

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 7 DE NOVIEMBRE DE 2007

Asistentes:

Presidente:

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

Vicepresidenta:

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

Vocales:

Dña. Marina Alba Pardo (Arquitecto, designada por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

D. Felipe Sanz Arancón (En representación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información en Guadalajara).

Dña. Eladia Abánades Mozo (Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Sanidad en Guadalajara).

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

D. Alejandro López Bodoque (En representación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Guadalajara).

D. Juan Lozano Begoña (En representación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Guadalajara).

Dña. Blanca Esther Hernández Aristu (En representación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura en Guadalajara).

D. Antonio F. González González (En representación de la Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia en Guadalajara).

D. Miguel Angel Embid García (Representante del Colegio Oficial de Arquitectos).

D. Juan Sánchez Heredia (En representación de la Confederación Provincial de Empresarios).

D. Antonio Miguel Trallero Sanz (Representante del Colegio Oficial de Aparejadores designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

Ponente:

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

Secretario:

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

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión celebrada el día 5 de junio de 2007.-

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, con anterioridad a la convocatoria de esta sesión, copia del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el día 10 de octubre de 2007, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

1. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

2º.- Informe del P.A.U. con Estudio de Detalle y Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Residencial nº 2 “Las Eras” de Hueva. (Según art. 122 TRLOTAU).-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 141 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución la Unidad de Actuación, desarrollando la ordenación de las Normas Subsidiarias.

Superficie: 12.844,06 m².

Situación: La Unidad de Actuación recogida en las N.N.S.S. situada en las eras del pueblo.

Sistema: Gestión Indirecta

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 de la LOTAU

<i>Publicación D.O.C.M.</i>	<i>08-06-2006</i>
<i>Publicación diario falta nombre</i>	<i>falta fecha</i>
<i>Resultado de la información pública:</i>	<i>18-08-2006</i>
<i>Fecha de certificación</i>	<i>Se presentan 14 alegaciones</i>

<i>Acto de apertura de plicas:</i>	<i>23-08-2006</i>
------------------------------------	-------------------

*Resultado del acto:
Se presentan 14 alegaciones
No se presentan plicas en competencia.*

06-09-2006

INFORMES:

- *Informe desfavorable de la Secretaria del Ayuntamiento.*
- *Informe desfavorable del Arquitecto Municipal.*
- *Informe favorable de la Delegación de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.*
- *Informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla La Mancha, que recoge los caudales disponibles para toda la Mancomunidad de Aguas Rio Tajuña.*
- *Se aporta Convenio entre Aguas Castilla La Mancha y Mancomunidad Rio Tajuña donde se recoge el reparto de caudales por municipios, correspondiendo a Hueva 9,95 l/sg.*
- *Informe del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica del la Conserjería de Obras Públicas, que manifiesta se deberá contemplar el tratamiento de las Aguas residuales, bien mediante ampliación de la existente, o construcción de una nueva.*

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La alternativa Técnica se desarrolla mediante un Estudio de Detalle.

Referencia legislativa de los Estudios de Detalle:

El art. 72 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU (RP), que establece la función de los Estudios de Detalle.

El art. 73 del RP que establece los límites de los Estudios de Detalle, disponiendo que “no podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal, Plan Parcial o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente”.

El apartado 4 de dicho artículo establece que “las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes”.

El art. 74 RP que define lo que se debe entender por manzana y unidad urbana equivalente completa.

Y por último el art. 75 del RP que establece la documentación de los Estudios de Detalle.

Examen sobre el cumplimiento del Estudio de Detalle a las determinaciones legales.

- El Estudio de Detalle que contiene el P.A.U. aumenta la superficie de la U.A. pasando de 0,96 has. a 1,28 has. El aumento se produce en la misma zona de ordenanza residencial unifamiliar.

A la vista de la referencia legislativa, el Servicio de Urbanismo considera que la alternativa técnica presentada (Estudio de Detalle), infringe el artículo 73.1 del Reglamento de Planeamiento, toda vez que no podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos previstos en el Plan de

Ordenación Municipal (En el caso, a las Normas Subsidiarias). Igualmente, infringe el art. 73.4 RP, que establece que las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, siendo el caso que al modificar los límites del ámbito territorial previsto por las NN.SS., el Estudio de Detalle altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

- Respeta con ajustes el trazado de la red viaria de las N.N.S.S.

- De acuerdo con la disposición transitoria primera 1.3.C) del TRLOTAU, el régimen del suelo urbano para municipios que dispongan de Normas Subsidiarias que no prevean suelo apto para urbanizar como es el caso es:

“Cuando los terrenos de suelo urbano estén incluidos en unidades de actuación, el régimen previsto para el suelo urbano de reserva en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el establecido en el propio planeamiento”.

En el presente caso las cesiones se circunscriben al viario y al 10% del Aprovechamiento de acuerdo con lo establecido por el planeamiento.

Edificabilidad.- Se respeta la edificabilidad establecida por las N.N.S.S. de 1m²/m², con el siguiente detalle:

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Superficie total	12.844,06 m ²	
Residencial unifamiliar	8.684,80 m ²	8.684,80 m ²
Viario	3.966,80 m ²	x
Infraestructuras	192,58 m ²	x
Uso	Residencial Unif.	Residencial Unif.
	N.N.S.S.	ESTUDIO DE DETALLE
Ordenanza	ZR Residencial Unifamiliar	ZR Residencial Unifamiliar
Parcela mínima	250 m ²	idem
Retranqueos	3 m a frente de p.	2m a frente de p.
Alturas	2plantas, 6,5 m	idem
Ocupación	50 %	idem
Edificabilidad neta	1 m ² /m ²	1 m ² /m ²
Densidad	30 viv/ha.	No se recoge
Aparcamientos	Según RP .- 43	53

Observación.-Se debe recoger la densidad máxima establecida en las N.N.S.S. DE 30 VIV/Ha.

ANTEPROYECTO URBANIZACIÓN:

OBRAS A REALIZAR:

Las obras de urbanización comprendidas en este Anteproyecto de realizarán en una sola etapa, y comprenderán las siguientes actuaciones:

- *Explanación y pavimentación*
- *Alcantarillado*
- *Abastecimiento de agua*
- *Telecomunicaciones*
- *Red de alumbrado público*
- *Red eléctrica de media y baja tensión*
- *Jardinería*

4.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

ESTIPULACIONES

CAPITULO 1 - RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN

Primera.- *El urbanizador, adjudicatario del P.A.U., asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Actuación Las Eras de las NNSS de Hueva, conforme a los contenidos del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, con las concesiones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de Hueva en el acuerdo plenario de adjudicación y se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de TREINTA Y SEIS MESES.*

Segunda.- *El Urbanizador asume el compromiso expreso de formular y presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización en el plazo de TRES MESES desde la notificación de la adjudicación del Programa. Asimismo, se compromete a presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo de TRES MESES desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.*

Tercera.- *El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de los SEIS MESES siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión necesarios. La disponibilidad de los terrenos se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, si la totalidad de los terrenos necesarios estuvieran incluidos en aquel Proyecto. En caso contrario, se requerirá adicionalmente los documentos legales necesarios que legitimen su ocupación.*

En su caso podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 118.3 de la TRLOTAU.

Cuarta.- *El Ayuntamiento de Hueva, como Administración actuante dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el programa y proyectos técnicos aprobados. Esta circunstancia y el correspondiente derecho de dirección, inspección y control, se hará constar expresamente en el clausulado de los contratos que puedan firmarse con empresas colaboradoras o subcontratistas. Cuya copia autenticada se deberá presentar ante el Ayuntamiento.*

Quinta.- *En materia de garantías, el Urbanizador constituirá un aval bancario por el 7% del coste previo de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación, de conformidad con el Artículo 110.3 d) del TRLOTAU, pudiendo el Ayuntamiento de Hueva proceder a su ejecución para completar la urbanización y para subsanar, en su caso, las deficiencias del mismo. Una vez*

finalizadas las obras previa conformidad de los servicios técnicos municipales se procederá a la recepción de las mismas y a la devolución del aval.

Sexta.- *El Urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia...*

Séptima. *Se establece una penalización para el supuesto de incumplimiento por el urbanizador.*

CAPITULO II - JUSTIFICACION Y VINCULACION DE LA PROPUESTA

Octava.- *Naturaleza de la oferta económica*

Novena.- *Obras complementarias*

Décima.- *Forma de pago*

Undécima.- *Se propone la adquisición del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento por sustitución por abono en metálico.*

De acuerdo con lo establecido en el art. 11.4 del TRLOTAU, los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.

CAPITULO III - RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

Duodécima.- *Criterios de Valoración*

Decimotercera.- *Criterios de Reparcelación*

Decimocuarta.- *Carácter de la oferta*

Decimoquinta.- *Garantías de los propietarios*

Decimosexta.- *Regulación de compensaciones*

CAPITULO IV - LIQUIDACION Y PAGO

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

I.- *Consideraciones Generales*

II.- *Promotor de la Proposición Jurídico-Económica*

III.- *Relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios*

A.- *Regulación general.*

B.- *Disponibilidad de los terrenos*

IV.- *Gastos de Urbanización*

A.- *Gastos de Urbanización*

B.- *Gastos de Urbanización y repercusión sobre el suelo*

V.- *Modo de retribución del Urbanizador. Pago en metálico*

VI.- *Plazos de ejecución del Programa*

VII.- *Garantías*

VIII.- *Convenio con la Administración*

ANEXOS

A.- *Modelo de Convenio con el Excmo. Ayuntamiento de Hueva y los propietarios*

B.- *Modelo de Convenio con los propietarios. Pago en metálico.*

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Total gastos de urbanización sin IVA: 558.885,90 €.

Repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto:

Coste total de urbanización (Ctu): $558.885,90 : 12.844,06 = 43,51 \text{ €/m}^2$

5.- CONSIDERACIONES

Las contempladas en el cuerpo de este escrito.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- *Deberá tenerse en cuenta el informe del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica del la Conserjería de Obras Públicas, que manifiesta se deberá contemplar el tratamiento de las Aguas residuales, bien mediante ampliación de la existente, o construcción de una nueva.*
- *El Convenio propone la adquisición del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento por sustitución por abono en metálico.*

De acuerdo con lo establecido en el art. 11.4 del TRLOTAU, los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.

En cuanto a la alternativa técnica:

El Estudio de Detalle aumenta la superficie de la U.A. pasando de 0,96 has. a 1,28 has. El aumento se produce en la misma zona de ordenanza residencial unifamiliar.

A la vista de la referencia legislativa a la que se hace mención en este informe, el Servicio de Urbanismo considera que la alternativa técnica presentada (Estudio de Detalle), infringe el artículo 73.1 del Reglamento de Planeamiento, toda vez que no podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos previstos en el Plan de Ordenación Municipal (En el caso, a las Normas Subsidiarias). Igualmente, infringe el art. 73.4 RP, que establece que las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, siendo el caso que al modificar los límites del ámbito territorial previsto por las NN.SS., el Estudio de Detalle altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

CONCLUSIÓN

*Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de **informe desfavorable**, por las razones contenidas en las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas.”*

Tras un amplio cambio de impresiones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

3º.- Informe del PAU, del SAU 10 de Pioz.-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 1.337 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2006.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución del Sector 10 del POM de PIOZ

Superficie: 69.560 m².

Situación:

Norte: Sector S.U. 9

Sur: Sector S.U. 11

Este: Urbanización El Bosque 2.

Oeste: Carretera Comarcal CM-2004.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 22 de mayo de 2007, para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 10 de abril de 2006 y en el periódico Nueva Alcarria, de 11 de abril de 2006.

Se acompañan los avisos a los propietarios catastrales afectados.

Se aporta acta de apertura de plicas, de fecha 27 de septiembre de 2006, en la que consta que se presenta una única plica a nombre de Cadalso XXI, S.L.

INFORMES:

Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:

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

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

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

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

En el presente caso, deben solicitarse los siguientes informes:

- *Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.*
- *Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre Evaluación Ambiental.*
- *Informe del órgano titular de la Carretera.*
- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre disponibilidad de agua.*
- *Informe de la Consejería de Cultura.*
- *Informe de la Consejería de Educación y Ciencia.*
- *Informe de la Consejería de Bienestar Social.*

Informes aportados en el expediente:

- *Informe de la Dirección General del Agua sobre saneamiento y depuración, en el que se hace constar que se prevé la construcción de 240 nuevas viviendas; se proyecta una red de saneamiento de tipo separativo para evacuación de aguas residuales y pluviales; no consta el tratamiento a dar a las aguas residuales conectadas a la red de saneamiento municipal; la Dirección General del Agua no tiene previsto en la actualidad actuación alguna en materia de depuración en el municipio de Pioz.; el Plan Parcial deberá contemplar el tratamiento a dar a las aguas residuales; y que los gastos de obras de saneamiento correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.*
- *Informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, en la que se hace constar lo siguiente: Que el municipio de Pioz está integrado en la Mancomunidad del Río Tajuña; que en el año 2002 el Ayuntamiento de Pioz suscribió junto con los restantes municipios que integran el sistema de abastecimiento de Almoguera-Mondéjar, una solicitud a la Confederación Hidrográfica del Tajo en la que evaluaba sus necesidades de agua para abastecimiento en 15,30 l/seg.; que el sistema del Río Tajuña está en condiciones de abastecerse a partir de la Estación de Tratamiento de Agua Potable de Almoguera-Mondéjar, que tiene una capacidad máxima de 420 litros por segundo. Teniendo en cuenta esa capacidad límite se ha calculado la dotación de caudal asignable a cada uno de los municipios integrados en el sistema. De acuerdo con dicho cálculo, la dotación de caudal asignable al municipio de Pioz es de 8,27 litros por segundo, equivalente a un volumen máximo anual de 260.724,27 m³.*
- ***En relación con los Informes 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, se considera necesario que el Ayuntamiento remita el Plan Especial de Infraestructuras PEI del Municipio aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de***

Urbanismo el 26 de Abril de 2005 a la Dirección General del Agua, con el fin de que sean tenidos en cuenta para la emisión de nuevos informes sobre este PAU.

- Resolución de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 14 de febrero de 2005, por la que se resuelve que **no es necesario** someter el Proyecto de Urbanización del Sector 10 de Píoz a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe favorable del órgano titular de la Carretera, de fecha 26 de abril de 2006.
- Escrito de la Confederación Hidrográfica del Tago, requiriéndole a la promotora para que justifique si dispone de garantía suficiente para satisfacer las nuevas demandas requeridas.
- Informe de la Consejería de Cultura, condicionando la realización de la obra civil del proyecto a una serie de actuaciones.
- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia, en el que se hace constar que según información disponible en ese Servicio, no está previsto que se deban clasificar expresamente parcelas para uso educativo en el ámbito de dicho sector del planeamiento.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 2 de marzo de 2007.

Informes preceptivos no contenidos en el expediente:

Ninguno.

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe preceptivo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En el presente caso se considera no Modifica el Artº 24.1.a) de la LOTAU.

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un Plan Parcial que no modifica la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.1 b) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

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

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

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA: PLAN PARCIAL.

Los terrenos objeto del Plan Parcial son suelos urbanizables comprendidos en el Sector S.U.-10 del P.O.M. de Pioz.

La superficie que comprende es de 69.560 m² superior a los 69.400 m² que figuran en el POM, ya que dicha superficie era aproximada.

Se trata de un sector de forma aproximadamente rectangular con pendiente topográfica descendente hacia la Carretera CM-2004 que configura uno de los lados cortos del rectángulo. Su acceso no se encuentra en esta carretera, sino en el lindero opuesto a través de un sistema general viario.

El Sector está organizado mediante 5 calles que siguen las líneas de nivel del terreno y por las que se accede a las distintas parcelas y otras 2, perpendiculares a éstas, situadas en los linderos colindantes con otras unidades, con lo que se consigue una buena relación entre sectores.

El equipamiento se dispone en una parcela única situada en el vial de acceso y la zona verde se utiliza en parte como elemento separador con la carretera, repartiéndose el resto en posición centrada en el Sector.

Las conexiones de agua y saneamiento se realizan según especificaciones del Plan de Infraestructuras que está desarrollando el Ayuntamiento.

El Plan Parcial ordena el Sector.

En una de las manzanas de la Ordenación, PC-1, de 1.994 m² de superficie, compatibiliza el uso de vivienda unifamiliar con el de Uso terciario: comercial privado en planta baja.

No altera ni la edificabilidad ni la densidad del Plan.

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

Introduce Ordenanza de aplicación de Equipamiento modificada.

Para no dar lugar a error debe sustituir el Título de esta Ordenanza, denominándola Ordenanza Complementaria específica para esta manzana PC-1 que tenga también denominación de residencial.

Con dicha aclaración se considera no altera la ordenación estructural, por lo que el informe no es vinculante.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie	69.400 m ²	69.560 m ²
Sistemas Generales adscritos VIAL A3		2.730 m ²
Uso principal	Residencial Unifamiliar (Pareado o Aislado)	Residencial Unifamiliar (Pareado) y Colectivo
Edificabilidad bruta (lucrativa)	27.760 m ²	24.512,4 m ²
Viv. Unifamiliares Pareadas		228 viv Edif. 22.179,60 m ²
Viv. colectivas asociadas a terciario		12 viv Edif. 2.332,80 m ²

Coeficiente de homogeneiz.		
Aprovechamiento (EdifxCoef)		24.512,4 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,40 u.a./m ²	24.512 u.a. / 66.830 m ² = 0,37 u.a./m ²
Superficie neta		66.830 m ²
Ordenanza	O. 3ª	O. 3ª y O. 4ª
Parcela mínima	125 m ²	125 m ²
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	3 m a alineación y a linderos,	3 m a alineación y a linderos, salvo garajes y linderos con edificación agrupada
Alturas	2 plantas + ático, 7,50 m	2 plantas + ático, 7,50 m
Ocupación	60%	60%
Edificabilidad neta		
Densidad	35 viv / Ha	34,5 viv / Ha
Nº de viviendas	35 viv / Ha x 6,940 = 243 viv	240 viv

Nota: La edificabilidad lucrativa coincide con el aprovechamiento porque no tienen coeficientes de ponderación

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		69.560 m ²
Edificabilidad lucrativa total		24.512,4 m ² c
Dotacional	20 m ² / 100 m ² s/ 24.512,4 = 4.902,4 m ²	5.030 m ²
Zonas verdes	10% s/ 66.830 m ² = 6.683 m ²	6.705 m ² (en plano 1.2 P. Urbnz figuran 6.860 m ²)
Aparcamiento	120 plazas (50% viario)	120 viario + 66 públicas en vial A-3 + 240 interiores 416 total
Superficie neta	-	
Aprovechamiento		24.512,40 m ²
Suelo 10% Aprovechamiento		
Instalaciones propias		360 m ² (en plano 1.2 P Urbnz figuran 330 m ²)
Red Viaria		15.305 m ² (en plano 1.2 P Urbnz figuran 15.700 m ²)

Existen discrepancias entre los datos referidos a superficies que figuran en el documento del Plan Parcial y los que aparecen en la documentación gráfica (Planos del Proyecto de Urbanización), Se aclaran las diferencias con el Arquitecto redactor, quien manifiesta y así se remite por escrito, que el válido es el Plan Parcial, siendo los datos del Proyecto de Urbanización anteriores al ajuste de la franja de Carreteras.

Deberá corregir los datos de superficies de Zonas Verdes, Instalaciones propias y red viaria que figuran en el los planos del Proyecto de Urbanización que deben coincidir con los del Plan Parcial.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

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

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

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

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

*Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, **se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas**, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.*

*Se aporta Resolución de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 14 de febrero de 2005, por la que se resuelve que **no es necesario** someter el Proyecto de Urbanización del Sector 10 de Pioz a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.*

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye:

- *Compromisos que asume el urbanizador: Redacción del Proyecto de Urbanización; promoción, financiación y gestión de la urbanización; responsabilidad de todos los costes que sean necesarios para el desarrollo urbanizador; redacción del Proyecto de Reparcelación; y conservación de las obras de urbanización hasta que sean recibidas definitivamente por el Ayuntamiento.*
- *Plazos que asume el urbanizador.*
- *Garantías para asegurar los compromisos, consistente en aval por importe del 7% del coste de las obras de urbanización.*
- *Penalizaciones.*
- *Compromisos que asume la Administración.*
- *Relaciones entre los propietarios y el urbanizador.*

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

- *Identificación del urbanizador, en la sociedad Constructora Cadalso XXI, S.L.*
- *Composición de la propiedad.*
- *Relaciones entre el urbanizador y la propiedad.*
- *Retribución del urbanizador, bien mediante el abono en metálico, o bien contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables.*
- *Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, por importe de 4.577.808 euros.*
- *Propuesta de sustitución económica por el urbanizador al Ayuntamiento de las parcelas o superficie que le corresponda en concepto del 10% del aprovechamiento.*

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- *En la proposición jurídico-económica se hace propuesta de sustitución económica por el urbanizador al Ayuntamiento de las parcelas o superficie que le corresponda en concepto del 10% del aprovechamiento. . De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del art. 11 del TRLOTAU, los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.*
- *En relación con los Informes 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, se considera necesario que el Ayuntamiento remita el Plan Especial de Infraestructuras PEI del Municipio aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de Abril de 2005 a la Dirección General del Agua, con el fin de que sean tenidos en cuenta para la emisión de nuevos informes sobre este PAU.*

En cuanto a la Alternativa técnica:

- *Para no dar lugar a error debe sustituir el Título de esta Ordenanza, denominándola Ordenanza Complementaria específica para esta manzana PC-I que tenga también denominación de residencial.*
- *Deberá corregir los datos de superficies de Zonas Verdes, Instalaciones propias y red viaria que figuran en el los planos del Proyecto de Urbanización que deben coincidir con los del Plan Parcial.*

CONCLUSIÓN

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

A continuación hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes expresan sus pareceres. El representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia manifiesta que el planeamiento prevé, en muchos supuestos, Sectores de suelo urbanizable con unos parámetros cuantitativos de superficie y

número de viviendas que suponen que no se alcancen las reservas dotacionales educativas mínimas establecidas por el Reglamento de Planeamiento, lo que no se palia, sino todo lo contrario, mediante la adición en colindancia de dichos ámbitos de reducidas dimensiones. Considera sobre lo anterior que en los supuestos de varios sectores contiguos debería de reunificarse el suelo dotacional para usos educativos.

El Presidente manifiesta que paliativo a los problemas planteados sería que por parte de la Consejería de Educación, en el seno de la concertación interadministrativa de los instrumentos de planeamiento, denotase esas cuestiones para su resolución en el seno del trámite de formación de dichos documentos.

Finalizadas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

4º.- Informe del P.A.U. de la finca “El Romeral” de Torrejón del Rey. (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los diferentes vocales de la Comisión.

Como resumen de todas las actuaciones, los asistentes, con respecto al Programa examinado, hacen las siguientes observaciones:

- a) El Programa, que según manifiesta el urbanizador, **asume** la ordenación establecida en la Modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias Municipales, contiene un **aumento de aprovechamiento**, que supondría una modificación de la ordenación del planeamiento general que no recoge como tal el instrumento urbanístico en examen. Todo ello haría suponer, entre otros extremos, el carácter vinculante de este informe, así como la detección de la contradicción existente entre la manifestación de la asunción de la ordenación y el aumento de aprovechamiento.
- b) No obstante, de mantenerse la afirmación de la asunción de la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias (que como se dice anteriormente es contradictorio con el documento presentado), se plantea una modificación de las zonas verdes previstas en aquellas, lo que exige, informe de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.
- c) No se aporta anexo con la valoración pertinente practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en el Ayuntamiento.
De conformidad con lo establecido en el artículo 11.4 del TRLOTAU, el Convenio Urbanístico deberá incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en el Ayuntamiento,

en el supuesto de que, como figura en la propuesta de Convenio, se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.

A la vista de todas las observaciones apuntadas, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Informar **DESAVORABLEMENTE** el Programa de Actuación Urbanizadora de la Finca “El Romeral”, de Torrejón del Rey, teniendo el presente informe la consideración de **preceptivo y vinculante**, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

5º.- Informe del P.A.U. de la U.A. 5 de Tórtola de Henares, incluyendo Plan de Reforma Interior.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo tenor literal es el siguiente:

“1.- ANTECEDENTES

Población: 585, según padrón del INE al 1 de enero de 2006.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 26.923 m² de superficie aproximada, según el P.O.M. Y 21.747,08 m² según el P.A.U.

Situación: Se ubica en el término municipal de Tórtola de Henares, en el ámbito definido como UA-5 por el Plan de Ordenación Municipal. El polígono se encuentra enclavado al noroeste del núcleo poblacional. El límite norte de dicho sector lo marca el suelo clasificado por el Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares como suelo rústico, mientras que el límite sur viene marcado por el caso urbano.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 21 de julio de 2006, para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Con fecha 27 de julio de 2006, la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo suspende el trámite de informe, al no remitir el Plan en soporte informático, así como por no remitir fotocopia compulsada del expediente administrativo.

El 10 de octubre de 2006 vuelve a notificársele al Ayuntamiento que el plazo para la emisión del informe solicitado continúa suspendido, toda vez que no consta en el expediente el informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre Evaluación de Impacto Ambiental, así como el informe de la Consejería de Cultura.

Con fecha 19 de abril de 2007 se remite por el Ayuntamiento de Tórtola la documentación solicitada (Resolución de la Consejería de Medio Ambiente e Informe de la Consejería de Cultura).

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 3 de abril de 2006 y en un periódico.

Figura los avisos a los propietarios afectados.

Se acompaña Acta de apertura de plicas, de fecha 12 de mayo de 2006, en la que consta que se presenta una sola plica por la mercantil ONAIBOR, S.L., en la que se oferta 60 euros en concepto de precio de suelo y 980.829,14 euros en concepto de gastos de urbanización.

INFORMES:

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

- *A la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.*
- *A la Consejería de Educación y Ciencia.*
- *A la Consejería de Obras Públicas, en materia de suministro y evacuación de aguas.*

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)”.

Informes aportados en el expediente:

- *Informe de la Consejería de Educación y Ciencia, de 2 de agosto de 2006, en el que se le recuerda al Ayuntamiento que el informe preceptivo sólo es necesario en las actuaciones de uso mayoritario residencial cuando el número de viviendas sea superior a 100. (Anexo IV del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU). (Número total de viviendas, según el PAU, 68).*
- *Informe de la Consejería de Cultura, de 8 de enero de 2007, en el que se hace constar que dada la alta susceptibilidad arqueológica de la zona, para obtener la correspondiente declaración de Impacto Ambiental, resulta necesario realizar un Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico, autorizado por la Dirección General, del cual derivará la viabilidad inicial del proyecto referenciado.*

- Con fecha 29 de mayo de 2007, la Dirección General de Patrimonio y Museos informa favorablemente la referida actuación, al cumplir satisfactoriamente con los requisitos exigidos desde la Dirección General.
- Resolución de 12 de enero de 2007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto de urbanización de la UA-5 de Tórtola de Henares, cuyo promotor es ONAIBOR, S.L. (D.O.C.M. 29 de enero de 2007)
- Informe de la Dirección General del Agua, de fecha 11 de septiembre de 2006, sobre abastecimiento de agua. En el informe se hace constar que la actuación contempla la construcción de 68 nuevas viviendas, lo que supone un incremento de 225 habitantes, siendo la demanda de agua de 0,79 l/seg a caudal continuo y 1,58 l/seg a caudal punta. La localidad cuenta con un sistema de abastecimiento con aguas procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe. Consultada la documentación pertinente se informa que en la Ley 11/2005 del Plan Hidrológico Nacional, se incorpora al listado del anexo II la actuación de infraestructuras de interconexión y aprovechamiento conjunto de los ríos Sorbe y Bornova, lo que implica que en un futuro se incorporarán al servicio de abastecimiento de la Mancomunidad del Sorbe. Por último, se recuerda que los gastos de obras de suministro de agua en la población que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.
- Informe de la Dirección General del Agua, de fecha 11 de septiembre de 2006, sobre saneamiento y depuración. Se informa que no existe red de colectores siendo necesario conectar la nueva red a la red municipal existente. Se diseña una red de colectores separativa. El municipio no cuenta con sistema de depuración de aguas residuales. En la actualidad se está ultimando la redacción del proyecto de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, proyecto que contempla el tratamiento del vertido generado actualmente y el correspondiente a un incremento vegetativo de la población. Por último, se recuerda que los gastos de obras de saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.
- Informe favorable de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad, de fecha 19 de octubre de 2007.

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 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de

Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe preceptivo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica incluye un PERI que modifica la ordenación estructural por el cambio de densidad, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.1 b) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

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

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

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-

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

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

ENFOQUE LEGISLATIVO.-

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

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

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

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

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

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

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

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERIM) acomodan la ordenación detallada y, en su caso, estructural para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano.

El PERI comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.

Las determinaciones de los PERIM pueden modificar:

- a) La **ordenación detallada** definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.
- b) La **ordenación estructural** a que se refiere el art. 19 del RP, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo 89.

Así pues, los PERIM pueden alterar o modificar la ordenación estructural, siempre y cuando:

- a) Mejoren, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad de las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, y
- b) Cumplan, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos en la ordenación originaria.

De todo ello cabe concluir que los PERID son un instrumento de planeamiento de desarrollo de suelo urbano, que concretan y precisan las determinaciones de los POM y establecen la ordenación detallada.

Por su parte, los PERIM son instrumentos de planeamiento de desarrollo de suelo urbano que pueden modificar la ordenación detallada definida en el POM, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca; o bien modificar la ordenación estructural con los límites establecidos en el art. 89.1 RP.

En ambos supuestos (PERID y PERIM) se precisa que el Plan Especial de Reforma Interior cumpla alguna de las finalidades establecidas en el art. 85 RP.

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	26.923 m ²	21747,08 m ²
Uso principal	residencial	residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0,4 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²
Densidad	25viv/Ha 54 viviendas	25x1,25 viv/Ha. 68 viviendas

Aprovechamiento Tipo	0,4	0,4
Superficie neta		R multifamiliar 3842,19 m ² R unifamiliar 5.248,83 m ²
Ordenanza	unifamiliar	Unifamiliar y multifamiliar
Edificabilidad neta	Según grado 1,25 y 0,75 m ² /m ²	Según cuadro que se aporta

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		21.747,08 m ²
Edificabilidad lucrativa total		8.698,83 m ² c
Dotacional	1739,77 m ²	2553,63 m ²
Zonas verdes	2174,71 m ²	2979,96 m ²
Aparcamiento	43 plazas en viario	59 viario
Superficie neta	-	R multifamiliar 3842,19 m ² R unifamiliar 5.248,83 m ²
Aprovechamiento		8698,83 u.a.
10% Aprovechamiento	869,88 u.a.	869,88 u.a.
Red Viaria	-	3943,59 m ²

Se aportan ordenanzas.

Los servicios conectan con las redes municipales.

OBSERVACIONES.-

- 1) *Recoge un aumento de la densidad de la ficha del POM, de un 25% por aplicación de la Transitoria 2ª del Reglamento de Planeamiento. No procede aplicarlo a un PERI, ya que dicha disposición solo habilita el aumento del 25% de densidad para parcelas resultantes de los PLANES PARCIALES ya aprobados antes de la entrada en vigor del RP, o en tramitación.*
- 2) *Realiza una nueva delimitación de la Unidad de Actuación reduciendo su superficie de 26.923m² a 21.747,08 m², sin que se justifique el motivo.*

De acuerdo con lo establecido en la disposición preliminar del TRLOTAU, la unidad de actuación urbanizadora es la superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. En consecuencia, la unidad de actuación es el ámbito ejecución de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, pero nunca es el ámbito de ordenación. Así pues, el PERI, al modificar, a efectos de su ordenación, los límites de la Unidad de Actuación prevista en el POM, está excediendo de su ámbito competencial.

- 3) *Introduce la tipología de vivienda multifamiliar en una zona de la ordenación sin que la justifique. El Plan de Ordenación Municipal no recoge esta tipología en su ordenación ya que no aporta ordenanza para ella. Modifica el Modelo territorial del POM recogido en el apdo. B4 del POM (pg. 31), donde se establece como única tipología para estos suelos el residencial unifamiliar, distinguiendo dos tipos en función de su densidad; los bordes del casco urbano actual permitiendo densidades altas que irán rebajándose gradualmente a medida que se alejen del*

núcleo primitivo produciendo un efecto natural de transición entre los núcleos compactos formados por manzanas cerradas y las edificaciones aisladas.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

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

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

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

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

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, **se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas**, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

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

Se aporta resolución de 12 de enero de 2007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto de urbanización de la UA-5 de Tórtola de Henares, cuyo promotor es ONAIBOR, S.L. (D.O.C.M. 29 de enero de 2007)

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye:

- Compromiso del urbanizador de urbanizar la U.A. 5 conforme a los contenidos del PAU.

- *Compromiso del urbanizador de presentar, en plazos fijados, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación.*
- *Compromiso de iniciar las obras de urbanización dentro de los tres meses siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos.*
- *El Ayuntamiento dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el PAU.*
- *El urbanizador constituirá un aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización.*
- *El urbanizador podrá en cualquier momento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 117.2 del TRLOTAU, ceder su condición a favor de tercero.*
- *Establecimiento de penalización para el supuesto de incumplimiento por parte del urbanizador, consistente en 2.000 euros por cada semana de retraso sobre el plazo previsto.*
- *El importe global del presupuesto no podrá ser superado en el Proyecto de Urbanización, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante.*
- *Los gastos de urbanización los sufragarán los propietarios de los terrenos en la proporción resultante de la cuota de participación que determine el Proyecto de Reparcelación, siendo los gastos de urbanización de 980.829,14 euros.*
- *Criterios de valoración de los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones.*
- *Criterios de reparcelación, de conformidad con lo establecido en el art. 93 del TRLOTAU.*
- *Garantía de los propietarios, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.*
- *Se establece una única fase de ejecución.*
- *Se certificará por el técnico director de las obras el porcentaje de obra ejecutada sobre el total presupuestado, certificación que facultará al urbanizador para proceder al cobro de la cantidad resultante.*
- *Recepción de la obra. El Ayuntamiento recepcionará la obra en el momento de su instalación y correcto funcionamiento mediante acta a suscribir con el urbanizador.*
- *Recepción de las fincas resultantes. Lo hará mediante la aprobación y protocolización del Proyecto de Reparcelación.*

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

- *Relaciones entre el urbanizador y los propietarios. Referencias al art. 118 del TRLOTAU (Renuncia de los propietarios a cooperar; facultades del urbanizador, disponibilidad de los terrenos y compromisos del urbanizador con los propietarios).*
- *Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, en la cuantía de 980.829,14 euros*
- *Repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento, en la cuantía de 125,28 euros por unidad de aprovechamiento.*
- *Modo de retribución del urbanizador, bien en metálico (980.829,14 euros), o bien en especie, recibiendo el propietario el 57,09% del suelo neto total que correspondiera en el Proyecto de Reparcelación, a cambio del pago de la cuota de urbanización asignada por la totalidad de los terrenos brutos aportados.*
- *Plazos de ejecución: el proyecto de urbanización se presentará ante el Ayuntamiento en el plazo de 6 meses desde la aprobación y adjudicación del PAU; el proyecto de reparcelación se presentará en el plazo de 6 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización; el plazo de ejecución de las obras será de 24 meses desde su inicio.*
- *Garantías. El urbanizador, con posterioridad a la adjudicación del PAU acompañará el aval correspondiente al 7% del coste previsto de las obras de urbanización.*

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Ninguna.

En cuanto a la Alternativa técnica:

OBSERVACIONES.-

- 1) *Recoge un aumento de la densidad de la ficha del POM, de un 25% por aplicación de la Transitoria 2ª del Reglamento de Planeamiento. No procede aplicarlo a un PERI, ya que dicha disposición solo habilita el aumento del 25% de densidad para parcelas resultantes de los PLANES PARCIALES ya aprobados antes de la entrada en vigor del RP, o en tramitación.*
- 2) *Realiza una nueva delimitación de la Unidad de Actuación reduciendo su superficie de 26.923m² a 21747,08 m², sin que se justifique el motivo.*

De acuerdo con lo establecido en la disposición preliminar del TRLOTAU, la unidad de actuación urbanizadora es la superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. En consecuencia, la unidad de actuación es el ámbito ejecución de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, pero nunca es el ámbito de ordenación. Así pues, el PERI, al modificar, a efectos de su ordenación, los límites de la Unidad de Actuación prevista en el POM, está excediendo de su ámbito competencial.

3) Introduce la tipología de vivienda multifamiliar en una zona de la ordenación sin que la justifique. El Plan de Ordenación Municipal no recoge esta tipología en su ordenación ya que no aporta ordenanza para ella. Modifica el Modelo territorial del POM recogido en el apdo. B4 del POM (pg. 31), donde se establece como única tipología para estos suelos el residencial unifamiliar, distinguiendo dos tipos en función de su densidad; los bordes del casco urbano actual permitiendo densidades altas que irán rebajándose gradualmente a medida que se alejen del núcleo primitivo produciendo un efecto natural de transición entre los núcleos compactos formados por manzanas cerradas y las edificaciones aisladas.

CONCLUSIÓN

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

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos asistentes, quienes expresan sus pareceres.

Terminado el debate, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Informar **DESFAVORABLEMENTE** el Programa de Actuación Urbanizadora de la U.A. 5 de Tórtola de Henares, teniendo el presente informe la consideración de **preceptivo y vinculante**, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Todo ello en virtud de los argumentos expuestos en el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

6º.- Informe del P.A.U. con Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización del Polígono Residencial 13-B de Yunquera de Henares.-

El Ponente da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido es el siguiente:

“1.- ANTECEDENTES

Población: nº 2.550 de habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución

Superficie: 35.948,14 m² de suelo urbano.

Situación: Polígono 13 de Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias.

Sistema: Gestión Indirecta

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 del RP.

Publicación D.O.C.M. nº 230: 15-11-2005

Publicación diario “Nueva Alcarria”: 08-11-2005

Resultado de la información pública: No se presentan alternativas técnicas en competencia pero si una alegación por parte de D. Juan Mariano Navarro Pérez.

Acto de apertura de plicas: 23-12-2005

Resultado del acto: No se presentan alegaciones ni plicas en competencia.

Presentan:

- *Informe de la Consejería de Educación, de fecha 13 de noviembre de 2.006, en el que se pone de manifiesto que por el Servicio no está previsto que se deban clasificar expresamente parcelas para uso educativo en el ámbito de dicho PAU.*
- *Informe de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 7 de marzo de 2.007, sobre el Proyecto Modificado de Urbanización en el que se pone de manifiesto que se cumplen las observaciones anteriormente manifestadas.*
- *Escrito de la Consejería de Cultura, de fecha 11 de diciembre de 2.006, en el que se comunica la necesidad de realizar un Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico autorizado por la Dirección General de Patrimonio y Museos.*
- *Informe de los Servicios Técnicos Municipales, de enero de 2.006,*
- *Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, de fecha 5 de diciembre de 2005, en el que se resuelve que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización del Programa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.*

3.- PROCEDIMIENTO:

*El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo***

solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

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

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un Estudio de Detalle que ordena la Unidad de Actuación sin modificar la ordenación estructural este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

En primer lugar se aporta una subdivisión del Polígono en dos, acogiéndose al art. 114.2 de la LOTAU.

La ordenación se desarrolla mediante Estudio de Detalle que ordena la Unidad de Actuación (Polígono 13 de suelo urbano en N.N.S.S.) sin modificar la ordenación estructural. Su redacción viene impuesta por la Normativa urbanística particular de las NN.SS. para el Polígono 13 en su art. 6.19.

Las superficies resultantes son:

Polígono P-13. Superficie total	37.761,15 m ² .
Subpolígono 13a) Superficie	35.948,14 m ²
Subpolígono 13b) Superficie	1.813,01 m ²

En el Subpolígono b) se ubica actualmente una nave ganadera, que se encontraría fuera de ordenación.

En el Estudio de Detalle del **Polígono 13 a)** se contempla

CESIONES.-

La Cesión Dotacional de las N.N.S.S. es de 1.000 m² de suelo para equipamiento.

La cesión que hace el Estudio de Detalle es de 3.500 m², con el siguiente desglose:

Zonas verdes	1.500 m ²
Equipamiento	2.000 m ²
Red viaria	10.183,19 m ²
Residencial UNIFAM. G1	22.264,95 m ²

APROVECHAMIENTOS.-

Se mantiene la edificabilidad de 1,6 m²/m² de la ordenanza de aplicación de las N.N.S.S., lo que significa que el aprovechamiento es 35.623,92 m².

Cesión del 10% para Ayto. Superficie 2.226,49 m² de suelo neto.

Cumple de acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria 1.3 3º del TRLOTAU, que establece que “el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento”.

ORDENANZA

*Se aplica la de las N.N.S.S. de Residencial Unifamiliar grado 1 que establece.-
Tipología abierta y agrupada, permitiéndose aislada y pareada con ciertas condiciones. Altura 2 plantas o 6,5 m. y edificabilidad 1,6 m²/m².*

OBSERVACION

No se aporta ordenación del Polígono 3b). Debe aportarse.

El art. 114.2 del TRLOTAU ESTABLECE.-

“Artículo 114. La delimitación de las unidades de actuación.

1. La delimitación de las unidades de actuación se contendrá en los planes territoriales y urbanísticos y en los Programas de Actuación Urbanizadora. Para favorecer la actividad urbanizadora, se procurará diversificar la extensión de sus superficies.

2. Los Programas podrán volver a delimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los Planes, adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

Por otra parte, del Reglamento de Planeamiento RP establece para los Estudios de Detalle que:

Artículo .72 Función.-

“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).

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.

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.

Por todo ello se entiende que la división del Polígono es posible a nivel de ejecución, pero debe de establecerse la ordenación, ya que sino quedaría como un solar mas de suelo urbano.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

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

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

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

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

*Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, **se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas**, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.*

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

Se aporta Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, de fecha 5 de diciembre de 2005, en el que se resuelve que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización del Programa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

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

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se identifica al Agente Urbanizador, que es la sociedad BANKINMOBILIARIO, S.L.

Se establecen los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

La propuesta plantea la intención del Ayuntamiento y el agente urbanizador de sustituir la cesión del aprovechamiento urbanístico por compensación económica.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

El modo de retribuir al Urbanizador podrá ser en metálico o mediante la cesión del 38,93856435% del terreno neto edificable.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

La totalidad de los gastos de urbanización se cifra en 42,09 euros /m².

Se recogen el resto de condiciones a incluir en las Propuestas jurídico económicas.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Monetarización del aprovechamiento urbanístico:

En el Convenio se plantea la intención del Ayuntamiento y el agente urbanizador de sustituir la cesión del aprovechamiento urbanístico por compensación económica.

En este caso, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 11.4 del TRLOTAU, que dispone que los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general, en la correspondiente Administración.

- *Se dará cumplimiento al escrito de la Consejería de Cultura, de fecha 11 de diciembre de 2.006, en el que se comunica la necesidad de realizar un Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico autorizado por la Dirección General de Patrimonio y Museos.*
- ***En cuanto a la alternativa técnica:***
- ***No se aporta ordenación del Polígono 3b). Debe aportarse de acuerdo con lo establecido en art. 114 TRLOTSU y 73 a 75 RP.***

CONCLUSIÓN

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

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los asistentes, quienes, expresan sus pareceres.

De las intervenciones se derivan las cuestiones de las limitaciones de la figura del Estudio del Detalle en orden a modificar la delimitación de un ámbito de actuación y establecer *ex novo* la ordenación detallada de dicho ámbito, cuestión que parece más propio de un planeamiento de desarrollo, como sería un Plan Parcial o un Plan Especial de Reforma Interior. Por otro lado se pone en cuestión la falta de justificación de la redelimitación planteada, y que parece obedecer únicamente a la exclusión de una edificación destinada a estabulación de ganados del ámbito de la actuación, lo que más allá de las cuestiones de policía sanitaria, pudiera implicar una reserva de dispensación vedada por la Ley.

Se discute ampliamente sobre estas manifestaciones, y tras un amplio cambio de pareceres, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Informar **DESFAVORABLEMENTE** el Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono 13 B de Yunquera de Henares. Todo ello en virtud de los argumentos expuestos en el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda y el resto de motivos aducidos por los miembros de la Comisión Provincial de Urbanismo, y antes referidos.

2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

7º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector 2/AR-2 de Yebes. (Según art. 111 TRLOTAU).

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

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 14 de junio de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Yebes, el Proyecto de Urbanización del Sector 2/AR-2 del POM de Yebes.

El expediente contiene:

Informe favorable del Técnico Municipal, de fecha 10 de abril de 2007.

Publicación para alegaciones en el periódico Nueva Alcarria, de 20 de abril de 2007, y en el D.O.C.M. de 27 de abril de 2007.

Certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre exposición pública y no presentación de alegaciones.

PROYECTO.-

Consta de:

Memoria.

Anejos.

Pliego de condiciones.

Mediciones.

Planos.

Estudio de Seguridad y Salud.

El presupuesto asciende a la cantidad de 5.673.666,17 euros.

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.*

Por otra parte, la Disposición transitoria única de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, establece que a los proyectos sometidos al trámite de Evaluación del Impacto Ambiental antes de la entrada en vigor de esta ley, se les aplicará la legislación vigente en el momento de presentación de la solicitud. No obstante el promotor podrá solicitar su tramitación de acuerdo a esta ley.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, tener en cuenta lo dispuesto en dicha ley, a los efectos de la Evaluación del Impacto Ambiental.”

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

8º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector S-2 “Sopetrán” de Hita. (Según art. 111 TRLOTAU).-

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

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 17 de mayo de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Hita, el Proyecto de Urbanización del Sector 2 “Sopetrán”, de Hita.

El expediente contiene:

Informe del Secretario Municipal, de 29 de marzo de 2007.

Informe favorable de la Diputación Provincial.

Resolución de la Alcaldía, de fecha 4 de abril de 2007, por la que se acuerda aprobar inicialmente el proyecto de urbanización y publicar la aprobación para información pública.

Información pública en el periódico de 10 de abril de 2007 y en el D.O.C.M. de 16 de abril de 2007.

Certificado del Secretario municipal de no haberse presentado alegaciones.

Con fecha 25 de junio de 2007 se remite, por esta Delegación Provincial, escrito al Ayuntamiento, en el que se hace constar que se suspende la emisión de informe hasta que se subsanen una serie de deficiencias. El 16 de julio actual, el Ayuntamiento de Hita presenta escrito, acompañando los documentos solicitados y pidiendo la emisión de informe.

PROYECTO.-

Consta de seis Tomos, con los siguientes contenidos:

- Tomo 1: Memoria y Anejos.
- Tomo 2: Planos.
- Tomo 3: Planos.
- Tomo 4: Pliego de prescripciones Técnicas particulares. Presupuesto.
- Tomo 5: Memoria y Anejos al Proyecto constructivo de accesos.
- Tomo 6: Planos, pliego de prescripciones Técnicas particulares y presupuesto del proyecto constructivo de accesos.

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.*

Por otra parte, la Disposición transitoria única de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, establece que a los proyectos sometidos al trámite de Evaluación del Impacto Ambiental antes de la entrada en vigor de esta ley, se les aplicará la legislación vigente en el momento de presentación de la solicitud. No obstante el promotor podrá solicitar su tramitación de acuerdo a esta ley.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, tener en cuenta lo dispuesto en dicha ley, a los efectos de la Evaluación del Impacto Ambiental.”

Finalizadas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

9º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector I-9 de Torija. (Según art. 111 TRLOTAU).-

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

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 17 de mayo de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Torija, el Proyecto de Urbanización del Sector I-9 del POM de Torija.

El expediente contiene:

Informe del Secretario Municipal, de 15 de mayo de 2007.

Informe favorable del Técnico Municipal, de 15 de mayo de 2007.

Resolución de la Alcaldía, de fecha 16 de mayo de 2007, por la que se acuerda aprobar inicialmente el proyecto de urbanización, someter la aprobación inicial a un periodo de información pública por un periodo de un mes y comunicar la resolución a los propietarios afectados.

PROYECTO.-

Consta de:

Memoria descriptiva, con los siguientes apartados:

- *Justificación.*
- *Explanación y pavimentación.*
- *Saneamiento y alcantarillado.*
- *Abastecimiento de agua.*
- *Red de protección contra incendios.*
- *Telefonía.*
- *Electricidad y alumbrado.*
- *Jardinería y mobiliario urbano.*
- *Accesibilidad.*
- *Control de calidad.*
- *Documentos que integran el proyecto.*
- *Plazos de ejecución.*
- *Conclusiones.*

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.*

Con fecha 13 de septiembre de 2007, por el Ayuntamiento de Torija se aporta documentación consistente en fotocopia del D.O.C.M. de 3 de julio de 2007, relativa al anuncio sobre información pública del proyecto de urbanización para la actuación edificatoria que afecta a los polígonos industriales I-7 e I-9. No consta el sometimiento del Proyecto de Urbanización del Sector I-9 a la Declaración de Impacto Ambiental.”

Finalizadas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

3. ESTUDIOS DE DETALLE

10º.- Informe del Estudio de Detalle que afecta a la parcela sita en la Avda. Obispo Díaz Guerra, nº 1 D, manzana denominada “Señorío de la Rosaleda”, de Sigüenza.-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 4.629 habitantes, según censo del INE de 2006.

Normativa urbanística: Sigüenza cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 22 de agosto de 1990.

Objeto: El Estudio de Detalle tiene por objeto la apertura de un vial como prolongación de la calle Juan Ramón Jiménez existente, así como la ordenación de volúmenes edificables en la parcela de las NN.SS. de Sigüenza.

Situación:

- Manzana comprendida entre las calles existentes Obispo Díaz Guerra – Paseo García, Juan Ramón Jiménez y Rosaleda.

Clasificación: Las NN.SS. clasifican la parcela como suelo urbano consolidado.

Uso y tipología: El uso es el residencial en sus clases de unifamiliar.

Ámbito: Tiene una superficie de 4.572,10 m².

Procedencia de redacción de Estudio de Detalle y contenido: Ampliación de calles existentes Díaz Guerra y Rosaleda, y creación de nueva calle como prolongación de la calle Juan Ramón Jiménez. Ordenación de volúmenes, sin aumentar el aprovechamiento urbanístico por comparación con el resultante si no se abre la nueva calle de prolongación de la existente Juan Ramón Jiménez, como queda demostrado en el informe del arquitecto municipal que obra en el expediente.

Edificabilidad resultante de aplicar Ordenanza (1,25 m²/m²)- 3.253 m²

Edificabilidad resultante si no se abre calle 4.643,11 m².

Se mantiene la aplicación de la Ordenanza VI -I de las N.N.S.S.

Se fija una zona verde de 5 metros hasta el río Henares.

Se aporta plano de la reparcelación que recoge la franja de 20 metros de separación del río como línea de edificación, cumpliendo así los criterios de aplicación de las N.N.S.S. de Sigüenza.

2.- TRAMITACIÓN:

Se solicita informe por el Ayuntamiento de Sigüenza, al amparo de lo establecido en el art. 38.1 TRLOTAU, el día 2 de mayo de 2007.

Con fecha 15 de marzo de 2007 se dicta Decreto de Alcaldía, ordenando su publicación en el D.O.C.M. y en un periódico.

Sale a exposición pública en el D.O.C.M. de fecha 2 de Abril de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria el 21 de Marzo de 2007.

El Certificado del Secretario del Ayuntamiento de 23 de Abril de 2007, manifiesta que no se han presentado alegaciones.

El informe del arquitecto municipal de fecha 12 de marzo de 2007 es favorable.

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

En cuanto a la aprobación de los Planes Parciales, el art. 139 establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del documento a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE:

Ámbito de los Estudios de Detalle (Artículos 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU).

El art. 72 del Reglamento de Planeamiento establece que los Estudios de Detalle 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 estuvieran señaladas en el POM, PP o PERI.*
- b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.*

El art. 73 del mismo Reglamento, establece que:

- a) No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista.*
- b) Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:*
 - Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se le atribuya a un uso dotacional público.*
 - Aumentar el aprovechamiento urbanístico.*
 - Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.*
- c) Los Estudios de Detalle 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.*
- d) Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

5.- CONSIDERACIONES

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Ninguna.

En cuanto al documento técnico:

Ninguna

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe en el que se haga constar las deficiencias observadas.”

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

11º.- Informe del Estudio de Detalle en C/ Valencia 3 y C/ Yedra, 6 de Sigüenza.-

El Ponente da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido es el siguiente:

“1.- ANTECEDENTES

Población: 4.629 habitantes, según censo del INE de 2006.

Normativa urbanística: Sigüenza cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 22 de agosto de 1990.

Objeto: El Estudio de Detalle tiene por objeto redefinir la alineación a la calle Valencia, y reordenar la volumetría de la futura edificación modificando el parámetro de fondo edificable.

Situación:

- Calle Valencia, nº 6 y calle Yedra, nº 6 de Sigüenza.

Calificación: Las NN.SS. clasifican la parcela como suelo urbano consolidado de **Casco** con Ordenanza I.

Uso y tipología: Residencial, Manzana cerrada.

Ámbito: Tiene una superficie de 468,40 m².

Procedencia de redacción de Estudio de Detalle y contenido:

La edificación resultante se desarrolla en dos bloques con patio interior de 4,15m de anchura, dejando en el centro del solar un núcleo de comunicaciones con escalera y ascensor

LA solución mantiene un cuerpo de edificio en la alineación de la calle Yedra, con fondo de 12 metros que establecen las NN.SS.

En la zona correspondiente a la C/ Valencia plantea un retranqueo de la edificación respecto a la fachada actual a fin de permitir que el lienzo de muralla que delimita el solar con la citada calle quede exento y visible por ambos parámetros. Se reduce este volumen total edificado, del bloque con fachada a c/ Valencia reduciendo el fondo máximo edificado de 12,00m máximos permitidos a los 10,88m de fondo proyectados, que justifica el volumen central del núcleo de escaleras.

La edificabilidad máxima resultante no se ve alterada sino reducida:

Edificabilidad resultante de aplicar Ordenanza .- 1533,47 m².

Edificabilidad resultante del Estudio de Detalle.- 1522,24 m².

Se mantiene la aplicación de la Ordenanza I de las N.N.S.S., en el resto de parámetros.

2.- TRAMITACIÓN:

Se solicita informe ala CPU. por el Ayuntamiento de Sigüenza, al amparo de lo establecido en el art. 38.1 TRLOTAU, el día 24 de abril de 2007.

El informe del arquitecto municipal de fecha 12de marzo de 2007 es favorable.

Con fecha 12 de marzo de 2007 la Alcaldía ordena su publicación en el D.O.C.M. y en un periódico.

Sale a exposición pública en el D.O.C.M. de fecha 23 de marzo de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria el 16 de marzo de 2007.

El Certificado del Secretario del Ayuntamiento de 18 de Abril de 2007, manifiesta que no se han presentado alegaciones.

Otros Informes.-

La Comisión Provincial del Patrimonio Histórico informa el expte. que contiene el Estudio de Detalle y el Anteproyecto de edificación, formulando algunas precisiones al anteproyecto pero sin ser desfavorable al Estudio de Detalle.

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

En cuanto a la aprobación de los Planes Parciales, el art. 139 establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo

solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del documento a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE:

Ámbito de los Estudios de Detalle (Artículos 72 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU).

El art. 72 del Reglamento de Planeamiento establece que los Estudios de Detalle 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 estuvieran señaladas en el POM, PP o PERI.*
- b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.*

Se considera cumple su función.

5.- CONSIDERACIONES

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Ninguna.

En cuanto al documento técnico:

Ninguna

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe favorable.”

Finalizadas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, advirtiéndolo al Ayuntamiento que la licencia deberá observar las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

4. OBRAS PROVISIONALES

12º.- Solicitud de licencia de Obra Provisional para la construcción de una vivienda unifamiliar desmontable, promovida por D. Tomás Mora López, en Valdenuño Fernández.

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión quienes expresan sus pareceres. En concreto se analiza sobre el carácter provisional o no de la obra a realizar, considerando los asistentes que los motivos expresados en la solicitud, así como en los informes, no arrojan datos suficientes para formar un juicio bastante acerca de la provisionalidad de la obra que se pretende. Por otra parte, se considera por los asistentes que este tipo de licencia debe concederse por un plazo cierto, y sin perjuicio de eventuales prórrogas, caso de continuar vigente la causa que lo motiva. Y por último, el Ayuntamiento deberá comunicar a la Comisión Provincial de Urbanismo la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones exigidas por la legislación urbanística.

Terminado el debate, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Informar **DESFAVORABLEMENTE** la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Valdenuño Fernández para autorización de una vivienda unifamiliar desmontable, promovida por D. Tomás Mora López, toda vez que el artículo 172 del Texto Refundido de la LOTAU autoriza las obras provisionales para usos u obras justificadas, no dándose dicha justificación en el expediente administrativo tramitado.

5. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

13º.- Proyecto de Instalación Solar Fotovoltaica de Conexión a Red PN 1000 kw, tramitado por Inestsolar, S.L., en Malagulla.-

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada.

2º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la calificación urbanística.

14º.- Proyecto de ampliación de Depósito Comercial de Productos Pirotécnicos, en Mondéjar, promovido por Piromanía, S.L.

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo. Al no quedar claro en el expediente si se trata de una legalización o de una obra nueva, se faculta al Ponente para que haga ante el Ayuntamiento las averiguaciones pertinentes. Hechas las averiguaciones, se comprueba que el expediente no es de legalización. Por todo ello, el acuerdo de la Comisión es favorable.

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada.

2º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la calificación urbanística.

15º.- Anteproyecto de Parque Solar sobre estructura fija, en Torija, promovido por D. José Luis Gándara Lamas.-

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada.

2º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la calificación urbanística, en la que se reflejará que el proyecto procurará minimizar el impacto visual y deberá garantizarse que no afecte a la seguridad de la Carretera. Igualmente, deberá quedar constancia en la calificación que, con carácter previo a la concesión de la licencia, deberá realizarse un estudio previo sobre la existencia de restos arqueológicos.

16º.- Instalación de Caseta Prefabricada y Explotación de Negocio, en Suelo Rústico, en Loranca de Tajuña, promovido por D. Eduardo Cardenal Tendero.-

Se da lectura al informe del Ponente.

Los asistentes abren un debate sobre el tema planteado. A juicio de los asistentes, y de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Reglamento de Suelo Rústico, deberá acreditarse su necesidad de emplazamiento en suelo rural. En el presente caso, el Ayuntamiento deberá acreditar que no existe suelo terciario susceptible de incorporar esta actividad. Por otra parte, deberá aportarse informe de Carreteras, en relación con el acceso a la parcela. Y por último, deberá acreditarse por el Ayuntamiento si se trata de una actividad implantada.

Por todo ello, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Suspender el trámite de calificación urbanística, a fin de que por el Ayuntamiento se informe sobre lo manifestado anteriormente.

17º.- Proyecto de Parque Eólico “El Chaparro”, en Alcolea del Pinar, promovido por Alabe, Sociedad de Cogeneración.-

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada.

2º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la calificación urbanística.

18º.- Proyecto de Parque Eólico “Dos Pueblos” (Separata de Afección al término municipal de Miedes de Atienza), promovido por Iberenova Promociones S.A.U.-

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada.

2º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la calificación urbanística.

19º.- Proyecto de Parque Eólico “Dos Pueblos” (Separata de Afección al término municipal de Bañuelos), promovido por Iberenova Promociones S.A.U.-

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada.

2º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la calificación urbanística.

20º.- Proyecto de Parque Eólico “El Guijo III” (Denominado El Guijo II por resolución del Director General de Industria y Energía de 13 De Septiembre de 2006), en Mazarete, promovido por Luria de Energías, S.A.-

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada.

2º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la calificación urbanística.

6. RUEGOS Y PREGUNTAS

21º- Ruegos y preguntas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 13,30 horas del día anteriormente reseñado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE