago adelantado del 15% que tienen que realizar los propietarios desde la aprobación del PAU y ello sin perjuicio de la deficiencia que posteriormente se tratará respecto a la misma al hablar del convenio urbanístico.
- En la misma cláusula se establece la posibilidad de "a solicitud del propietario, el urbanizador podrá aplazar el vencimiento de las cuotas previa fijación del interés que se pacte".
- En el apartado undécimo atinente a Penalizaciones: no se entiende la remisión a la A.I.U., toda vez que esta Delegación Provincial no tiene constancia de tal entidad; asimismo los plazos de la demora y las cantidades se deberán ajustar a lo contenido en la legislación de contratos de la Administración Pública.
- En relación a la garantía de promoción deberá determinarse la cuantía del 7% en aras a comprobar la realidad de tal porcentaje sobre el total de los gastos de urbanización sin IVA (y no referido sólo al presupuesto de ejecución por contrata). Se deberá añadir como características del aval que será a primer requerimiento, a disposición de la Tesorería municipal y con beneficio de excusión.

RESPECTO AL CONVENIO:

- En la Estipulación Séptima relativa a la retribución del urbanizador el porcentaje de cesión de terreno edificable a entregar por los propietarios no coincide con el previsto en la PJE (4,13% versus 2,65%).
- En la Cláusula Octava rubricada como Plazos de ejecución se ha de suprimir el párrafo relativo a la prórroga, debiendo contemplarse la posibilidad de prórroga con los requisitos legales: causa excepcional y previo informe favorable de la Comisión regional de Urbanismo (art.110.3b) TRLOTAU). Se sugiere que la redacción dada a los plazos de ejecución sea idéntica en la PJE y en el Convenio haciendo hincapié en los plazos marcados como máximos en el artículo 110.3 del TRLOTAU.
- Respecto de la cláusula Novena relativa a la garantía se ha de reproducir aquí lo observado para la misma materia en la PJE.. Respecto al acto formal de recepción deberá reseñarse que la fijación incumbirá al representante municipal designado a tal efecto, debiendo comunicar el urbanizador con una antelación de 20 días la terminación de la obras de urbanización. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción definitiva será de tres meses a contar desde la comunicación al municipio de la finalización de las obras interesando su recepción. El transcurso del plazo máximo sin que se haya producido acta de recepción de conformidad con las obras ejecutadas, determinará la recepción a todos los efectos.
- En la Estipulación undécima relativa a Penalizaciones vuelve a referirse a una A.I.U.
- En la estipulación decimocuarta relativa al aprovechamiento susceptible de apropiación municipal la monetarización no ha de realizarse de acuerdo con la valoración de la PJE si no conforme al informe técnico de valoración.

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 la Administraciones Públicas 13/1995, 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.”*

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. Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.

- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz e materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la Administración municipal, como Anexo al convenio urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación

7º.- PAU del Sector R-1 del P.O.M. de Villanueva de la Torre. (Según art. 122 TRLOTAU y 38.3 del R.P.).-

Siendo las 13:00 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

1.- ANTECEDENTES

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

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: En el PAU.- 116.383 m², a añadir 44.665 m² de sistemas generales adscritos (161.084 m²).

En pg 4 del expediente municipal figura una superficie de 160.531= 115.866+44.665, diferente a la aportada por el PAU de 161.084 m² es por tanto necesario aclarar y unificar estos datos, cotejando los mismos en los distintos documentos.

- **Situación:.**
- Al Norte: Camino De Alovera y área ZEPA
- Al Sur: Sector 5 y una pequeña parte con el SG-EL-4.
- Al Este: Delimitación del POM, suelo rústico de protección del paisaje.
- Al Oeste: Camino de Quer y actual Sector 3.

Sistema: Gestión Indirecta.

Promotor: Mercantil Residencial Santa Agueda SL. constituida en Agrupación de Interés Urbanístico" del sector R-1" Cuesta Chica. E inscrita el 13 de octubre de 2005 (corrección de errores de la diligencia de inscripción el 18 de noviembre de 2005)

2.- TRAMITACIÓN:

INFORMES:

Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:

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

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

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

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

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

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería competente en materia de educación (Anexo IV, Reglamento de Planeamiento).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.
- Informe de la Consejería de Cultura, sobre patrimonio arquitectónico.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la necesidad o no de someterse a evaluación ambiental.

Informes aportados en el expediente:

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo		x	
Dirección General del Agua	x		Depuración: Aguas Castilla La Mancha es competente para prestar al Ayuntamiento de Villanueva de la Torre apoyo financiero y técnico para completar los sistemas de Saneamiento de los que la Consejería de Obras Públicas encarga el proyecto EDARS y en los que se incluye Villanueva de la Torre. El Proyecto previsto de EDAR es para 12.000 hab. Se deberá comprobar por el técnico Municipal la capacidad total de Depuración prevista en el PEI. Abastecimiento: Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica incompetencia sobre abastecimiento y gestión que es asumida por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.
Mancomunidad de Aguas del Sorbe	x		Nos remite al Informe sobre el Plan Especial de Infraestructuras de 7 febrero 2007, en los que se incluyen el Sector R-1.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		x	No precisa
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		x	No precisa
Carreteras de la J.C.C.M.		x	No precisa
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		x	No precisa
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	x		Informe favorable (16 de Abril de 2008)
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		x	No precisa
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social	x		Favorable (6 de Octubre 2008)
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE, Castilla-La Mancha)		x	

Delegación Provincial de Educación y Ciencia	x		Favorable (25 de Marzo de 2008) Informe sobre parcela lotacional mínima de 11.520 m ² para 960 viv.> 756 viviendas propuestas actualmente.
Medio Ambiente		x	Resolución de la Delegación sobre no necesidad de Evaluación Ambiental del Pyto. De Urbanización del Sector R-1. 18/07/2007

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

3.- PROCEDIMIENTO:

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

Con los antecedentes sobre el tratamiento de la densidad que incluye el POM, que ya se tuvieron en cuenta en anteriores informes de la Comisión Provincial de OT Y urbanismo, sobre PAUs tramitados en este municipio se considera que se encuentra justificado el tratamiento de la densidad de viviendas del PAU, considerándose adecuado a los criterios establecidos en el POM.

En el presente caso se considera **preceptivo** solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de acuerdo con el art. 38.1 b) del TRLOTAU.

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

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

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

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.

- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz e materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la Administración municipal, como Anexo al convenio urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación

I

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-

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

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

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

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

PLAN PARCIAL.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial están clasificados como suelo urbanizable y son los comprendidos en el sector residencial R-1 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre.

La red de abastecimiento de agua y el saneamiento conecta con las redes previstas en el PEI de infraestructuras.

Los Sistemas Generales implicados en este sector por localización son:

	P.O.M.	P.A.U.
S.G. Viario Interior incluido	13.842 m ²	Total SG: 13.353m² (1)
S.G. Espacios Libres SGL-4	15.000 m ²	15.000 m ²
S.G. Lotacional SGD-4	29.665 m ²	29.665 m ²
		Total SG adscritos: 44.665 m²

Nota:

Existe un error en el POM entre la ficha y el Cuadro resumen general. No existe SG de viario adscrito todo es incluido con superficie 1,38 has. En el cuadro y por tanto los 13.842 m² totales de viario en la ficha (Se entiende incluido).

- 5.0** Existe un error entre la pág 19 del PP en cuanto a la consideración del SG viario con respecto a la pág 6 del PP. Se debe incluir 13.792 m² de superficie de SG.V. que corresponde a la suma de del SSGG V 12 mas el 13, en lugar de 13,353 m² que aporta.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	P.A.U.
--	---------------	---------------

Superficie total	160.806 m ²	161.084m²
Superficie sin S.G. adscritos(ext.)	160.806 – 44.665 = 116.141 m²	161.048 – 44.665 = 116.383 m²
Superficie sin SG incluidos	116.141 – 13.842 = 102.299 m²	116.383 – 13.353(1) = 103.030 m²
Sistemas Generales	SG adscritos: Dotacional 29.665 m ² SGD-4 Espacios libres 15.000 m ² SGL-4 Viario 13.842 m ² SGV 12 Y 13	SG adscritos: Dotacional 29.665 m ² Espacios libres 15.000 m ² SG incluidos: 13.353 m² SGV (1) SGV-12 13.268 m ² SGV-13 524 m ²
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa equivalente)		69.251 m ² < 69.266 M ²
Viv. Unifamiliar Libre		108 viv Dotac. 13.680 m ² c
Viv. Plurifamiliar Libre		748 viv Dotac. 50.014 m ² c
Viv. Plurifamiliar Protegida		130* viv Dotac. 6.946* m²c (104 equivalentes)
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)		13.680 m ² x 1,0= 13.680 u.a. unifamiliar libre 50.014 m ² x 1,0= 50.014 u.a. plurifamiliar libre 6.946 m ² x 0,8 = 4.962 u.a. plurifamiliar protegida
Aprovechamiento Tipo	0,43	68.656/161.084= 0,426 < 0,43
Nº máx de viviendas	60viv. equiv /Ha Según el POM Se considera 60viv/Ha.con S.G. incluidos o adscritos (966 viv)	966 viv viviendas equivalentes*** El 5 /03/2010 aporta el Ayto Escrito del promotor por el que. Se reduce el nº de viviendas a 756 Según Acuerdo CPU 28/05/08 sobre PAU sector R-3 y R-2 se considera 60viv/Ha.con S.G. incluidos o adscritos
Densidad	60 viv / Ha con SSGG.	60 viv/Ha.*** Se transcribe informe para CPU de 28/05/08
Superficie neta		60.140 m ² (2)
Ordenanza		Residencial Unifamiliar grado 1º y 2º Residencial multifamiliar
Parcela mínima		260 y150 m ² en viv unifamiliar 1000 m ² en viv colectiva
Frente mínimo		9,5/6,5 m. en viv unifamiliar 20 m en viv multifamiliar
Retranqueos		Unif.: 3m linderos A fachada según tipología Multifamiliar: 3m a linderos
Alturas		Unif.: 2 plantas (B+1), altura máxima 7 m

		en 2 pl. Multifamiliar: 3 plantas (B+2) + bajo cubierta o ático
Ocupación		60%/50% en viv unif., 50% en viv multifamiliar
Edificabilidad		13.680 m ² unifamiliar libre 50.014 m ² plurifamiliar libre 6.946 m ² x 0,8 = 4.962 m ² plurifamiliar protegida

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	P.A.U.
Superficie a ordenar		161.048 m²
Edificabilidad lucrativa total		70.640* m ² pg22 PP ver POM tit II pg55 *computando la reserva de viv. Colectiva Protegida 69.250 m ² x0.8 según POM pg 21 PP
Dotacional	20 m ² /100m ² s/70.640 m ² = 14.128 m² Parcela educativa: 12 m ² /viv(966)= 11.592 m²	13.902 m² Se calcula s/69.250. No cumple(3) (faltan 226 m ²) Parcela educativa: 11.520 m²
Zonas verdes	10% s/(161.048 m ² - 44.665 m ²) = 11.638 m ²	Cumple 11.777 m ²
Aparcamiento privado	(13680/100)x1,5 =205 (56.960/100)x1= 570 Total 775 según R.P.	773
Aparcamiento público	min 0,5 s/privadas = 388 (Reserva minusválidos 1 cada 50 plazas viario = 8 -Art. 26.2 Código Accesibilidad-)	395 Cumple. Debe numerar en plano (4) Reserva 13 plazas accesibles.
Total plazas aparcamiento público	388	395 plazas
S.G. Viario Interior incluido		13.353 m ²
S.G. Espacios Libres SGL-4		15.000 m ²
S.G. Dotacional SGD-4		29.665 m ²
Superficie neta		60.140 m ²
Viv unifamiliar		unifamiliar: 21.521m ²
Viv multifamiliar libre		colectiva libre: 33.657m ²
Viv multifamiliar protegida		colectiva protegida: 4.962m ²
Aprovechamiento tipo	0.43 68.656u.a.	68.656 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	6.914 u.a.	(5)

1. Existe un error entre la pág 19 del PP en cuanto a la consideración del SG viario con respecto a la pág 6 del PP. La diferencia supone incluir 13.792 m² de superficie de SG.V., que corresponde a la suma de del SSGG V 12 mas el 13, en lugar de los 13.353 m² que aporta.
2. Error de suma en pág 21 de la Memoria considerando un total de Superficie neta de 60.128 m². En el resto del documento está bien calculado en la superficie de 60.140 m².

3. El cálculo de dotaciones y equipamientos públicos deberá hacerse de acuerdo al art 31 TRLOTAU y 22.2 RP. La superficie de suelo para uso dotacional será de 14.128 m² dedicándose para uso educacional una parcela en función del nº de viviendas
4. En cuanto a los estándares, en cumplimiento del art. 22.5 RP, falta cuantificar o numerar sobre planos la totalidad de plazas de aparcamiento público.
5. No especifica la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto. Según propuesta de Convenio será monetarizado. Falta incluir la valoración según tasación de la Administración Municipal. Art.75
6. Antes de la aprobación definitiva y adjudicación del PAU, se deberá elaborar Reformado de Plan Parcial para adaptarlo a la disminución del nº de viviendas según escrito del Ayuntamiento de 5 de Marzo de 2010, y por el que se eliminan 210 viviendas plurifamiliares.

Se transcribe el informe elaborado por la Delegación con fecha 28/05/2008 con motivo de la tramitación de los PAUS Sectores 2 y 3, y que resume la consideración de que el POM realiza un tratamiento abierto de la densidad de viviendas, con un techo máximo de 60 viviendas/Ha incluidos SSGG.

I.- ANTECEDENTES.-

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento, el informe emitido por este Servicio se hizo tomando en consideración su contenido. Es decir, la densidad se calculó teniendo en cuenta la superficie total ocupada, sin incluir la de los terrenos que se destinaban a sistemas generales adscritos o incluidos en el Sector. De ahí que se señalase que el documento presentado contenía un aumento de densidad.

*Por el Ayuntamiento se manifiesta cuanto se ha expuesto en los antecedentes de este escrito, comprobándose que el POM plantea la delimitación de 9 Sectores de Suelo Urbanizable de carácter residencial, estableciendo para todos ellos una densidad de 60 viviendas por hectárea. En el POM se incorporan tres documentos de ordenación detallada correspondiente a los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial, R-4, R-6 y R-9. En dichos documentos (artículo 18) se establece que la densidad es de 60 viviendas por hectárea, fijándose el número de viviendas resultantes. En todos ellos, el número de viviendas es el resultado de multiplicar la superficie del Sector, **incluyendo los sistemas generales adscritos e incluidos**.*

En el resto de Sectores de Suelo Urbanizable Residencial, el POM fija como densidad la de 60 viviendas por hectárea, si bien es verdad, la ficha de cada uno de los Sectores no contiene el número total de viviendas.

En consecuencia con todos estos antecedentes, es lógico pensar que la densidad que el POM quiso fijar para cada uno de estos Sectores habría que calcularla lo mismo que se hizo para aquellos Sectores que ya venían con la ordenación detallada.

Por todo lo dicho, procede, a juicio de este Servicio, estimar la alegación formulada por el Ayuntamiento en el sentido de considerar que el parámetro de densidad fijado por el POM de Villanueva de la Torre es el correspondiente a multiplicar por 60 la zona ocupada por cada Sector, incluyendo dentro de ella los sistemas generales adscritos o incluidos.

Todo ello, sin perjuicio de que la densidad del POM debería adaptarse al contenido del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, mediante la oportuna innovación del planeamiento”.

No obstante todo lo anterior y tras diversos requeridos al Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, con fecha 3 y 5 de Marzo de 2010 se presentan escritos del Ayuntamiento que recogen:

En el primero de 3 de Marzo de 2010, se aporta informe del técnico municipal. Respecto al nº de viviendas aportado de los distintos PAUs tramitados que se consideran correctamente elaborados a partir de los datos que dispone el Ayuntamiento sobre los Sectores, se aporta estudio sobre abastecimiento de agua llegando a la conclusión que:

El **caudal de agua** necesario para los sectores de suelo urbanizable incluidos los industriales, es de 148,44 l/sg. Inferior a los 149 l/sg. Solicitados y concedidos por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe (MA)S, en su informe de 7 de febrero de 2007. En el cómputo “no se incluye agua de riego de zonas verdes ya que según lo ordenado por la ordenanza municipal para el ahorro de consumo de agua se utilizarán aguas de segunda calidad y preferiblemente con aguas residuales regeneradas”.

El segundo escrito del Ayuntamiento de fecha 5 de Marzo de 2010, aporta escrito de la Promotora del PAU Residencial Santa Agueda SL. **Por el que disminuye el nº de viviendas posibles del PAU, pasando de 966 viviendas a 756.** Se mantienen las 108 viviendas unifamiliares y se disminuyen las colectivas en 210 viviendas.

Con estos datos se considera que se encuentra justificado el tratamiento de la densidad de viviendas del PAU, considerándose adecuado a los criterios establecidos en el POM.

Antes de la aprobación definitiva y adjudicación del PAU, se deberá elaborar Reformado de Plan Parcial para adaptarlo a la disminución del nº de viviendas según escrito del Ayuntamiento de 5 de Marzo de 2010, y por el que se eliminan 210 viviendas plurifamiliares.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de convenio urbanístico presentada incluye 21 estipulaciones:

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
DÉCIMOTERCERA.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN CONSERVACIÓN.
DÉCIMOCUARTA.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROBACIÓN MUNICIPAL
DÉCIMO QUINTA.- CARGAS REALES.
DÉCIMO SEXTA.- SERVICIOS MUNICIPALES.
DÉCIMO SÉPTIMA.- RECEPCIÓN MUNICIPAL DE LOS SERVICIOS.
DÉCIMO OCTAVA.- RECEPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.
DÉCIMO NOVENA.- EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA
VIGÉSIMA.- LIQUIDACIÓN.
VIGÉSIMO PRIMERA.- RÉGIMEN JURÍDICO

En cuanto a la propuesta de convenio se señalan las observaciones más importantes (art. 110 TRLOTAU):

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.

No se comprende la referencia realizada en la **estipulación segunda** relativa a que *los propietarios no incorporados a la AIU participarán en el proceso mediante el abono de la cuota parte de los gastos de urbanización* imposibilitando al parecer, la opción de cesión de terreno como modo de retribución.

En la **estipulación Octava** referente al plazo de ejecución la opción de prórroga deberá ajustarse a lo establecido legalmente, es decir, requerirá causa excepcional e informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

En la **estipulación novena** sobre GARANTÍAS se concretará la cuantía de la garantía de promoción que ascenderá al 7% de total de los gastos de urbanización estimados 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. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras.

En la **estipulación undécima** rubricada como Penalizaciones indica el pago por demora por mes de retraso desde certificado final de obra, si bien las obras desde la emisión del mismo se entienden lógicamente finalizadas. La penalización deberá ajustarse al porcentaje señalado en la legislación de contratos del Sector Público sobre el total de los gastos previstos.

En la **estipulación duodécima** relativa al abono de las obras urbanización no coincide el calendario de pagos con lo señalado en la PJE, no queda justificado el pago del 40% antes del inicio de las obras y se deberá suprimir el incremento de tres puntos sobre el interés legal del dinero a favor de los urbanizadores en caso de demora en el pago de las cuotas de urbanización.

En la **estipulación decimoséptima** referente a la recepción municipal de los servicios la recepción definitiva no puede producirse automáticamente sin acta, debiendo ajustarse este apartado al artículo 136 del TRLOTAU

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

La PJE presentada incluye las siguientes diez cláusulas:

PRIMERA.- DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS
SEGUNDA.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR
TERCERA.- DISPONIBILIDAD DEL URBANIZADOR SOBRE LOS TERRENOS DE LOS RESTANTES PROPIETARIOS
CUARTA.- COMPROMISOS CON EL URBANIZADOR
QUINTA.- ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN
SEXTA.- CARÁCTER CERRADO DEL PRECIO DE LA URBANIZACIÓN
SÉPTIMA.- EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA CON LA URBANIZACIÓN
OCTAVA.- FORMA DE PAGO DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR
NOVENA.- GARANTÍAS
DÉCIMA.- CRITERIOS DE REPARCELACIÓN

En cuanto a la proposición jurídico económica se señalan las observaciones más importantes (art. 110 TRLOTAU):

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.

Deberán cuantificarse las partidas del artículo 115 relativas a los gastos de ejecución.

No se obtiene la cifra del coste de urbanización por metro cuadrado aportado con los datos de la PJE y la superficie del PP con los efectos que dicho error produce para el porcentaje de cesión y el coste de metro cuadrado con su repercusión de costes de urbanización.

En la **cláusula tercera**, conforme a lo dispuesto en el art. 110.4.4.3 a) TRLOTAU se deberá justificar la propiedad del urbanizador en el ámbito y la disponibilidad sobre los terrenos del resto de propietarios, los acuerdos ya alcanzados con éstos y el modo de retribución, en su caso.

En la **cláusula octava** se deberá justificar la anticipación del 20% de los costes de urbanización en el plazo de 20 días desde la adjudicación efectiva del PAU sin haber tener tramitado el PR ni de PU ni haberse iniciado las obras de urbanización (art. 119.2.c) TRLOTAU. Conforme al artículo 11.4.4.2 c) se debe fijar la cuota de urbanización en metálico y la ecuación de canje en terrenos edificables (art. 11.4.4.3.c) TRLOTAU). Igualmente se deberán revisar propuesta de convenio y PJE para hacer coincidir el calendario de pago en ambos documentos, subsanando las divergencias existentes.

Se deberá suprimir de la página 19 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.

En la **estipulación novena** sobre GARANTÍAS DEL URBANIZADOR se concretará la cuantía de la garantía de promoción que ascenderá al 7% de total de los gastos de urbanización estimados 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. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras.

Las puntualizaciones anteriores se hacen sin ánimo exhaustivo correspondiendo a la Administración municipal el control de ambos documentos presentados en plica y teniendo en cuenta el artículo 16.3 del RDleg 2/2008 que prescribe que los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondientes no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno derecho.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El Proyecto contiene los siguientes documentos:

Memoria y anejos.
Planos.
Pliegos de condiciones.
Mediciones y Presupuesto.
Estudio de seguridad y salud.

El Proyecto contempla los siguientes aspectos:

Movimiento de tierras.
Red de saneamiento.
Red de abastecimiento.
Pavimentación.
Señalización.
Red de energía eléctrica.
Red de alumbrado público.
Red de telecomunicaciones.
Jardinería y mobiliario urbano.
Riego.
Seguridad y salud.
Control de calidad.

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.

OBSERVACIONES

SOBRE LA SUPERFICIE.-

Superficie: En el PAU.- 116.383 m², a añadir 44.665 m² de sistemas generales adscritos (161.084 m²).

En pg 4 del expediente municipal figura una superficie de 160.531= 115.866+44.665, diferente a la aportada por el PAU de 161.084 m².es por tanto necesario aclarar y unificar estos datos, cotejando los mismos en los distintos documentos.

SOBRE LA ALTERNATIVA TECNICA

1. Existe un error entre la pág 19 del PP en cuanto a la consideración del SG viario con respecto a la pág 6 del PP. La diferencia supone incluir 13.792 m² de superficie de SG.V., que corresponde a la suma de del SSGG V 12 mas el 13, en lugar de los 13.353 m² que aporta.
2. Error de suma en pág 21 de la Memoria considerando un total de Superficie neta de 60.128 m². En el resto del documento está bien calculado en la superficie de 60.140 m².
3. El cálculo de dotaciones y equipamientos públicos deberá hacerse de acuerdo al art 31 TRLOTAU y 22.2 RP. La superficie de suelo para uso dotacional será de 14.128 m² dedicándose para uso educacional una parcela en función del nº de viviendas
4. En cuanto a los estándares, en cumplimiento del art. 22.5 RP, falta cuantificar o numerar sobre planos la totalidad de plazas de aparcamiento público.
5. No especifica la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto. Según propuesta de Convenio será monetarizado. Falta incluir la valoración según tasación de la Administración Municipal. Art.75.

SOBRE LOS INFORMES.-

1. Depuración: Aguas Castilla La Mancha es competente para prestar al Ayuntamiento de Villanueva de la Torre apoyo financiero y técnico para completar los sistemas de Saneamiento de los que la Consejería de Obras Públicas encargo el proyecto EDARS y en los que se incluye Villanueva de la Torre. El Proyecto previsto de EDAR es para 12.000 hab. Se deberá comprobar por el técnico Municipal la capacidad total de Depuración prevista en el PEI.

CONCLUSIÓN

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

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:

SOBRE LA SUPERFICIE.-

Superficie: En el PAU.- 116.383 m², a añadir 44.665 m² de sistemas generales adscritos (161.084 m²).

En pg 4 del expediente municipal figura una superficie de 160.531= 115.866+44.665, diferente a la aportada por el PAU de 161.084 m² .es por tanto necesario aclarar y unificar estos datos, cotejando los mismos en los distintos documentos.

SOBRE LA ALTERNATIVA TECNICA

- Existe un error entre la pág 19 del PP en cuanto a la consideración del SG viario con respecto a la pág 6 del PP. La diferencia supone incluir 13.792 m² de superficie de SG.V., que corresponde a la suma de del SSGG V 12 mas el 13, en lugar de los 13.353 m² que aporta.
- Error de suma en pág 21 de la Memoria considerando un total de Superficie neta de 60.128 m². En el resto del documento está bien calculado en la superficie de 60.140 m².
- El cálculo de dotaciones y equipamientos públicos deberá hacerse de acuerdo al art 31 TRLOTAU y 22.2 RP. La superficie de suelo para uso dotacional será de 14.128 m² dedicándose para uso educacional una parcela en función del nº de viviendas
- En cuanto a los estándares, en cumplimiento del art. 22.5 RP, falta cuantificar o numerar sobre planos la totalidad de plazas de aparcamiento público.
- No especifica la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto. Según propuesta de Convenio será monetarizado. Falta incluir la valoración según tasación de la Administración Municipal. Art.75

SOBRE LOS INFORMES.-

Depuración: Aguas Castilla La Mancha es competente para prestar al Ayuntamiento de Villanueva de la Torre apoyo financiero y técnico para completar los sistemas de Saneamiento de los que la Consejería de Obras Públicas encargo el proyecto EDARS y en los que se incluye Villanueva de la Torre. El Proyecto previsto de EDAR es para 12.000 hab. Se deberá comprobar por el técnico Municipal la capacidad total de Depuración prevista en el PEI.

SOBRE LA PLICA CERRADA **PROPUESTA DE CONVENIO**

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.

No se comprende la referencia realizada en la **estipulación segunda** relativa a que *los propietarios no incorporados a la AIU participarán en el proceso mediante el abono de la cuota parte de los gastos de urbanización* imposibilitando al parecer, la opción de cesión de terreno como modo de retribución.

En la **estipulación Octava** referente al plazo de ejecución la opción de prórroga deberá ajustarse a lo establecido legalmente, es decir, requerirá causa excepcional e informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

En la **estipulación novena** sobre GARANTÍAS se concretará la cuantía de la garantía de promoción que ascenderá al 7% de total de los gastos de urbanización estimados 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. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras.

En la **estipulación undécima** rubricada como Penalizaciones indica el pago por demora por mes de retraso desde certificado final de obra, si bien las obras desde la emisión del mismo se entienden lógicamente finalizadas. La penalización deberá ajustarse al porcentaje señalado en la legislación de contratos del Sector Público sobre el total de los gastos previstos.

En la **estipulación duodécima** relativa al abono de las obras urbanización no coincide el calendario de pagos con lo señalado en la PJE, no queda justificado el pago del 40% antes del inicio de las obras y se deberá suprimir el incremento de tres puntos sobre el interés legal del dinero a favor de los urbanizadores en caso de demora en el pago de las cuotas de urbanización.

En la **estipulación decimoséptima** referente a la recepción municipal de los servicios la recepción definitiva no puede producirse automáticamente sin acta, debiendo ajustarse este apartado al artículo 136 del TRLOTAU

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

En cuanto a la proposición jurídico económica se señalan las observaciones más importantes (art. 110 TRLOTAU):

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.

Deberán cuantificarse las partidas del artículo 115 relativas a los gastos de ejecución.

No se obtiene la cifra del coste de urbanización por metro cuadrado aportado con los datos de la PJE y la superficie del PP con los efectos que dicho error produce para el porcentaje de cesión y el coste de metro cuadrado con su repercusión de costes de urbanización.

En la **cláusula tercera**, conforme a lo dispuesto en el art. 110.4.4.3 a) TRLOTAU se deberá justificar la propiedad del urbanizador en el ámbito y la disponibilidad sobre los terrenos del resto de propietarios, los acuerdos ya alcanzados con éstos y el modo de retribución, en su caso.

En la **cláusula octava** se deberá justificar la anticipación del 20% de los costes de urbanización en el plazo de 20 días desde la adjudicación efectiva del PAU sin haber tener tramitado el PR ni de PU ni haberse iniciado las obras de urbanización (art. 119.2.c) TRLOTAU. Conforme al artículo 11.4.4.2 c) se debe fijar la cuota de urbanización en metálico y la ecuación de canje en terrenos edificables (art. 11.4.4.3.c) TRLOTAU). Igualmente se deberán revisar propuesta de convenio y PJE para hacer coincidir el calendario de pago en ambos documentos, subsanando las divergencias existentes.

Se deberá suprimir de la página 19 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.

En la **estipulación novena** sobre GARANTÍAS DEL URBANIZADOR se concretará la cuantía de la garantía de promoción que ascenderá al 7% de total de los gastos de urbanización estimados 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. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras.

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. Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el ayuntamiento un informe en

el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
 - Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz e materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la Administración municipal, como Anexo al convenio urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
 - Fotocopia compulsada de la acreditación de la garantía, financiera o real.
 - Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación
- 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 13/1995, 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.”*

8º.- Toma de conocimiento de la Sentencia y auto de aclaración del procedimiento ordinario 114/2007 del Juzgado Contencioso Administrativo nº 1 de Guadalajara por su incidencia en las Competencias de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación al informe del PAU de los Sectores 5 al 14 del P.O.M. de Chiloeches.-

Siendo las 13:13 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina urbanística.

El de 2 de marzo de 2010 tiene entrada (NRE 450058) escrito del Ayuntamiento de Chiloeches relativa a poner en conocimiento la incidencia de la resolución tomada por el Juzgador del Juzgado contenciosos Administrativo nº1 de Guadalajara en un procedimiento ordinario que tiene como partes a GESMAR ALCALÁ S.A. y el ayuntamiento citado, en las competencias que ostenta la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara.

En concreto la decisión judicial que se expondrá seguidamente contempla la omisión de solicitud por la Administración municipal y consecuentemente de emisión de informe preceptivo relativo al PAU de los Sectores 5 al 14 del POM de Chiloeches por la CPU de Guadalajara, si bien en contra de lo sostenido por el juzgador, el procedimiento en cuanto a estos extremos se produjo legalmente.

En aras a determinar la realidad de lo acontecido el Ayuntamiento de Chiloeches solicita de la Comisión Provincial de Urbanismo, en el escrito de referencia: *“que teniendo por presentado este escrito y las resoluciones judiciales que se acompañan, acuerde conforme se interesa y proceda declarar que los informes emitidos en fechas 25 de abril de 2003 y 31 de marzo de 2005 respecto del Programa de Actuación urbanizadora de los sectores 5 al 14 del POM de esta localidad fueron debidamente emitidos, agotaban las competencias de la Comisión al respecto y en consecuencia, que la misma se remite a él no precisándose la emisión de un nuevo informe al respecto del referido Programa, debiendo entenderse plenamente válido y eficaz”.*

SENTENCIA Nº512/2009. DE 27 DE OCTUBRE DE 2009.
PROCEDIMIENTO ORDINARIO 144/2007

En el Fundamento Tercero *in fine* de la sentencia referida establece: “(...) Como primera causa de impugnación invocó la representación de la parte recurrente la nulidad de la actuación, con imposibilidad de conservación de los actos posteriores al acuerdo de revocación de aprobación y adjudicación del PAU por nulos de pleno derecho (...) la no solicitud del informe preceptivo al que hace mención en el artículo 122.1 del TRLOTAU. (...) Cuando la Administración realiza defectuosamente un trámite procedimental pero no se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente previsto, debe resolverse si la actuación administrativa es anulable de conformidad con el artículo 63.2 de la Ley 30/1992; siendo así que para que se produzca este efectos de invalidez la actuación deberá carecer de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o habrá debido producir una situación material de indefensión a los interesados. De este modo, determina el artículo 122.1 del Decreto legislativo 1/2004, de 28 de diciembre lo siguiente (...). No cabe duda pues que el informe de la Consejería competente presenta carácter obligatorio, de forma tal que su no solicitud debe considerarse como una omisión procedimental de entidad suficiente para declarar la nulidad de las actuaciones practicadas con posterioridad a este momento, circunstancia ésta que acontece en el caso de autos donde el ayuntamiento demandado no cumplió con el trámite previsto en el artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, lo que obliga a estimar el presente recurso jurisdiccional sin necesidad de entrara a valorar el resto de las alegaciones vertidas en el mismo.

El 26 de noviembre de 2009 se dicta AUTO RESOLVIENDO RECURSO DE ACLARACIÓN DE SENTENCIA, a fin de se realice “Un pronunciamiento sobre la posibilidad de conservación o de convalidación de los actos que fueron realizados con posterioridad a la emisión del informe al que hace mención el artículo 122.1 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en castilla-La mancha.”

En este sentido el Razonamiento jurídico Tercero del recurso preconiza: “ Así las cosas, y conforme a los artículos 64.1, 66 y 67.1, todos ellos, de la Ley 30/1992, (...)la solución a la cuestión planteada sólo puede acarrear un pronunciamiento favorable, no sólo a la conservación de los actos realizados con posterioridad a aquél en el que se produjo la omisión del trámite procedimental advertido en la Sentencia de 27 de octubre de 2009, sino también a la convalidación de los mismos, y ello por cuanto, tal defecto procedimental, aun de trascendencia suficiente para revocar la actuación administrativa impugnada como así entendió en su día este juzgador, no deja de consistir en un mero ato de autorización o control a realizar por el órgano competente de la comunidad autónoma – ex párrafo segundo del apartado 1 del artículo 122 del TRLOTAU, que aún cuando se emita con posterioridad podrá convalidar, si se consideran adecuados a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable cuantos de aquellos actos fiscalizables por el citado informe de acuerdo a la prevenido en el precepto antedicho (doctrina ésta a la que se hace mención expresa, en un supuesto de tintes casi idénticos, en la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 2007)”.

En virtud de lo anterior dispone el juzgador: ACLARAR la sentencia nº512/2009, de 27 de octubre, en los término recogidos en el fundamento de derecho TERCERO del presente Auto, en el sentido de **considerar ajustada a derecho la posibilidad de conservar o convalidar los actos dictados con posterioridad al momento de peticionar el informe autonómico cuya omisión provocó la revocación de la actuación administrativa combatida, siempre y cuando se emita el referido informe y en el que se haga expresa mención a la adecuación del Programa de Actuación Urbanizadora a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, que no será que la vigente en el momento de la emisión de las mismas.**

A pesar de lo sostenido por el Juzgador de lo Contencioso- Administrativo de Guadalajara, el informe existió en su día siendo favorable siempre que se aprobara la modificación nº 3 del POM de Chiloeches.

Abundando en lo anterior, el 18 de febrero de 2010 tiene entrada (NRE 357778) petición de prueba documental por el Juzgado Contenciosos-administrativo nº1 de Guadalajara, atinente al procedimiento ordinario 114/2007 al que le ha correspondido el número de identificación único: 19130 45 3 2007 0100395. El mencionado procedimiento se sustancia entre idénticas partes a las intervinientes en el procedimiento Ordinario 144/2007.

En concreto se solicita: *Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de fecha 31 de marzo de 2005, elaborado por el Jefe de Servicio de Urbanismo D. Félix Julio Rodríguez López, referido a las correcciones al Plan Parcial y condiciones para la aprobación del PAU de los sectores 5 al 14 del POM de Chiloeches.*

En contestación a lo anterior la Delegación provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda remite el 24 de febrero de 2010 (NRS 189343) al Juzgado solicitante la siguiente documentación:

- Copia compulsada del informe solicitado.
- Copia compulsada de la notificación del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara en el que se ratifica el anterior informe.
- Copia compulsada del informe atinente a la modificación nº 3 del POM de Chiloeches por la alusión realizada a la misma en el primer informe.
- Copia compulsada de la notificación del acuerdo de la Comisión provincial de Urbanismo de Guadalajara al Ayuntamiento de Chiloeches sobre aprobación de tal modificación y fotocopia de la publicación en el D.O.C.M. de la aprobación de la modificación nº3 del POM de Chiloeches.

TERCERO.- La CPU, en sesión de 11 de julio de 2005, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos

2º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 3 del POM de Chiloeches.-

Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual nº 3 de Chiloeches."

Tal resolución fue notificada al ayuntamiento de Chiloeches el 13 de julio de 2005 indicando que agotaba la vía administrativa y remitiendo por tanto a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, contra el presente acuerdo podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación.

3º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual del PAU de los Sectores 5 al 14 de Chiloeches.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, que está condicionado a la aprobación definitiva de la Modificación nº 3 del POM de Chiloeches.

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes abundan sobre los temas expuestos.

Acabadas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

2º.- Remitir al Ayuntamiento el informe de referencia.

El informe del Jefe de Servicio de urbanismo sobre el Proyecto Modificado del PAU del Sector 5 al 14 de Chiloeches, que fue ratificado por la CPU, establecía literalmente:

INFORME SOBRE EL PROYECTO MODIFICADO DEL PAU DEL SECTOR 5 AL 14 DE CHILOECHES

ANTECEDENTES.-

Se tramita por el Ayuntamiento, conjuntamente con la Modificación Puntual nº 3 del POM, cuyo objeto es la aclaración definitiva de la ordenación este Sector.

La ordenación propuesta que deriva del POM lleva a la consideración de que los diversos sectores deben entenderse como unidades de ejecución dentro del Sector.

Con fecha 25 de abril de 2003, la Comisión Provincial de Urbanismo emitió informe desfavorable al P.A.U. de los Sectores 5 al 14 de Chiloeches, al considerar que se modificaban las zonas verdes del P.O.M. sin que se hubieran solicitado los informes preceptivos de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

No obstante el informe desfavorable, el Ayuntamiento de Chiloeches aprobó y adjudicó los P.A.U.S referenciados.

Por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se interpuso recurso contencioso-administrativo, habiendo sido admitido por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Procedimiento ordinario 744/2003).

Con fecha 17 de enero de 2005, el Ayuntamiento de Chiloeches acuerda revocar el acuerdo del Pleno de la Corporación de 19 de mayo de 2003 de aprobación y adjudicación del PAU de los Sectores 5 al 14 del POM de Chiloeches, a solicitud del Agente urbanizador, así como los actos derivados del mismo, por no haber adquirido firmeza en vía administrativa.

Con fecha 15 de febrero de 2005 el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el procedimiento ordinario 744/2003, dicta auto por el que declara terminado el procedimiento por satisfacción extraprocésal, siendo declarado firme con fecha 2 de marzo de 2005.

OBJETO

Respecto a las zonas verdes:

- Una relocalización de las mismas, con consecuencia de la efectuada por la Modificación nº 3 del P.O.M.

Esto conlleva una reordenación general del P.A.U. que es lo que plantea este documento de Modificación.

REORDENACIÓN

	<u>Modificación PAU</u>	<u>POM</u>
Superficie Sector	1.990.460	1.990.460
Nº de viviendas 20 viv/Ha.	3.980	3.980
Aprovechamiento tipo	0'4333	0'4333
Edificabilidad	0'45 m ² /m ²	0'45 m ² /m ²
	895.707 m ²	895.707m ²

<u>Superficies</u>	<u>Modificación PAU</u>	<u>PAU Anterior</u>
Zonas Verdes	231.797 m ²	199.046 m ²
Equipamientos	184.797 m ²	179.141 m ²
Calles	501.742 m ²	560.397 m ²
Aprovechamiento	895.707 m ²	895.521 m ²
Nº viviendas	3.980	3.980

Aparcamientos

Se prevén 10.818 plazas exteriores cumpliendo con el estándar previsto en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU que serían 4.478 plazas, con independencia del estándar de plazas privadas obligatorio dentro de las manzanas, que ascendería a 8.957 plazas.

PROPUESTA:

Informe favorable, siempre que previamente haya sido aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo la Modificación nº 3 del Plan de Ordenación de Chiloeches.

EL Decreto legislativo 1/2004, de 28 de diciembre establece en su artículo 122 atinente La aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

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

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

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

EL 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 la competencia de la emisión del informe aludido en el artículo 122 del TRLOTAU a la Comisión provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo correspondiente en su artículo 9.1 f).

Visto lo que antecede se concluye no sólo la existencia de solicitud por parte del Ayuntamiento de Chiloeches del informe previsto en la legislación de aplicación sino el propio documento que se emitió por órgano competente y cuyo acuerdo fue notificado a la Administración municipal debido a lo cual se PROPONE la RATIFICACIÓN EN TODOS SUS TÉRMINOS Y LA REMISIÓN A LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN LA SESIÓN DE 11 DE JULIO DE 2005 POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO SIN QUE EN CONSECUENCIA SE PUEDAN ENERVAR LOS ACTOS POSTERIORES CONFORME A UNA OMISIÓN NO PRODUCIDA.

La Comisión, a la vista de la solicitud de la Administración municipal expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA LA RATIFICACIÓN DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN LA SESIÓN DE 11 DE JULIO DE 2005 POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

9º.- Estudio de Detalle situado en C/ Peso y C/ Hospital en Sigüenza. (Artículo 38 TRLOTAU).-

Siendo las 13:20 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y Ejecución y Disciplina Urbanística.

Normativa urbanística: Sigüenza cuenta con NNSS de 1989 y Plan Especial de 1990

Objeto: Eliminar los retranqueos de las parcelas 03 y 05 y consecuente aumento de edificabilidad en esas superficies respecto de la planteada en el Estudio de Detalle aprobado en 2004, en la manzana de las calles Hospital y de la Yedra.

Situación: Manzana entre las calles Hospital, junto a las murallas, la Yedra, Cardenal Mendoza y García Atance.

TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO:

Con carácter preliminar debemos apuntar como características y naturaleza jurídico del instrumento urbanístico a analizar- Estudio de Detalle- que: deben comprender una manzana o unidad urbana como máximo teniendo por objeto la previsión o reajuste de las alineaciones o rasantes o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan correspondiente sin poder alterar la calificación de suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

El expediente se remite para recabar el **preceptivo informe técnico-jurídico** según el art 38.1 b) de TRLOTAU y 139 del Reglamento de Planeamiento por remisión del 145.

Ello implica que previo a la aprobación definitiva que compete al ayuntamiento Pleno (art.38.4) se redacta este informe técnico jurídico sobre la adecuación del Estudio de Detalle a las determinaciones de la ordenación estructural definidas en el artículo 24.1 del TRLOTAU y en especial a las previstas en sus letras c) y f), es decir: la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior y el seguimiento de la secuencia lógica de desarrollo marcado en la OE según prioridades así como el uso global mayoritario, definición de intensidades y **densidades de edificación máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística**, delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo.

Del mismo modo, el art. 139 RP establece que **en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la C.P.U. sobre la adecuación del documento a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.**

INFORMACIÓN PÚBLICA PRECEPTIVA: art. 38.1 b) TRLOTAU

Publicación D.O.C.M. nº 179:	14-09-2009
Publicación diario "Nueva Alcarria":	26-08-2009
Resultado de la información pública:	No se presentan alegaciones. Certificado 15-10-2009

DOCUMENTACIÓN APORTADA -CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA:-

El artículo 145 del Reglamento de Planeamiento establece que **los Estudios de Detalle se atenderán al procedimiento establecido para los Planes Parciales en los art. 138-139 del mismo documento.**

Artículo 138.2.3ºRP: **durante el período de información pública**, al que habrá de someterse el documento, **se habrán de requerir y evacuar los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el art. 10 del TR de la LOTAU.**

Presentan:

- *Solicitud de Alberto Calvo Medina al Ayuntamiento de Sigüenza sobre modificación del Estudio de Detalle de las calles Hospital/Yedra/Gª Atance de 8 de mayo de 2009 que acompaña instrumento urbanístico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de CLM con fecha 30 de abril de 2009.*
- *Informe de secretaría de 8 de mayo de 2009*
- *Informe de viabilidad técnica del Arquitecto Municipal en el que se establece que:*
"la propuesta presentada de Modificación de Estudio de Detalle refleja los siguientes aspectos:
 - 1) *Se mantiene el paso de 3,00 m de anchura a lo largo de la muralla, liberando esta de futuras edificaciones, comunicando la C/ Yedra con la C/ Hospital.*
 - 2) *No se supera la edificabilidad y ocupación máximas establecidas en el Plan Especial y NNSS de Sigüenza 1990, manteniendo la altura, número de plantas y volumen edificable definido en los citados documentos de planeamiento."*
- *Informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de fecha 29/07/2009.*
- *Decreto de Alcaldía 569/2009 de 7 de agosto, sobre aprobación inicial la modificación del estudio de Detalle y apertura de información públicas durante el plazo de veinte días*
- *Solicitud de informe técnico-jurídico a la Delegación Provincial de OTyV en Guadalajara con registro de entrada el 22 de octubre de 2009 (nº 2083138)*

ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE:

El Reglamento de Planeamiento establece para los Estudios de Detalle que:

Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función .

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:
 - a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
 - b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.
2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:
 - a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.
 - b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.
3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.
4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalles (ED), se entiende por:

- 1.- Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada exteriormente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
- 2.- Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizado en los bordes del suelo urbano, delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana”.

En el presente caso, el Estudio de Detalle **no cumple con las determinaciones contenidas en los artículos anteriores al superar la edificabilidad especificada en el Estudio de Detalle aprobado el 27/07/2004, no pudiendo justificar la ausencia de incremento en base al Plan Especial de Casco Histórico ya que ese parámetro resultó modificado debido a las nuevas alineaciones fijadas en el Estudio de Detalle aprobado.**

El Estudio de Detalle aprobado fijaba la materialización de 1.434,29 m² edificables y la modificación propuesta pretende una edificabilidad de 1.659,92 m², es decir un incremento de 225,63 m².

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- En base al art 75 del RP la documentación del Estudio de Detalle deberá presentarse en soporte tanto escrito y gráfico como informático.
- Tanto los planos de información como los planos de ordenación deberán contemplar el ámbito completo incluyendo las manzanas del Estudio de Detalle aprobado.
- Los planos correspondientes al planeamiento vigente deberán ser legibles en su totalidad y estar a escala adecuada.
- La documentación deberá estar diligenciada por el Ayuntamiento

En cuanto a la ordenación:

- **El incremento de edificabilidad de la modificación respecto del Estudio de Detalle aprobado sobrepasa los límites de las determinaciones que pueden ser asumidas con este instrumento.**
- Las condiciones estéticas reflejadas en planos, como es el caso de la pendiente de cubiertas, deberá cumplir con la establecida en el Plan Especial que en su punto 2.2.3 establece que la pendiente se mantendrá entre 30º y 40º, por lo que se deberá reflejar una pendiente máxima en la misma unidad de medida y entre ese intervalo, no siendo correcto una pendiente máxima de 45% (equivalente a 20,25º)

Otras:

- Deberá certificarse la ausencia de servidumbres de paso o la garantía de su reserva compatible con la nueva ordenación.

CONCLUSIÓN

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

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 38.1 b) TRLOTAU, artículos 145 y 139 del RP 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 DESFAVORABLE al Estudio de Detalle situado en C/ Peso y C/ Hospital en Sigüenza por no adecuación del mismo a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el artículo 24, apartado 1 del TRLOTAU, en concreto porque: El incremento de edificabilidad de la modificación respecto del Estudio de Detalle aprobado sobrepasa los límites de las determinaciones que pueden ser asumidas con este instrumento.

Todo ello, sin perjuicio de las demás observaciones relatadas en el informe expuesto.

10º.- Estudio de Detalle situado en el Paseo detrás de la Iglesia, en Auñón. (Artículo 38 TRLOTAU).

Siendo las 13:28 horas por el ponente se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

Objeto: Modificación de alineación de la parcela con referencia catastral Nº 7852102 de Auñón en su fachada a calle Paseo detrás de la Iglesia, calle Arrabal nº 18 según providencia-oficio de Alcaldía, al objeto de permitir el paso de vehículos por dicha calle.

Situación: la parcela está localizada en suelo clasificado como urbano por las NNSS vigentes, se considera incluida en una unidad urbana equivalente a manzana, al límite del suelo urbano, en la parte baja de la iglesia.

Superficie: La superficie total de la parcela objeto del ED es de 147 m², siendo la afectada por la nueva alineación y que se incorporaría al viario de **22,13 m²** según ED.

Procedencia de redacción de Estudio de Detalle:

Se justifica la redacción del ED por parte de los Servicios Técnicos municipales al considerar que las NN SS vigentes datan de 1978, y se apoyan en el Real Decreto 1346/1976 "TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA", que en su Art. 14 contempla la posibilidad de formular ED con este fin conforme a las determinaciones que marcan el TRLOTAU y el RP que lo desarrolla.

TRAMITACIÓN:

Se adjunta en el expediente remitido:

-Providencia informe de Alcaldía	22-05-2009	
-Reportaje fotográfico	22-05-2009	
-Informe de secretaría	29-05-2009	
-Providencia de alcaldía	02-06-2009	
-Documento ED	junio 2009	
-Resolución de alcaldía de aprobación inicial y de Exposición al público	17-08-2009	-Remisión anuncios en
DOCM y Nueva Alcarria y tablón de edictos municipal.		
-Certificado de secretaría sobre alegaciones presentadas	26-09-2009	
-informe de secretaría sobre alegaciones	29-09-2009	

-Informe técnico municipal/ redactor sobre alegaciones
-Solicitud de informe a Comisión Provincial de Urbanismo

30-09-2009

02-10-2009

Se requiere por los servicios técnicos de la Delegación provincial documentación complementaria que es aportada con fecha 19-02-2010.

PROCEDIMIENTO:

El artículo 145 del Reglamento de Planeamiento establece que **los Estudios de Detalle se atenderán al procedimiento establecido para los Planes Parciales en los art. 138-139 del mismo documento.**

RP Artículo 145. Procedimiento para la aprobación de los Estudios de Detalle (ED).

Los Estudios de Detalle (ED) se atenderán al procedimiento establecido para los Planes Parciales (PP) en los artículos 138 y 139 de este Reglamento siendo competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento-Pleno.

Artículo 139. Aprobación de los Planes Parciales (PP).

1. En los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural (OE) definidas en el artículo 19 de este Reglamento, especialmente a las previstas en sus números 3, 6 y 7.

En los restantes municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE:

El Reglamento de Planeamiento establece para los Estudios de Detalle que:

Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, **para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas**, las siguientes determinaciones según proceda:

- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
- b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por:

1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

En este sentido el ámbito del ED es una única parcela por lo que no se ajusta al artículo 72.1 del RP.

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

1. **No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.**
2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:
 - a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.
 - b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.

No se contemplan dentro de las NNSS vigentes planos de alineaciones que modifiquen los existentes y que requiriesen para su ejecución el planteamiento del ED.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

El ED afecta a un único propietario, disminuyendo el aprovechamiento urbanístico de su parcela, por lo que el ED no garantiza dicha situación.

Artículo 75. Documentación de los Estudios de Detalle (ED).

Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.
- b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), **con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.**

No se justifica en el documento la adecuación del ED a las previsiones del Plan, así como el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico, que se considera disminuido al referirse exclusivamente a la parcela.

CONSIDERACIONES

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

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.
2. Se exceptúa de esta regla la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en los Planes de ordenación urbanística (OU) siempre que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de este Reglamento, los Planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD).

Las NNSS vigentes no contienen en su redacción ningún tipo de referencia a la posible modificación de las alineaciones actuales, ni plano de alineaciones que corrija las existentes.

De esta forma entendemos que si el reajuste de alineaciones objeto de este ED tuviese como objetivo la redefinición del sistema viario propuesto por las NNSS vigentes, su definición a través del ED no sería adecuado, excediendo este de sus funciones, toda vez que se estaría afectando a la OE, siendo objeto por tanto la propuesta de PE o modificación de planeamiento.

CONCLUSIÓN

En base al informe realizado se propone la desestimación del ED, no siendo la herramienta urbanística adecuada para llevar adelante la modificación del viario pretendida.

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 38.1 b) TRLOTAU, artículos 145 y 139 del RP 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 DESFAVORABLE al Estudio de Detalle situado en el Paseo detrás de la Iglesia en Auñón por incumplimiento de lo preceptuado en los apartados 1 y 4 del artículo 73 y en la letra b del apartado 1 del artículo 75 del Reglamento de Planeamiento.

11º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de un almacén contenedor de residuos que complementa a las instalaciones del Parque Eólico “El Guijo I y II” situado en la parcela 46, polígono 520 en la EATIM de Tobillos (Anquela del Ducado), solicitado por Luria de Energías, S.A.-

Siendo las 13:35 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución Urbanística.

Según consta en el Informe Técnico de Instalación, el objeto es la instalación de un contenedor prefabricado como lugar de almacenamiento para llevar la correcta gestión de los residuos tóxicos y peligrosos generados durante las operaciones de mantenimiento de los parques eólicos “Guijos I y II”, ubicados en el término municipal de Anquela del Ducado (Guadalajara).

El almacén de residuos consiste en una caseta prefabricada o contenedor especializado en el almacenamiento de residuos peligrosos que incorpora un sistema doble de contención para la recogida de los residuos líquidos en caso de derrame. Sus dimensiones son 6x3x3 metros. Está previsto que se ubique junto a la subestación eléctrica transformadora existente, aislada del resto de la instalación y destinada exclusivamente para esta función.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, estos Servicios proponen que, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se incluya **esta calificación urbanística solicitada como anexo de la calificación ya otorgada en la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 2 de marzo de 2007**, al ser una instalación complementaria y vinculada a la actividad principal, con las mismas características y condiciones; debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican.

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 otorgar calificación urbanística para las parcela citada en el encabezamiento del término municipal de Anquela del Ducado

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

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

12º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de especial protección para la construcción de nave-almacén de productos agrícolas y maquinaria situada en la parcela 153 del polígono 1 en Cabanillas del Campo, solicitado por D. Antonio Aldeanueva Viejo.-

Siendo las 13:40 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución Urbanística.

Según consta en la memoria del Proyecto, se presenta para la construcción de una nave almacén de productos agrícolas y maquinaria. Para el ejercicio de la actividad de almacenamiento, no serán necesarias instalaciones y maquinarias distintas a las empleadas para carga y descarga de los productos almacenados, no sufriendo estos ningún tipo de transformación. Se proyecta un edificio de una planta, de forma rectangular, con cubierta a dos aguas con una superficie construida de 700 m².

Hay que señalar que la anterior documentación produjo la denegación de la calificación urbanística cursada por exceso de la altura proyectada para la nave, en la sesión de 11 de marzo de 2009 de la CPU de Guadalajara. Escrito del Ayuntamiento de 29 de octubre de 2009 remitiendo ex novo el expediente para calificación (NRE 2 de noviembre de 2009) una vez modificado el proyecto (Anexo de modificación del proyecto de ejecución, visado con fecha 05 de mayo de 2009, por el Ingeniero agrónomo D. Eduardo Gómez Caballero, en el que se corrigen las alturas de alero y cumbreira, siendo ahora 6'00 m. y 8'50 m. respectivamente).

Se Justifica en el proyecto el cumplimiento tanto el requisito de la superficie mínima de la finca que tiene 9'863 Ha. como la superficie máxima ocupada que es de 0,8 % y en el informe del arquitecto municipal el cumplimiento del requisito exigido en el Art. 12 por remisión del Art. 19.2 al estar expresamente permitido en el planeamiento el uso interesado.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, la ponente propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe, habiendo comprobado entre otros el cumplimiento del art. 55.2 del TRLOTAU tras la presentación del anexo del proyecto de ejecución, y debiendo el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo hacer la comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias.

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.a) en relación con el artículo 37.2 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 otorgar calificación urbanística para la parcela citada en el encabezamiento del término municipal de Cabanillas del Campo

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR la calificación tiene el siguiente contenido:

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

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

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

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de

que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

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

13º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de un centro socio sanitario de atención a drogodependientes en la parcela 111, polígono 504 en Gárgoles de Abajo (EATIM de Cifuentes –Guadalajara-, promovido por la Asociación Narconon Los Molinos).

Siendo las 13:43 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución Urbanística.

Según consta en la memoria descriptiva de la actividad : *“Desarrollar una nueva actividad consistente en un Centro de atención socio sanitario de rehabilitación de personas drogodependientes (Centro Narconon Los Molinos) en la finca situada en la parcela número 111 del polígono 504 en la carretera Masegoso-Sacedón km 79,700 del T. M.. de Gárgoles de Abajo, provincia de Guadalajara.”*

“...Dentro de esta finca se halla construido el siguiente edificio destinado a hostel Restaurante y Autoservicio, actualmente destinado a Geriátrico en el término (...). Dicho edificio tiene forma de L y por uno de sus lados consta de semisótano y tres plantas altas y el otro de semisótano y dos plantas altas (...).”

A falta de regulación expresa en el NNSS de Gárgoles de Abajo (Cifuentes), regirán las determinaciones subsidiarias establecidas en el TRLOTAU en su Art. 55.2 y en el RSR en su Art. 16.2 del RSR.

Los Arts. mencionados en el párrafo anterior en su letra c/ establecen que entre las determinaciones subsidiarias que deben regir para la construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico son la **de no tener ni más de dos plantas**, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

A este respecto, por el Ayuntamiento de Cifuentes se aporta Informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha de 20/02/06 por el que se hace constar en el punto QUINTO:

“En referencia a las Condiciones de Edificación en Suelo Rústico, de conformidad con las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Gárgoles de Abajo (Cifuentes), de Diciembre de 2000, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, la construcción existente no reúne las siguientes:

- *Retranqueos mínimos a vías existentes y a linderos: 20 m., condición que se incumple en el lindero posterior, siendo dicha longitud desde la fachada trasera del edificio inferior al mínimo establecido.*
- *Número máximo de plantas: 2.La construcción actualmente dispone de planta sótano y tres plantas sobre rasante, superando a su vez la altura máxima establecida en 6 m.*
- *Parcela mínima en seco: 25.000 m².Se da una discrepancia en la superficie de la parcela, que según la memoria aportada es de 28.095 m², según Datos Catastrales es de 23.241 m² y según el Sistema de Información Geográfica de la Política Agrícola Común (SIGPAC) es de 25.490 m².”*

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación interesada por incumplimiento de las determinaciones subsidiarias de conformidad con lo establecido en las NNSS del municipio de Gárgoles de Abajo (Cifuentes).

Asimismo, se hace constar que el municipio de Gárgoles de abajo somete con fecha de 27/03/09 a moción, debate y deliberación del Pleno el expediente relativo a calificación urbanística previa para instalación de Centro Sociosanitario de Atención a Drogodependientes adoptando acuerdo por el que se informa negativamente el citado expediente, entre otros motivos por el que se expone: **“La instalación que se pretende ubicar, ante la alarma social generada, es contraria a los intereses generales de la Comarca”**

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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 DENEGAR LA CALIFICACIÓN INTERESADA EN LOS TÉRMINOS DEL INFORME.

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

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

14º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de especial protección para la construcción de una nave agrícola y casetas para aperos en la parcela 67 del polígono 7 en Pastrana (Guadalajara), promovido por D. José Galindo Renera.-

Siendo las 13:47 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución Urbanística.

Según consta en la memoria del Proyecto, se presenta para la construcción de una nave agrícola. Para el ejercicio de la actividad de almacenamiento, no serán necesarias instalaciones y maquinarias distintas a las empleadas para carga y descarga de los productos almacenados, no sufriendo éstos ningún tipo de transformación.

Se proyecta un edificio de una planta, de forma rectangular, con cubierta a dos aguas con una superficie construida de 300 m² y 6 m de altura de cumbrera.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para los actos adscritos al sector primario son los exigidos por el Art. 19 RSR.

El Art. 19.2 establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección se podrán llevar a cabo los usos y actos adscritos al sector primario enumerados en Art. 11 c/ del RSR siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Art. 12., de manera que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

En el Plan de Ordenación Municipal de Pastrana, título II “REGULACIÓN DEL SUELO RUSTICO, capítulo 6.- REGULACIÓN POR CATEGORÍAS, art. 6.2.1 “Condiciones específicas del Rústico de Protección ambiental (AM)” establece que:

“... Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.- Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las que necesariamente deban emplazarse en este tipo de suelo y que no puedan ubicarse en el Suelo Rústico de Reserva o Común en los términos del art 61 de la LOTAU.....”

La construcción de una caseta de aperos de 30 m² de planta y una altura de 4,50 en SRNUEP AM, incumple las condiciones del POM para ese tipo de suelo.

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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.a) en relación con el artículo 37.2 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 DENEGAR LA CALIFICACIÓN INTERESADA EN LOS TÉRMINOS DEL INFORME.

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

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

15º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de especial protección ambiental para la construcción de una nave de aperos en la parcela 270 del polígono 27 de Pastrana (Guadalajara) promovido por D. José Sánchez Páez.-

Siendo las 13:50 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución Urbanística.

Según consta en la memoria del Proyecto, se presenta para la construcción de una caseta de aperos. Para el ejercicio de la actividad de almacenamiento, no serán necesarias instalaciones y maquinarias distintas a las empleadas para carga y descarga de los productos almacenados, no sufriendo éstos ningún tipo de transformación.

Se proyecta un edificio de una planta, de forma rectangular, con cubierta a dos aguas con una superficie construida de 30 m². Los requisitos sustantivos para los actos adscritos al sector primario son los exigidos por el Art. 19 RSR.

El Art. 19.2 establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección se podrán llevar a cabo los usos y actos adscritos al sector primario enumerados en Art. 11 c/ del RSR siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Art. 12., de manera que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

En el Plan de Ordenación Municipal de Pastrana, título II “REGULACIÓN DEL SUELO RUSTICO, capítulo 6.- REGULACIÓN POR CATEGORÍAS, art. 6.2.1 “Condiciones específicas del Rústico de Protección ambiental (AM)” establece que:

“... Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.- Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las que necesariamente deban emplazarse en este tipo de suelo y que no puedan ubicarse en el Suelo Rústico de Reserva o Común en los términos del art 61 de la LOTAU.....”

La construcción de una caseta de aperos de 30 m² de planta y una altura de 4,50 en SRNUEP AM, incumple las condiciones del POM para ese tipo de suelo.

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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.a) en relación con el artículo 37.2 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 DENEGAR LA CALIFICACIÓN INTERESADA EN LOS TÉRMINOS DEL INFORME.

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

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

16º.- Calificación urbanística de reconstrucción de edificio agropecuario en parcela 9021 del polígono 3 de Trillo (Guadalajara) con destino a cubrición del actual acceso a bodega excavada en el subsuelo para tareas complementarias de elaboración de vino para autoconsumo, promovido por D. Tomás Ochayta Piñeiro.-

Siendo las 13:53 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución Urbanística.

El particular describe la construcción planteada como “reconstrucción de un edificio agropecuario que da acceso a una de las típicas bodegas enterradas existentes en la parte antigua del casco urbano y en las inmediaciones de este...se pretende rehabilitar los muros existentes, colocar un forjado sobre estos y una planta superior cubierta.”

La superficie construida total es de 68,9º m² en una parcela de 34,45 m² lo que supone una ocupación del 100%. Visto lo anterior, se deduce que la edificación estaría adscrita al sector primario y que la misma no rebasaría los 6 metros de altura total al alero, si bien es necesaria la calificación urbanística previa a la licencia municipal establecida en el artículo 37.2 RSR, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 11 y 12 del mismo texto normativo, dado que las normas urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias de TRILLO califican el terreno como **suelo no urbanizable protegido nivel I** y determina en el art. 38 de las Normas Urbanísticas como usos permitidos los aprovechamientos controlados y el uso de recreo extensivo.

INFORMES:

Se aportan informes de:

Se aporta resolución favorable de la Delegación de la Conserjería de Cultura de fecha 28 de Mayo de 2009, con la condición de que en la ejecución del proyecto se garantizará el control arqueológico.

Delegación de Agricultura.- Informe favorable como excepción de superficie de parcela y ocupación según lo dispuesto en el art. 4 a) de la Orden de 31/03/2003 Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico.

Diputación.- Informe favorable.

Medio Ambiente.- Siempre que no se trate de instalación industrial de elaboración de vino no tiene que someterse a evaluación ambiental. Se dan una serie de condiciones a cumplir.

Ayuntamiento.- Favorable.

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

Aprobar la reducción de la superficie mínima en los términos del informe favorable de la Delegación de Agricultura

Otorgar la calificación a la parcela 9021 del polígono 3 de Trillo, para reconstrucción de edificio agropecuario con destino a cubrición del actual acceso a bodega excavada en el subsuelo para tareas complementarias de elaboración de vino para autoconsumo por cumplimiento de todos los requisitos administrativos y sustantivos, **si bien quedando** condicionada a

lo establecido en las resoluciones de otorgamiento de los permisos o autorizaciones tanto de la Delegación Provincial de Medio Ambiente como de Cultura.

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.a) en relación con el artículo 37.2 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 aprobar la reducción de la superficie mínima de parcela y ocupación máxima autorizada por la Delegación de Agricultura y Desarrollo rural y otorgar calificación urbanística para la actividad pretendida del término municipal de Trillo, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR al cumplimiento de los extremos contenidos en las autorizaciones de Medio Ambiente y Cultura El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 19 RSR, en la calificación que se otorga y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR la calificación tiene el siguiente contenido:

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

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

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

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

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

17º.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para instalación de línea eléctrica de 15 KV en doble circuito de 3.353 metros con conductor LA-110 en el término municipal de Yeves (Guadalajara) promovido por Hidroeléctrica El Carmen, S.L.-

Siendo las 13:56 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución Urbanística.

Situación: Parcelas 104,107,108,109,115,116 del polígono 3; parcelas 5011,5012,5013,5014,5015,5016,5017,224 del polígono 7; parcelas 275,273,270,268,265,263,251,250,245, del polígono 8 y parcelas 318,323 y 324 del polígono 9
Clasificación: **Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico NUEP.**

El objeto del presente proyecto es establecer y justificar todos los datos constructivos que permitan la ejecución de la instalación y al mismo tiempo exponer ante los Organismos Competentes que la red eléctrica aérea de Media Tensión que nos ocupa reúne las condiciones y garantías mínimas exigidas por la reglamentación vigente, con el fin de obtener la Autorización Administrativa y la de Ejecución de la instalación, así como servir de base a la hora de proceder a la ejecución de dicha instalación.

Particularidades del proyecto:

Tensión:	15 KV
Longitud:	3.353 m.

La citada línea se encuentra en los términos municipales de Horche, Yebes y Aranzueque, provincia de Guadalajara.

El Art. 29 del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

El Ayuntamiento de Yebes deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el art. 29 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

De la documentación incorporada al expediente, y el informe técnico municipal, que señala que la línea vuela sobre SRNUEP y algunos apoyos se proyectan sobre esta clase de suelo, se deduce a la vista del art. 37.4 RSR que además de la calificación implícita con la aprobación del Proyecto, para el suelo clasificado con protección se hace necesaria el otorgamiento de calificación urbanística, **si bien el Ayuntamiento no precisa las parcelas clasificadas como protegidas que se ven afectadas por el trazado de la línea.**

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.a) en relación con el artículo 37.2 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 otorgar calificación urbanística para la actividad pretendida del término municipal de Yebes , quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a la determinación de las parcelas catastrales y/o registrales que tiene la clasificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 RSR, en la calificación que se otorga y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR la calificación tiene el siguiente contenido:

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el informe técnico municipal.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de la obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR). A este respecto se significa la disparidad entre la duración de la actividad solicitada, 30 años, y el arrendamiento licitado por el Ayuntamiento de 25 años, cuestión que se reseña a los efectos indicados.

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

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

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

18º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para instalación de Línea Aéreo-Subterránea de M.T. de 45 Kw. en doble circuito LA-180, desde subestación de Yebes (Valdeluz) hasta nueva subestación de Valdarachas, situada en el término municipal de Yebes, solicitado por Hidroeléctrica El Carmen, S.L.-

Siendo las 13:59 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución Urbanística.

El objeto del presente proyecto es establecer y justificar todos los datos constructivos que permitan la ejecución de la instalación y al mismo tiempo exponer ante los Organismos Competentes que la red eléctrica aérea de Media Tensión que

nos ocupa reúne las condiciones y garantías mínimas exigidas por la reglamentación vigente, con el fin de obtener la Autorización Administrativa y la de Ejecución de la instalación, así como servir de base a la hora de proceder a la ejecución de dicha instalación.

Particularidades del proyecto:

Tensión: 45 KV
Longitud: 3.395 m.

El Art. 29 del RSR establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. Además la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en la Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Por otra parte el art. 11.1 ITP establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Del informe técnico municipal se deduce el cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente, así como de lo dispuesto en el apartado 6.2.1 de la Normas urbanísticas de Planeamiento General de Yebes, de conformidad con el art. 29.2 y 12 RSR.

De la documentación técnica aclaratoria aportada se deduce que la clasificación de SRNUEP recae sobre las parcelas 159 y 164 del polígono 4, teniendo el resto de parcelas la clasificación de SRR.

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.a) en relación con el artículo 37.2 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 otorgar calificación urbanística para la actividad pretendida en el encabezamiento del término municipal de Yebes, concretamente para las parcelas 159 y 164 del polígono 4 de Yebes.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 RSR, en la calificación que se otorga y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR la calificación tiene el siguiente contenido:

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR se deberán cumplir las medidas contenidas en el informe técnico municipal.

- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue, prescripción observada en el proyecto con la separata referida específicamente ala restauración de las condiciones cuyo cumplimiento deberá observarse por la Administración municipal.

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

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

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

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

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

19º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de una planta de gas licuado situado en la parcela 26 del polígono 6 del término municipal de Sigüenza (Guadalajara) promovido por Endesa distribución sociedad unipersonal.-

Siendo las 14:03 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución Urbanística.

El objeto del proyecto según la memoria del mismo es: *“establecer y definir las condiciones técnico-económicas bajo las que se ajustarán las Instalaciones de descarga almacenamiento y emisión de GNL para el suministro de gas natural canalizado al Término Municipal de Sigüenza (Guadalajara). Asimismo, se trata de solicitar la correspondiente Autorización Administrativa y otros permisos pertinentes, de acuerdo con el vigente Reglamento técnico de distribución y utilización de Combustibles Gaseosos, Real Decreto 919/2006 de 28 de Julio y la Ley 34/1998, de 7 de Octubre, del sector de hidrocarburos y la legislación vigente aplicable para la construcción de las Instalaciones objeto de este proyecto.*

El suministro de gas natural desde la planta será provisional, hasta la futura llegada de gasoducto, momento en el que se procederá al desmontaje y traslado de la planta.

*El proyecto comprende la **PLANTA DE GAS NATURAL LICUADO***

o GNL formada por:

1 Recipiente criogénico de 64 m³ de capacidad.

1 Serpentin P.P.R. del recipiente criogénico.

1 Serpentin de descarga de cisternas.

1 Equipo de gasificación atmosférica (2 x 600 m³/h, ampliable).

1 Recalentador de GNL con capacidad hasta 2.000 m³/h, en serie con la línea de gasificación atmosférica (ampliable).

1 Sistema de válvula de seguridad por gas frío (VSF).

1 Sistema de odorización mediante THT.

1 Estación de regulación y medida, ERM, no superior a 16 bar, de capacidad de emisión 2.000 m³/h (ampliable). Instalaciones auxiliares y complementarias

- Sistema de calderas para circuito de agua de calefacción.

- Instalación eléctrica.

- Instalación de Telemedida y Telecontrol.

Todo ello constituye un conjunto, que comporta todos los elementos necesarios de gobierno, seguridad y manipulación de la planta. “

Una vez expuesto la documentación presentada y el procedimiento seguido por el promotor y la administración municipal la ponente refleja las siguientes deficiencias:

Existen discrepancias en cuanto al polígono, apareciendo a lo largo del expediente las referencias indistintamente al polígono 6 o 26. Realizada por tal motivo consulta en la base de datos catastral se comprueba que

- Efectivamente se trata del polígono 6 correspondiendo al paraje de Santa Librada del Municipio de Sigüenza.
 - No corresponde el plano 1/1 relativo al EMPLAZAMIENTO con el número de parcela, apreciando que catastralmente son dos parcelas, la 26 y la 314 las que conforman la parcela reflejada en plano.
 - En realidad el emplazamiento haciendo la correspondencia entre el plano presentando y según datos catastrales, la planta de GNL recaería en la parcela 314 el polígono 6 de Sigüenza, que tiene 5.002 m² y que pertenece a la mercantil promotora de la calificación urbanística.
 - No consta la titularidad de ENDESA GAS DISTRIBUCIÓN de la parcela 26 de l polígono 6, en la base catastral aludida.
-
- En el expediente consta Copia de la publicación en el DOCM nº 199 de 5 de Octubre de 2005 sobre Resolución de 15/09/2005 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la evaluación de impacto ambiental del Proyecto para autorización administrativa previa para la distribución de Gas Natural canalizado en el término municipal de Sigüenza. Según la propia resolución las características del Proyecto son: la longitud de la conducción es de 4.240 metros. Las dimensiones de las zanjas a realizar serán, en general, de 0,5 m. de ancho. Visto lo anterior no coincide con la descripción y características del proyecto que se solicita.
 - Falta, visto lo anterior, solicitud de Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre necesidad o no de someter el proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental. Dada la omisión del pronunciamiento del órgano competente en materia de medio ambiente, corresponderá a éste la determinación de las medidas compensatorias ambientales y de reforestación cuando se pronuncie sobre la solicitud que ha de cursarse.
 - No consta solicitud ni resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos sobre Estudio de valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico.

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 Sigüenza, DEVOLVIENDO EL EXPEDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, a los efectos de que se aclaren las deficiencias señaladas en cuanto a determinación del emplazamiento de la actividad pretendida y se aporte solicitud de informe al órgano competente en materia medioambiental y de la Delegación Provincial de Turismo, Cultura y Artesanía, toda vez que es necesario al menos la solicitud de los informes necesarios para el otorgamiento de la calificación conforme el artículo 43.9 del RSR

20º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para instalación de una planta de gas licuado situado en la parcela 59 del polígono 5 del término municipal de Molina de Aragón(Guadalajara) promovido por Endesa distribución sociedad unipersonal.-

Siendo las 13:08 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución Urbanística.

Los antecedentes del proyecto, según la memoria del mismo, son los siguientes:

- En Enero de 2005 se realizó el "Proyecto de planta de gas natural licuado (G.N.L.) en Molina de Aragón", visado nº 200500137 de fecha 04 de enero de 2005 en el C.O.I.I. de Guadalajara.
- El promotor ha redactado un reformado del proyecto para adaptarlo a la nueva normativa ya que la vigente en la fecha que se realizó el proyecto está actualmente derogada y había transcurrido el plazo admisible para su ejecución.

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

Con carácter previo es de señalar que existió una calificación instada previamente para el proyecto de gas licuado durante los años 2007 y 2008 a favor de meriodinal de Gas SAU que fue caducada en julio de 2009. Consecuencia de ello aparece en el expediente administrativo actos de aquellas fechas, si bien el expediente terminó por caducidad, ha de entenderse el remitido con fecha de 11 de noviembre de 2009 como nuevo a pesar de tener idéntico petitum, toda vez que tanto la solicitud de la Administración municipal, la información pública y los informes técnicos se reiteran, así como se aporta la documentación no subsanada en el expediente precedente. No obstante lo anterior, en cumplimiento de los principios de eficacia y celeridad que deben presidir las actuaciones y el procedimiento administrativo es obvio la posibilidad de conservar los informes sectoriales que ya analizaron la propuesta siempre que no hayan variado las circunstancias o condiciones del proyecto o la legislación aplicable. Se ha reiterado la redacción del proyecto para adaptarlo a la nueva normativa industrial, constando el reformado con visado de julio 2009

Como deficiencia únicamente se señala que no consta en el expediente solicitud ni informe favorable a la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación a la afección o medidas a adoptar en el proyecto para la protección del Arroyo de Valdecarro.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente se propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación interesada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior dejando condicionada la calificación de conformidad el art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a la obtención de:

1. Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, para este proyecto y ubicación.

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 Molina de Aragón, DEVOLVIENDO EL EXPEDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, a los efectos de que se aporte por el promotor de la calificación, solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo para la actividad pretendida, toda vez que es necesario al menos la solicitud de los informes necesarios para el otorgamiento de la calificación conforme el artículo 43.9 del RSR.

21º.- Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva para Centro Hípico con Club Social, situado en las parcelas 775, 776 y 918 del polígono 1, en Yunquera de Henares, promovido por D. Alberto Catalán Piñero.-

Siendo las 14:12 se expone el siguiente punto del orden del día según el informe elaborado por los Servicios de Planeamiento y de Ejecución 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 m² y sólo se disponía de 5.100 m².

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 es por ello que se acuerda la suspensión de la resolución sobre otorgamiento o denegación de la calificación en la sesión de 26 de noviembre de 2009 de la CPOyU, 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

El 2 de febrero de 2010 tiene entrada (NRE231679) escrito del ayuntamiento de Yunquera de Henares en el que se solicita el levantamiento de la suspensión de la tramitación de la calificación urbanística así como la resolución favorable a la misma con la siguiente argumentación que aquí reproducimos sintetizada: - Conocimiento de la realidad de los hechos que se indicaron por la CPU, la no existencia de dualidad de ordenamiento urbanísticos, la aplicación actual de las normas subsidiarias que rigen urbanísticamente en el municipio para sus administrados y la valoración "muy positivamente" de la iniciativa del particular que pretende regularizar para la que el ordenamiento jurídico no existía.

Se propone por el ponente el otorgamiento de calificación urbanística con la observación de la necesidad de solicitar informe al órgano autonómico titular de la carretera de Nomenclatura CM-101 y condicionado a lo que resulta la Comisión provincial de Saneamiento (expediente 102/2009)

Suscitado el debate sobre la pertinencia del otorgamiento de la calificación urbanística que pudiera entorpecer el desarrollo urbanístico planteado por el municipio así como la posibilidad de inmisiones de la actividad en el entorno hacen decidir que es necesario conocer si se ha producido la información pública del Planeamiento general por la posibilidad de suspensión de licencias así como se aprecia prudente tener conocimiento del resultado de la Comisión Provincial de Saneamiento. Todo ello sin perjuicio de la necesidad de solicitud de informe al órgano titular de la carretera y a la Confederación Hidrográfica del tajo en caso de obtener el suministro de agua para la actividad por pozo según constaba en el Proyecto presentado y se advirtió en el informe de Medio Ambiente.

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 compruebe que no ha existido información pública del POM previsto dada la imposibilidad en caso de haberse producido de otorgar licencias que vaciarían de contenido el procedimiento final y necesario de la actividad pretendida.

Para el caso de que no concurra la suspensión de licencias:

- Exista pronunciamiento favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.
- El promotor de la actividad solicite el informe al órgano titular de la carretera.
- Se resuelva la duda sobre suministro de agua, con la solicitud a la C.H.T en caso de obtenerla mediante pozo.

22º.- Ruegos y preguntas.-

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 14:20 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE