

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 26 DE MARZO DE 2008

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

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

Dña. Carmen Madrigal Martín (En representación de la 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. Luis Sánchez Lorenzo (Representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos).

D. Juan Sánchez Alonso (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 Planeamiento 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).

Asisten como invitados:

D. Ricardo Pinto Arroyo (Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

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

Dña. Carmen López Gracia (Técnico).

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 31 de enero de 2008. -

Con formato: Sangría:
Primera línea: 0 cm

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, con anterioridad a la convocatoria de esta sesión, copia del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el día 31 de enero de 2008, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

A continuación hace uso de la palabra el Sr. Presidente, quien informa sobre la publicación en el D.O.C.M. de 14 de marzo de 2008, del Decreto por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. El mencionado Decreto, informa el Presidente, tiene la finalidad de armonizar todas las normas anteriores sobre la materia, así como la introducción de una serie de modificaciones, que pretenden adaptar la normativa a la realidad social de Castilla-La Mancha. Por último, afirma, el Decreto establece la nueva composición de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberán ser renovadas en el plazo de dos meses desde su entrada en vigor.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Informe sobre el PERI de mejora de la Ua-3/AR U3 del POM de Mondéjar.-

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

“1.- ANTECEDENTES

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

Con fecha 5 de julio de 2006 el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial emite informe sobre el documento aportado por el Ayuntamiento, en el que se acompaña un anexo que modifica la Ordenación. Se proponía que debería aportar un texto refundido de la alternativa técnica. (Se adjunta copia del informe).

La Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 16 de noviembre de 2006, emitió el siguiente acuerdo:

“7º.- Informe del P.A.U. de la U.A. 3/AR-3 del P.O.M. de Mondéjar (Según art. 122 TRLOTAU).-

1º.- No emitir el informe solicitado.

2º.- Remitir, para conocimiento del Ayuntamiento, el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

3º.- Remitir el Proyecto a la Comisión Regional de Urbanismo, a fin de que emita el correspondiente informe, al comportar la propuesta una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes anteriormente previstas”.

Dando cumplimiento al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, esta Delegación remitió a la Comisión Regional de Urbanismo, para informe, el Proyecto de referencia.

Con carácter previo a la emisión del informe solicitado, el Servicio de Planeamiento municipal de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, con fecha 19 de febrero de 2007, informa el citado Proyecto con condiciones y requiere al Ayuntamiento para que complete el expediente.

Siguiendo las instrucciones de la Consejería, el Ayuntamiento de Mondéjar, con fecha 3 de agosto de 2007, remite la documentación requerida (PERIM; planos 4 y 5; y ficha del POM y ordenanzas de aplicación), procediéndose a su remisión inmediata a la Comisión Regional de Urbanismo.

La Comisión Regional de Urbanismo, con fecha 18 de diciembre de 2007, acordó informar favorablemente el PERIM objeto de informe recogiendo textualmente que:

“Se informa FAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de la UA3/AR-U3 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, en cuanto a la modificación de la ubicación de la parcela destinada a dotación de zonas verdes, por considerar que se mejora su configuración y situación, al ubicarla contigua a una zona arbolada junto a la parcela de equipamientos, complementado las posibilidades de ambas dotaciones y amortiguando el tránsito desde el uso industrial al dotacional, cumpliéndose asimismo los estándares de calidad urbana previstos en el artículo 31 del TRLOTAU, por lo que el expediente se remitirá al Consejo Consultivo para su preceptivo dictamen.”

El informe de la ponencia de la Comisión Regional examina con detalle el PERI aportado por lo que este Servicio hace suyo el citado informe que reproducimos:

“8. INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-3/AR U3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONDÉJAR (GUADALAJARA).

Promotor: Promociones Técnicas Pimar, S.L.

Objeto: Establecer la ordenación detallada de la unidad de actuación modificando la localización de la parcela destinada a Zonas Verdes de sistema local establecida en el Plan de Ordenación Municipal en la Unidad de Actuación UA-3/AR U3, proponiendo su reubicación junto a la parcela dotacional de equipamientos, la modificación de la geometría de la misma y reordenación de ambos espacios.

Justificación:

La justificación de la modificación de las dotaciones se basa en:

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

- Que la localización del Sistema Local de Zonas Verdes propuesto por el POM afecta a una almazara que cuenta con licencia de obras de 24 de junio de 1999 y licencia de apertura de fecha 23 de noviembre de 2001, por lo que se propone el traslado de las mismas a una zona más acorde con la situación de los equipamientos y en colindancia con los mismos.
- La modificación propuesta reubica las zonas verdes en continuidad con una zona arbolada y junto con la parcela destinada a equipamientos, lo que complementa las posibilidades de ambas dotaciones amortiguando el tránsito desde el uso industrial al dotacional. Se compacta la geometría de la parcela de zonas verdes respecto a la establecida inicialmente en el POM, de forma longitudinal, posibilitando un mayor elenco de futuros usos para esta parcela.

TRAMITACION:

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-3/AR U3. La modificación de localización y distribución de las zonas verdes previstas por el planeamiento vigente requiere previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, así como dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha según lo establecido en los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento. El expediente ha sido remitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Guadalajara, previamente a su aprobación definitiva.

Información Pública:

Publicación D.O.C.M.:	12-07-2005
Publicación en prensa:	12-07-2005
Alegaciones:	Si.

DETERMINACIONES:

El presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Unidad de Actuación UA-3/AR U3 de Mondéjar (Guadalajara), modifica la ordenación detallada definida en el Plan de Ordenación Municipal vigente, en lo relativo a:

- a).- Modificación de la localización del sistema local de Zonas Verdes de una banda colindante a la Avenida de Castilla-La Mancha al sureste del ámbito, a una parcela contigua a la parcela destinada a equipamientos.
- b).- Modificación de la geometría de la parcela de equipamientos.
- c).- Introducción de un vial para dar acceso a las nuevas parcelas.

UA-3/AR U3	S/POM	S/PERIM
APROVECHAMIENTO GLOBAL		
m ² U. Actuación	27.877,00 m ²	27.325,90 m ²
USO	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
Superf. Neta parcelas	-	19.625,80 m ² (71,82%)
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
Ordenanza	03. edificación industria y de almacén. Grado 3º	0.3.b. Edificación industrial y de almacén para UA-3/AR-3
Aprovechamiento tipo	0,5 u.a. / m ²	0,5 u.a. / m ²
Aprovechamiento objetivo	13.938,50 u.a.	13.662,95 u.a.

CESIONES DE SUELO

SISTEMA LOCAL

SL_Zona Verde	2.779,31 m ² (9,96 %)	2.765,65 m ² (10,12%)
SL_Equipam.	3.843,50 m ² (13,78 %)	1.378,25 m ² (5,04%)
SL_Viario	1.034,82 m ² (3,71 %)	3.556,20 m ² (13,01%)
Total cesiones SL	7.657,63 m ² (27,47 %)	7.700,10 m ² (28,18 %)

De acuerdo con la ficha correspondiente a la UA-3/AR U3 del Plan de Ordenación Municipal, las cesiones obligatorias y gratuitas que corresponden a la Unidad de Actuación son las derivadas de la Legislación del Suelo vigente y como mínimo las establecidas en los planos de Ordenación para Equipamientos, Zonas Verdes y Red Viaria, además del 10 % del aprovechamiento tipo, libres de cargas y urbanizados.

En la tabla se han reflejado las superficies, aproximadas, según medición en planos.

CONSIDERACIONES:

El artículo 39.2 del TRLOTAU establece que Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

La innovación propuesta no comporta incremento del aprovechamiento lucrativo.

Si bien se reduce la proporción de equipamientos, se ve compensada al incrementar el cómputo global de dotaciones públicas al introducir nuevas cesiones destinadas a viales. Se justifica el cumplimiento de los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 21.4.B) del Reglamento de Planeamiento para zonas de uso global industrial en suelo urbano no consolidado.

CONCLUSION:

A la vista de lo anterior, se propone a la Comisión Regional de Urbanismo que emita informe favorable en cuanto a la modificación de la ubicación de la parcela destinada a dotación de zonas verdes por considerar que se mejora su configuración al situarla contigua a una zona arbolada junto a la parcela de equipamientos complementando las posibilidades de ambas dotaciones y amortiguando el tránsito desde el uso industrial al dotacional, cumpliéndose los estándares de calidad urbana previstos en el artículo 31 del TRLOTAU."

Con fecha 28 de febrero de 2007, el Ayuntamiento de Mondéjar remite el PERIM, al objeto de que se informe por la Comisión Provincial de Urbanismo, como paso previo al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

PROPUESTA

Teniendo en cuenta que el informe de la Ponencia de la Comisión Regional de Urbanismo contempla un estudio exhaustivo del Proyecto, el Servicio de Planeamiento de esta Delegación lo hace suyo y propone la emisión de informe favorable."

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

Concluidas todas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

ACUERDO: Informar favorablemente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la UA-3/AR U3 de Mondéjar.

3º.- Informe sobre del Plan Especial de Reforma Interior “Paseo Premio Nóbile Camilo José Cela” del Plan de Ordenación Municipal, promovido por el Ayuntamiento de Pastrana.-

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

1.- ANTECEDENTES

Población: 1.121 habitantes, según padrón INE de 2007.

Objeto: El PERI tiene por objeto la definición de alineaciones y rasantes, la ordenación de volúmenes y la regulación de la unidad urbana sita en la C/. Camilo José Cela frente al I.E.S. “Leandro Fernández Moratín”, englobadas en el núcleo urbano del Plan de Ordenación de Pastrana. A través del PERI se reordenará la zona para agrupar dos parcelas destinadas a equipamientos, para constituir una única parcela destinada a equipamientos, en la que se pretende edificar el futuro Polideportivo cubierto I.E.S. Leandro Fernández de Moratín.

Situación: La actuación limita:

- Al Sur con la C/. Camilo José Cela e Instituto Leandro Fernández Moratín.
- Al Norte con huertas (suelo rústico)
- Al Este con la Ctra CM-200 Tarancón-Guadalajara.
- Al Oeste con suelo urbano calificado como zona verde y con la ribera del río Arlés.

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.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

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

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

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

Las determinaciones de los PERIM pueden modificar:

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

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

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

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

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

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

2.- TRAMITACIÓN:

El artículo 141 del Reglamento de Planeamiento establece el procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales de Reforma Interior a los que se refiere el artículo 77.2 del Reglamento se atenderán al procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 del mismo, para su aprobación. Así pues, de conformidad con lo establecido en el art. 139 del Reglamento de Planeamiento, **la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo**, al tener el municipio menos de 10.000 habitantes.

Publicación D.O.C.M.2 de enero de 2008.

3.- EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL:

A) Documentación.-

Aporta documento formulado por el Ayuntamiento y redactado por el Arquitecto D. Ignacio Calvo Castro, con la siguiente documentación:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Catálogo de Bienes protegidos.
- Planos.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

B) Descripción del PERI.-

La actuación que se pretende realizar se refiere a una manzana que se encuentra dentro del casco de Pastrana, clasificado como urbano.

A través de la actuación pretendida, se reordenará la zona para agrupar dos parcelas destinadas a equipamientos, para constituir una única parcela destinada a equipamientos en la que se pretende edificar el futuro polideportivo cubierto del I.E.S. Leandro Fernández de Moratín.

El PERI se redacta por la necesidad de dar cumplimiento al Acta formalizada por el Consejo Superior de Deportes y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que establecía la necesidad de que el Polideportivo debería estar ubicado a una distancia menor de 150 metros del Centro Educativo.

*En base a lo anterior el Ayuntamiento adquirió los terrenos propuestos y considerados como más idóneos por el C.S.D. para la ubicación del polideportivo, siendo necesaria la obtención de una parcela con superficie suficiente para albergar dicho polideportivo, **para lo que es preciso proceder a la modificación del trazado vial actualmente existente.***

El Plan Especial de Reforma Interior, que responde a la necesidad del cambio viario contemplado en el P.O.M., se caracteriza por:

- Porque la actuación sólo afecta a terrenos municipales destinados a viario y equipamiento, señalando que aumenta la superficie destinada a zona verde.*
- Se establecen alineaciones y rasantes, completando las que ya están señaladas en el suelo urbano.*
- Se ordenan volúmenes.*
- Completa la red de comunicaciones, estableciendo una calle peatonal y tráfico restringido.*
- El viario que se suprime (343,50 m²) es idéntico al viario nuevo que se traza.*
- No se modifica el aprovechamiento.*
- Las ordenanzas reguladoras serán, con carácter general, las correspondientes a equipamiento comunitario, espacios libres y zonas verdes y red viaria.*

4.- CONSIDERACIONES

*Al no producirse modificación de la ordenación estructural, el informe de la C.P.U. no tiene **carácter vinculante.***

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Ninguna.

En cuanto a la alternativa técnica:

Ninguna.

CONCLUSIÓN

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

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente. El representante de la Delegación de la Consejería de Cultura manifiesta que la Comisión de Patrimonio no ha emitido informe al respecto.

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento respecto al PERI sometido a información.

2º.- Recordar al Ayuntamiento la obligatoriedad de someter a informe, ante la Comisión de Patrimonio, el Proyecto del Polideportivo.

4º.- Informe sobre la corrección de errores de la clasificación del Sector I-8 industrial del Plan de Ordenación Municipal de Alovera. (Artículo 105 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

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

1.- TRAMITACIÓN:

Pleno del Ayuntamiento: 20 de diciembre de 2007.

El Expediente se expone al público en el DOCM. con fecha 6 de Febrero de 2008 durante un mes.

Se emite Certificado por el Secretario sobre el resultado de la Exposición Pública, el 10 de Marzo de 2008, no habiéndose producido alegaciones.

2.- OBJETO

El Certificado del Secretario Municipal sobre el Pleno Municipal de 20 de diciembre de 2007 recoge la explicación que motiva la justificación del error material, ya que en resumen dice textualmente:

“El Plan de Ordenación Municipal de Alovera fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 9 de mayo de 2007.

Conforme al planeamiento anterior, las Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal de Alovera, se encontraba en tramitación el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-2 de Suelo Urbanizable Industrial, cuya alternativa técnica, como instrumento de planeamiento de desarrollo, cuenta con Plan Parcial.

En el vigente Plan de Ordenación Municipal el Sector I-2 Urbanizable Industrial se denomina I-8 de suelo Urbano Industrial.

Evidentemente, se trata de un error material ya que ese sector no había completado su tramitación y, por tanto, sus propietarios no habían comenzado a cumplir sus obligaciones con respecto a esos suelos a fin de su transformación en urbano.

La explicación a este error está en la metodología seguida en el Plan de Ordenación Municipal en cuanto a la incorporación del planeamiento anterior, ya que no contempló, por simple error material de transcripción, la excepción a ese criterio que se daba en este sector.

A fin de dar coherencia a la tramitación del planeamiento de desarrollo, en fase de informe por la consejería competente en materia de ordenación territorial, resulta aconsejable corregir este error material de forma que el Plan Parcial que ordena el sector sea el documento válido, ya que este instrumento de planeamiento es propio del suelo urbanizable y es el necesario para el desarrollo del mismo.

Se han emitido informes técnico y jurídico favorables.

El asunto ha sido dictaminado favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo.”

PROCEDIMIENTO.-

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

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.-

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

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

A juicio de este Servicio se considera que el supuesto que se trae, encaja en el artículo 105.2 de la Ley de Régimen Jurídico y de las Administraciones Públicas, y por tanto puede considerarse que se produjo un error material en la aprobación definitiva del POM de Alovera.

Se propone la estimación del error material, sustituyéndose los planos correspondientes.

PROPUESTA:

Se propone a la Comisión de Ordenación Territorial y Urbanismo la aprobación de la rectificación del error material del acuerdo de aprobación del POM de Alovera de fecha 09 de mayo de 2007 en los términos interesados por el Ayuntamiento y que se justifican en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alovera de 20 de diciembre de 2007, debiendo seguir la tramitación prevista legalmente para su eficacia.”

Terminada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Aprobar definitivamente la corrección del error material del POM de Alovera, en los términos interesados por el Ayuntamiento y que corresponde al acuerdo adoptado por el Ayuntamiento el 20 de diciembre de 2007.

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

5º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 13 del Plan de Ordenación Municipal de Horche. (Artículo 122 TRLOTAU).-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 2.094 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución del Sector 13 del POM de Horche

Superficie: 119.199,74 m², según medición topográfica (3,96% superior a la contenida en el P.O.M.

Situación:

Norte: Con la Carretera N-320.

Sur: Con el casco urbano de Horche.

Este: Con el casco urbano de Horche y camino de Pililla.

Oeste: Con el casco urbano de Horche y carretera de acceso al núcleo urbano.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 2 de noviembre de 2007, para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Consta certificado del anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 16 de marzo de 2007 y en un periódico el 19 de marzo de 2007.

Consta en el expediente aviso a los propietarios catastrales afectados.

Se aporta acta de apertura de plicas de fecha 26 de abril de 2007. Se presenta una única proposición jurídico-económica y una propuesta de convenio urbanístico hecha por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 13.

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento, en el que se hace constar que el PAU ha sido promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 13 del POM de Horche; que no se ha presentado alegación o reclamación alguna al expediente; y que dicha Agrupación presentó proposición jurídico-económica para competir por la adjudicación, sin que se haya formulado alternativa ni proposición alguna en competencia.

Certificado del Secretario del Ayuntamiento del acuerdo adoptado por la Corporación el 31 de julio de 2007, por el que se aprueba inicialmente el Plan Parcial de Mejora del Sector 13 del POM de Horche.

INFORMES:

Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:

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

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

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

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

En el presente caso, deben solicitarse los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre Evaluación Ambiental.
- Informe de la Consejería de Cultura.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social.
- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia (349 viviendas). (Entre 100 y 350 viviendas). Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.

Informes aportados en el expediente:

- Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Secretaría de Estado de Telecomunicaciones).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social (Informe con reparos).
- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia.
- Informe de la Dirección General del Agua.
- Evaluación de impacto ambiental, de 23 de enero de 2008 (D.O.C.M. 7 de febrero de 2008).
- Con respecto a la resolución sobre afección al Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico, por la que se da cumplimiento a lo establecido en el art. 20 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento manifiesta que el promotor del PAU deberá realizar los trámites oportunos para solicitar dicha resolución favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería, previamente a la realización de la urbanización del Sector.

Informes preceptivos no contenidos en el expediente:

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

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 (TRLOTAU), establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.*

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

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

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

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

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

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

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL DE MEJORA (PPM).

La documentación integrante del Plan Parcial de Mejora que acompaña al P.A.U. está constituida por: Memoria, Ordenanzas reguladoras, Ordenanzas particulares para cada zona, Estudio Económico Financiero, Planos de Información y de Ordenación, en conformidad con el art. 58 al 64 del RP.

El Plan Parcial se desarrolla sobre los terrenos incluidos por el P.O.M. de Horche en el Sector 13.

Modifica el número máximo de viviendas previstas en el P.O.M. para el sector, pasando de una densidad de 25 viv/Ha (298 viv.), a 29,28 viv/Ha, (349 viviendas). La variación de la densidad determina el Plan Parcial de Mejora.

El Plan Parcial justifica el incremento de la densidad máxima del Sector, viviendas para jóvenes, así como el cambio de uso característico, de residencial unifamiliar a residencial unifamiliar y plurifamiliar, con el ánimo de reducir el precio de la vivienda. El incremento de la densidad (25% más) se justifica en virtud de lo establecido en la disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

En el Capítulo 12 sobre Régimen del Suelo Urbanizable, artículo 12.7 sobre Coeficientes de Homogeneización para Suelo Urbanizable del documento de la Normativa Urbanística del POM de Horche, define que:

“Los coeficientes adoptados..., para homogeneizar los aprovechamientos de los sectores en suelo urbanizable previstos son los que a continuación se describen:

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

RESIDENCIAL. Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar.... 1,00
 TERCARIO..... 0,70

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

Normativa Urbanística

	P.O.M.		PAU	
Superficie total	114.655 m ²		119.199,74 m ²	
Sistema Generales adscritos e incluidos	S.G.E.L. 525 m ² /Ha (6.019,38 m ²)		18.007,68 m ² total (6.260,00 m ² SGZV adscritos + 7.159,97 SG Protec. Carret. + 2.760,90 m ² SG Protec. Ambiental + 1.826,81 m ² SG Infraest.)	
Uso principal	Residencial		Residencial	
Edificabilidad bruta (lucrativa)	45.862 m ²		49.960,60 m ²	
	Viv. Multifamiliar		219 viv	21.518,60 m ²
	Viv. Unifamiliar		130 viv	20.840,00 m ²
	Terciario		--	7.602,00 m ²
Nº máximo de viviendas			349 viv total	
Densidad	25 viv/Ha		29,28 viv/Ha	
Coeficientes de homogeneización	Resid. Unifam.	Resid. plurif.	Resid. Unifam.	Resid. plurif.
	1,0	1,0	1,0	1,0
	Terciario		Terciario	0,7
	0,7			
Aprovechamiento (EdifxCoef)			21.518,60x1,0=21.518,60 u.a. (residencial plurifamiliar) 20.840,00x1,0=20.840,00 u.a. (residencial unifamiliar) 7.602,00x0,7= 5.321,40 u.a. (terciario)	
Aprovechamiento Tipo	0,40 u.a.		0,40 m ² u.a./m ² 47.680 u.a.	
Superficie neta			54.023,26 m ²	
Ordenanza	Residencial Unifamiliar		Residencial Unifamiliar y Colectiva	

Incorpora la ordenanza de aplicación para el residencial colectivo y modifica la ordenanza de aplicación para residencial unifamiliar establecida en el POM. Las características son las siguientes:

Ordenanza	Ordenanza Residencial Unifamiliar			Ordenanza Residencial Plurifamiliar	
	Exenta	Pareada	Agrupada	Manzana Cerrada	Manzana Abierta
Edificab.por parc	150 m ²	150 m ²	150 m ²		
Frente mínimo	12 m	8 m	6 m	10 m	10 m
Nº máximo de plantas	2 + b.c.	2 + b.c.	2 + b.c.	3 + b.c. ó ático	3 + b.c. ó ático
Altura máx. edif.	7,50 m	7,50 m	7,50 m	10,50 m	10,50 m
Parcela mínima	250 m ²	150 m ²	150 m ²	100 m ²	100 m ²
Vuelos	0,50 m sólo calle	0,50 m sólo calle	0,50 m sólo calle	0,50 m sólo a calle	0,50 m sólo a calle
Retranq. fachada	3 m	3 m	3 m	--	--
Retranq. lateral	3 m	0 y 3 m	*	3 m si es colindante a	3 m si es colindante a

				parc. unif.	parc. unif.
--	--	--	--	-------------	-------------

* El retranqueo a parcelas colindante de distinto uso será de 3 m, salvo compromiso de adosamiento.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		119.199,74 m²
Edificabilidad lucrativa total		49.960,60 m ² c
Dotacional	20 m ² /100m ² x 49.960,60 = 9.992,12 m ²	9.992,12 m ²
Zonas verdes (S.L)	10% s/(119.199,74 m ² - 6.260 m ² SG adscritos) = 11.293,97 m ²	11.294,53 m ²
Zonas verdes (S.G)	525 m ² /Ha > 500 m ² /200 hab (art. 19 RP)	6.260,00 m ²
Protección de carreteras (SG)		7.159,97 m ²
Protección ambiental (SG)		2.760,90 m ²
Infraestructuras (S.G)		1.826,81 m ²
Aparcamiento privado	(*)	604 plazas
Aparcamiento público	mín 50% s/604=302 plazas (Reserva minusv. 50 plazas s/306= 6 ud)	306 plazas (Reserva minusv. X plazas)
Superficie neta		54.023,26 m ²
Aprovechamiento		47.680,00 u.a.
10% Aprovechamiento		4.768,00 u.a.
Instalaciones propias		178,60 m ²
Red Viaria	--	25.703,55 m ²

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

Del estudio de la propuesta se desprende que:

- No procede hacer referencia a la Transitoria Segunda en la justificación del número máximo de viviendas previstas en el P.O.M., porque no se está en dicho supuesto, dado que esta disposición es de aplicación a los Planes Parciales ya aprobados o pendientes de aprobación en la fecha de entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento.

Al amparo del artículo 57.1 establece que:

“Los Planes Parciales de Mejora podrán alterar la ordenación estructural si las nuevas soluciones propuesta para las infraestructura, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

- Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o funcionalidad de las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquella, y
- Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.”

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

- No se indica la reserva de plazas de aparcamiento para minusválidos en cumplimiento del artículo 26.2 del Código de Accesibilidad.

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 copia del D.O.C.M. (7-02-08) en la que consta la evaluación de impacto ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 23 de enero de 2008.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye:

- La Agrupación de Interés Urbanístico se obliga a realizar todas las obras de urbanización reflejadas en el Proyecto de Urbanización.
- Calendario de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.
- El Ayuntamiento, como Administración actuante, dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad de la ejecución.
- La Agrupación de Interés Urbanístico gestionará, al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- El agente urbanizador presta a favor del Ayuntamiento aval por importe del 7% del coste previsto para la ejecución material por contrata de las obras de urbanización.
- Derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos afectados por la actuación.
- El pago de los gastos de urbanización por parte de los propietarios de los terrenos se hará en proporción al valor de la obra ejecutada sobre la obra total ejecutada.
- El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones.
- El agente urbanizador se compromete a conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, hasta el momento de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.
- Liquidación de cuentas, tras la recepción de las obras.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

- Identificación de la promotora del Programa, en el caso, la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 13 del POM de Horche.
- Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

- Coste de las obras de urbanización, por importe de 3.781.970,74 euros.
- Pago de la retribución debida al urbanizador, mediante cesión de terrenos edificables (cada propietario deberá entregar al urbanizador el 48,26% del aprovechamiento que le corresponda percibir); o bien, mediante pago en metálico, consistente en 181,36 euros por cada cuota de urbanización (por cada u.a.).
- Retasación de cargas y actuación de la retribución.
- Monetización del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita.
- Plazos de ejecución del Programa, Garantías y Penalizaciones.
- Edificación simultánea con la urbanización.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

A) Respecto a los informes:

- El informe de la Consejería de Bienestar Social se emite señalando deficiencias. Con carácter previo a la aprobación por el Ayuntamiento, deberá adaptarse el Proyecto a las determinaciones señaladas por la Consejería de Bienestar Social.
- Con carácter previo a la realización de la urbanización del Sector, deberá solicitarse la autorización a la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.

B) Se propone la monetización de la cesión del aprovechamiento urbanístico.

En relación con la propuesta de sustitución del aprovechamiento urbanístico por compensación en metálico, habrá que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 12.4 del TRLOTAU, que establece 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.

En cuanto a la Alternativa técnica:

- Se amplía la densidad del P.O.M. pasando de 25 viv/Ha (298 viv) a 29,28 viv/Ha (349 viv) en el P.A.U. y lo justifica en torno al argumento legal de la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento vigente. No procede hacer referencia a la Transitoria Segunda porque no se está en dicho supuesto, dado que esta disposición es de aplicación a los Planes Parciales ya aprobados o pendientes de aprobación en la fecha de entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento.
- No se indica la reserva de plazas de aparcamiento para minusválidos en cumplimiento del artículo 26.2 del Código de Accesibilidad.

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 hace uso de la palabra el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, quien manifiesta que cuando se hagan las obras urbanizadoras deberá contar con la autorización de Cultura sobre la existencia de posibles restos arqueológicos.

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra cuantos asistentes lo consideran conveniente, y, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

6º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 Industrial del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares. (Artículo 122 TRLOTAU).-

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

1.- ANTECEDENTES

Superficie: 569.666 m².

Sistema: Gestión Indirecta.

Polígono industrial. Promueve.- Desarrollos Industriales Gran Europa 21 S.L.

2.- TRAMITACIÓN:

Se solicita, por el Ayuntamiento, el 11 de mayo de 2007, a la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, el informe a que hace referencia el art. 122.1 del TRLOTAU.

Gran Europa Desarrollos Industriales, con fecha 26 de junio de 2006 presenta, ante el Ayuntamiento la Alternativa Técnica y el Anteproyecto de Urbanización del Sector Industrial 4-AR-4.

Por el Alcalde, con fecha 17 de octubre de 2006 se acuerda aprobar inicialmente la Alternativa Técnica presentada por Gran Europa Desarrollos Industriales, y se somete a exposición pública, en el periódico Nueva Alcarria de 23 de octubre de 2006 y en el D.O.C.M. de 8 de noviembre de 2006.

Se notifica a los propietarios afectados.

Se presentan alegaciones por Dña. Paula Martínez Nuño y 19 más, siendo informadas desfavorablemente por el Secretario y el Técnico Municipal.

Se acompaña el acta de apertura de plicas, de fecha 13 de diciembre de 2006, constando la presentación de las siguientes plicas: a) La presentada por Quer del Henar, S.A.; y b) La presentada por Desarrollos Industriales Gran Europa 21, S.L., quedando pendiente la adjudicación a los informes técnicos y jurídicos que se soliciten.

Se incorpora certificación del acuerdo del Ayuntamiento de Tórtola de Henares, de fecha 22 de enero de 2007, por el que se adjudica provisionalmente la ejecución del PAU, en calidad de agente urbanizador mediante gestión indirecta a favor de la mercantil Quer del Henar, S.A.

3.- INFORMES

Con la solicitud de informe hecha por el Ayuntamiento el 11 de mayo de 2007, se presentan los siguientes informes:

A) Consejería de Cultura.-

- Se aporta resolución del Director General de Patrimonio y Museos, de 21 de diciembre de 2006, autorizando para que se desarrollen los trabajos de intervención arqueológica, con las condiciones establecidas en dicha resolución.

B) Consejería de Obras Públicas.-

Con fecha 17 de abril de 2007, se solicita:

- Autorización para instalación de las redes generales por un camino de servicio de la Carretera CM-1003.

- La emisión de informe sobre suministro y evacuación de aguas. (Ciclo Integral del Agua)

- La emisión de informe sobre el cumplimiento del Proyecto de Glorieta de acceso desde la CM-1003 al PAU del Sector 4.

C) Consejería de Bienestar Social:

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

Con fecha 17 de abril de 2007 se solicita informe sobre el cumplimiento de las disposiciones que afectan al Código de Accesibilidad.

D) Confederación Hidrográfica del Tajo.-

- Se aporta escrito de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 7 de febrero de 2005, en el que literalmente dice lo siguiente: "ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, pone en su conocimiento que la reserva asignada a la Mancomunidad de Aguas del Sorbe en el Plan Hidrológico del Tajo, que asciende a 56.6 hectómetros cúbicos al año, corresponde a ese municipio una parte alícuota en función de sus necesidades ya que en dicho Plan Hidrológico se ha considerado su abastecimiento formando parte del sistema integrado de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, pese a no estar mancomunado".

E) Mancomunidad de Aguas del Sorbe.-

- Se aporta copia del escrito de 18 de enero de 2005 de la MAS al Ayuntamiento de Tórtola de Henares, cuyo punto final, dice: "Con las adaptaciones necesarias, el contenido del informe es sustancialmente idéntico al emitido en relación con el Sector 7/AR-7 del POM y que fue comunicado el 29/11/04, por lo que son aplicables al caso presente las consideraciones que en el citado escrito se hacían sobre la momentánea posibilidad de transporte de caudales, aunque la situación es precaria y precisa para su solución definitiva de la actuación concertada de Mancomunidad y de las Administraciones Estatal y Autonómica, aspecto en el que se va avanzando".

No se aporta informe referido al PAU del Sector 4.

F) Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.-

- Se aporta resolución de 28 de marzo de 2007, de la Dirección General de Evaluación Ambiental (D.O.C.M. de 24 de mayo de 2007), considerando ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente órgano sustantivo (Ayuntamiento de Tórtola de Henares).

Con fecha 24 de enero de 2008 el Ayuntamiento de Tórtola de Henares, remite los siguientes informes:

- Informe de la Dirección General del Agua, sobre abastecimiento, de fecha 15 de mayo de 2007. En el mencionado informe se hace constar que el PAU prevé un consumo medio de 7,41 l/s y un caudal punta de 17,78 l/s. Igualmente se informa que la localidad de Tórtola de Henares cuenta con un sistema de abastecimiento con aguas procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe; y que 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 Rios Sorbe y Bornova.

- Informe de Aguas de Castilla-La Mancha, de 4 de septiembre de 2007, sobre depuración.

- Informe favorable de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de 23 de enero de 2008, sobre el Proyecto de Glorieta en la CM-1003 para acceso al Sector 4 de Tórtola de Henares.

- Informe-autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de instalación de los servicios generales desde el casco urbano de Tórtola al Sector 4/AR 4 por la zona de dominio público de la carretera CM-1003.

- Informe favorable de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad, de fecha 2 de octubre de 2008.

4.- PROCEDIMIENTO

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

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora no **modifica** el ordenamiento territorial superior.

Por todo ello, este informe tiene carácter de preceptivo exclusivamente, al no modificar la ordenación estructural, según determina el art. 38.1 b) del TRLOTAU.

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

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

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

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, dice:

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

5.- ALTERNATIVA TECNICA.-

Desarrolla el Sector 4 Industrial del POM.

El aumento de superficie del Sector respecto al POM, se debe a ajustes con expropiaciones de Carretera CM-1003 y para facilitar la evacuación de pluviales.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	555.900 m ²	569.666 m ²

Uso principal	Industrial y Almacén	Industrial y Almacén
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0,6 m ² /m ²	0,6 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo	0,6 u.a./m ²	0,6 u.a./m ²
Superficie neta		432.908,20 m ²
Ordenanza	No vinculantes Según ficha POM	Industrial
Parcela mínima		Grado1º 2.500 m ² Grado2º 10.000m ²
Alturas		G-1, 3p, 10,5m G-2, 3p, 14,00m
Ocupación		G-1, 75% G-2, 70%
Edificabilidad neta		0,7895 m ² /m ²

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		569.666 m ²
Edificabilidad lucrativa total		341.800,10 m ² c
Dotacional	28.483,34 m ²	29.330,80 m ²
Zonas verdes	56.966 m ²	59.486 m ²
Aparcamiento	856 plazas públicas	854 plazas públicas
Superficie neta	-	432.908,20 m ²
Aprovechamiento		341.800,10 u.a.
10% Aprovechamiento		34.180 u.a.
Instalaciones propias	-	154,17 m ² mas 527,21 m ²
Red Viaria	-	47.259,61m ²

Cumple con normativa.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

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

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

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

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

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

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

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

6.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

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

El Convenio aportado contiene:

- La denominación del Urbanizador: Quer del Henar, S.A.
- Referencia a que el Ayuntamiento, como administración actuante, tendrá a su cargo la inspección de la actividad urbanística.
- Relaciones y compromisos con el Ayuntamiento.
- Plazo de ejecución.
- Garantías.
- Penalizaciones.
- Cesiones.
- Cargas reales.
- Recepción municipal de los servicios.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

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

- Relación de titulares catastrales de derechos sobre terrenos incluidos en el Sector.
- Criterios para el pago de las cargas de urbanización.
- Estimación de gastos de urbanización.
- Garantías a prestar por el Agente Urbanizador respecto al cumplimiento de las previsiones del PAU.
- Plazos de ejecución del Programa.
- Recepción de las obras de urbanización.
- Cuenta de liquidación definitiva.
- Condiciones para la edificación simultánea.
- Otros compromisos que asume el urbanizador.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

A) Se aporta escrito de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 7 de febrero de 2005, en el que literalmente dice lo siguiente: "ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, pone en su conocimiento que la reserva asignada a la Mancomunidad de Aguas del Sorbe en el Plan Hidrológico del Tajo, que asciende a 56.6 hectómetros

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

cúbicos al año, corresponde a ese municipio una parte alícuota en función de sus necesidades ya que en dicho Plan Hidrológico se ha considerado su abastecimiento formando parte del sistema integrado de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, pese a no estar mancomunado”.

Se aporta copia del escrito de 18 de enero de 2005 de la MAS al Ayuntamiento de Tórtola de Henares, cuyo punto final, dice: “Con las adaptaciones necesarias, el contenido del informe es sustancialmente idéntico al emitido en relación con el Sector 7/AR-7 del POM y que fue comunicado el 29/11/04, por lo que son aplicables al caso presente las consideraciones que en el citado escrito se hacían sobre la momentánea posibilidad de transporte de caudales, aunque la situación es precaria y precisa para su solución definitiva de la actuación concertada de Mancomunidad y de las Administraciones Estatal y Autonómica, aspecto en el que se va avanzando”.

No se aporta informe referido al PAU del Sector 4.

En el informe de la Dirección General del Agua, sobre abastecimiento, de fecha 15 de mayo de 2007 se hace constar que el PAU prevé un consumo medio de 7,41 l/s y un caudal punta de 17,78 l/s. Igualmente se informa que la localidad de Tórtola de Henares cuenta con un sistema de abastecimiento con aguas procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe; y que 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.

Por todo ello, se propone que, a fin de garantizar el agua a los usuarios, el PAU deberá contener una cláusula en la que conste que no se podrá dar licencia de edificación mientras que por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe y la Dirección General del Agua no se aporten certificados que garanticen el caudal y transporte de agua suficiente para el desarrollo urbanístico.

B) Se aporta resolución de 28 de marzo de 2007, de la Dirección General de Evaluación Ambiental (D.O.C.M. de 24 de mayo de 2007), considerando ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente órgano sustantivo (Ayuntamiento de Tórtola de Henares).

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

En cuanto a la alternativa técnica:

No se formulan objeciones.

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.”

Terminada la intervención del Ponente, se hace uso de la palabra por los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Planeamiento.

7º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II del Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo (Artículo 122 TRLOTAU).-

Este punto fue retirado del orden del día.

8º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 13 y 14 de Pioz.-

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

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

“1.- ANTECEDENTES

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

Objeto: Organizar la actividad de ejecución de los Sectores 13 y 14.

Superficie: 153.372 m², superior a los 150.930 m² que figuran en el POM, ya que dichas superficies eran aproximadas.

Situación: Los terrenos de los Sectores 13 y 14 tienen forma trapezoidal irregular, quedando situados al Este del municipio, con acceso a la Carretera CM-234..

Los terrenos lindan:

Al Norte, con la urbanización Las Matillas.

Al Sur, con suelo rústico común, perteneciente al término municipal de Pezuela de las Torres (Madrid).

Al Este, con la carretera CM-234.

Al Oeste, con la Cañada de Merinas.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 4 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 19 de marzo de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria, de 19 de marzo de 2007.

Se aportan acuses de recibo relativos a las notificaciones de los propietarios catastrales afectados.

Se aporta acta de apertura de plicas, de fecha 26 de abril de 2007, en la que consta que se presenta una única plica a nombre de Grupo Alcalá 70, S.A.

INFORMES:

Informes solicitados:

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

- A la Consejería de Industria y Tecnología.
- A la Consejería de Educación y Ciencia.
- A la Consejería de Bienestar Social.
- A la Consejería de Cultura
- A la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- A la Consejería de Obras Públicas, Servicio de Carreteras.
- A la Consejería de Obras Públicas, Dirección General del Agua.

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:

- *A la Consejería de Educación y Ciencia.(Anexo IV Reglamento de Planeamiento).*
- *A la Consejería de Bienestar Social. (Código de Accesibilidad)*
- *A la Consejería de Cultura. (Relativo al Patrimonio).*
- *A la Consejería de Obras Públicas, Servicio de Carreteras. (Ley de Carreteras de Castilla-La Mancha).*
- *A la Consejería de Obras Públicas, Dirección General del Agua. (Ley sobre el Ciclo Integral del Agua, de Castilla-La Mancha).*
- *A la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Ley sobre Evaluación Ambiental).*

Informes aportados en el expediente:

- *Resolución de 17 de febrero de 2005, relativa a la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del S.A.U. 13 (D.O.C.M. de 7 de marzo de 2005), por la que se resuelve que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización del S.A.U. 13 de Pfoz a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.*
- *Resolución de 17 de febrero de 2005, relativa a la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del S.A.U. 14 (D.O.C.M. de 7 de marzo de 2005), por la que se resuelve que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización del S.A.U. 14 de Pfoz a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.*
- *Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas (Servicio de Carreteras) de fecha 9 de mayo de 2007, autorizando la tipología del PAU, condicionado a la realización de dos glorietas, una en la carretera CM-2004 y otra en la carretera CM-234, así como la variación de la citada carretera, cuya ejecución será previa a cualquier inicio de actuación en los Sectores.*
- *Informes de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad, de fechas 24 de mayo de 2007 (desfavorable) y de 26 de diciembre de 2007 (favorable).*
- *Informes de la Consejería de Educación y Ciencia, de fechas 11 de junio de 2007 (desfavorable) y de 20 de diciembre de 2007 (favorable).*
- *Informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de 18 de diciembre de 2007, en el que se hace constar lo siguiente: a) Que el PAU prevé una demanda de 7,57 l/s; b) Que el municipio de Pioz está integrado en la Mancomunidad del Río Tajuña. El Ministerio de Medio Ambiente ha ejecutado las infraestructuras para el suministro de agua potable. El conjunto del sistema está en condiciones de abastecerse a partir de la Estación de Tratamiento de Agua Potable Almuera-Mondéjar, que tiene una capacidad máxima de 420 l/s.; Que en el año 2005 el Ministerio de Medio Ambiente y la Junta de Comunidades han suscrito un Convenio por el que se encomienda a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda la explotación, mantenimiento y conservación de la totalidad de las infraestructuras; Que en 2006 se formalizó el Convenio de Colaboración para articular la gestión del sistema de abastecimiento de agua potable entre Aguas Castilla-La Mancha y la Mancomunidad de Aguas Río Tajuña. La dotación máxima de caudal asignable a cada uno de los municipios se realizará mediante reparto proporcional; Que en el Convenio al que se hace referencia, Pioz cuenta con un caudal asignado de 15,30 l/s.*
- *Informe de la Dirección General del Agua, de 10 de diciembre de 2007, sobre saneamiento y depuración.*
- *Informe favorable de la Consejería de Cultura, de fecha 15 de febrero de 2008.*

Informes preceptivos no contenidos en el expediente:

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

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.

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

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

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

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

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-

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

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

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

PLAN PARCIAL.

La documentación integrante del Plan Parcial que acompaña el P.A.U. está constituida por: Memoria, Plan de Etapas, Anexos, Ordenanzas reguladoras, Estudio Económico Financiero, Planos de Información y de Ordenación, en conformidad con el art. 58 al 63 del RP.

El Plan Parcial desarrolla los sectores S.U-13 y S.U.-14 del POM de Pioz.

La superficie total del sector es ligeramente superior a la establecida en el POM.

Se plantea una ordenación con estructura sencilla, unas vías de reparto de las zonas residenciales, unifamiliares en la periferia y un núcleo interior central de viviendas en bloque dispuestas entre zonas verdes. Se asigna por tanto, una tipología edificatoria y una edificabilidad diferentes así como un aumento de densidad hacia la zona central.

El acceso desde la carretera CM-234 al viario A5 previsto en el Plan de Infraestructuras viarias, se realiza mediante la creación de una rotonda que sirve de enlace con vial estructurante para acceso de vehículos a equipamiento y depuradora próximos, tal y como recoge el Plan de Ordenación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las conexiones de agua y saneamiento se realizan de acuerdo a las especificaciones del Ayuntamiento y al Plan Especial de Infraestructuras desarrollado por él mismo. De acuerdo con estos, se deberá de adoptar la solución de generar una red independiente para el suministro de agua al ámbito, para suministro de agua sanitaria a partir de un depósito regulador propio del sector con capacidad suficiente para generar un abastecimiento durante veinticuatro horas.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie	150.930 m ²	153.372 m ²
Sistemas Generales adscritos	Vial A-5	Vial Estructurante A-5
Uso principal	Residencial	Residencial
Densidad	35 viv / Ha	35 viv / Ha 536 viv
Edificabilidad bruta (lucrativa)	60.372,00 m ²	61.276,21 m ²
Viv. colectiva		180 viv Edif. 18.200,00 m ²
Viv. Unif. adosada		140 viv Edif. 13.394,54 m ²
Viv. Unif pareada		216 viv Edif. 29.681,67 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,40 u.a./m ²	0,39 u.a./m ²

Ordenanza	O. 3ª	O. 3ª y O. de Viv. Colectiva
Parcela mínima	125 m ²	125 m ² en Viv. unifamiliar 100 m ² en Viv. Colectiva
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	3 m a alineación y a todos los linderos, salvo linderos con edificación agrupada	3 m a alineación y a todos los linderos, salvo linderos con edificación agrupada en Viv. unifamiliar 0 m a alineación en Viv colectiva
Alturas	2 plantas + ático, 7,50 m	2 plantas + ático, 7,50 m en Viv. unifamiliar 3 plantas + ático, 10,25 m en Viv. colectiva
Edificabilidad neta Ocupación	Por grados 0,60m ² /m ² , 60% (g 0<=200 m ²) 0,50m ² /m ² , 50% (g 1°<500 m ²) 0,40m ² /m ² , 40% (g 2°<750 m ²) 0,30m ² /m ² , 30% (g 3°<750 m ²)	Unifamiliar, por grados: 0,70m ² /m ² , 70% (g 0<=200 m ²) 0,55m ² /m ² , 55% (g 1°<500 m ²) 0,40m ² /m ² , 40% (g 2°<750 m ²) 0,30m ² /m ² , 30% (g 3°<750 m ²)

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		153.372 m²
Edificabilidad lucrativa total	61.348,80 m ²	61.276,21 m ² c
Dotacional	61.276,21 m ² / 100 x 20 m ² = 12.255,24 m ²	12.265,04 m ²
Zonas verdes	15.337,20 m ²	16.218,98 m ²
Otras cesiones		11.094,23 m ²
Aparcamiento Privado	612 plazas	536 plazas interiores (No cumple)
Aparcamiento Público	306 plazas (Reserva minusv. fracciones 50 plazas s/306 = 6 plazas según Artículo 26.2 del Código de Accesibilidad)	314 plazas viario (Reserva minusv. 5 plazas)
Superficie neta		78.501,75 m ²
Aprovechamiento		(0,39 u.a./m ²) 59.815,08 m ²
Suelo 10% Aprovechamiento	6.134,88 u.a.	6.150 m ²
Instalaciones propias		2.057,68 m ²
Red Viaria y aparcamientos		29.809,07 m ² + 3.425,25 m ² = 33.234,32 m ²

El número de plazas de aparcamiento privado será, en cumplimiento del artículo 22.5.a) punto 1º del RP, de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados. En su caso más favorable y cumpliendo con Criterio de la Dirección General se entiende que esta superficie es la media de las superficies útiles de las viviendas. La previsión ha sido inferior a las establecidas en el RP y en su caso menos restrictivo, las establecidas en el Criterio de la D. General.

La corrección de las plazas hace que el mínimo de plazas reservadas a minusválidos según el artículo 26.2 del Código de Accesibilidad sea de 6 plazas.

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.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

*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 Resoluciones de 17 de febrero de 2005 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Guadalajara, relativas a los Sectores 13 y 14 del POM de Pioz (D.O.C.M. de 7 de marzo de 2005), por la que establecen que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización de los Sectores 13 y 14 de Pioz a un procedimiento reglado de Evaluación de impacto Ambiental. Igualmente se informa que deberá solicitar las siguientes autorizaciones: Resolución emitida por la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura, y en caso de ser necesario, autorización de la Delegación Provincial de la Delegación de Medio Ambiente de ocupación en la vía pecuaria Cañada Real de Merinas, que linda con el Sector 13.

Se aporta escrito de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 19 de octubre de 2006, por la que se autoriza poder cruzar en perpendicular la "Cañada de Merinas" desde el vial que va a crear en el desarrollo de los SU 13 y 14.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye:

- Titularidad del agente urbanizador.
- Coincidencia de la propiedad con el agente urbanizador.
- Condición del Ayuntamiento de Administración actuante.
- Relación y compromisos con el Ayuntamiento.
- Plazo de ejecución.
- Garantías.
- Penalizaciones.
- Aprovechamiento no susceptible de apropiación.
- Cargas reales.
- Los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y recogida de residuos sólidos serán prestados por el Ayuntamiento.
- Recepción municipal de los servicios.
- Recepción de las fincas resultantes.
- Edificación simultánea.
- Régimen jurídico.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

- Propietarios incluidos en el ámbito del sector.
- Modo de retribución del urbanizador.
- Compromisos del Urbanizador con el Ayuntamiento.
- Estimación de los gastos de urbanización, por importe de 8.821.911,56 euros.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Deberá tenerse en cuenta el contenido del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas (Servicio de Carreteras) de fecha 9 de mayo de 2007, autorizando la tipología del PAU, condicionado a la realización de dos glorietas, una en la carretera CM-2004 y otra en la carretera CM-234, así como la variación de la citada carretera, cuya ejecución será previa a cualquier inicio de actuación en los Sectores.
- De acuerdo con el informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de fecha 18 de diciembre de 2007 y su remisión al Convenio firmado entre dicha entidad y la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña, no queda garantizada suficientemente la demanda de agua, toda vez que el caudal asignado para Pioz es de 15,30 l/s.

Por todo ello, se propone que, a fin de garantizar el agua a los usuarios, el PAU deberá contener una cláusula en la que conste que no se podrá dar licencia de edificación mientras que por la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña y la Dirección General del Agua no se aporten certificados que garanticen el caudal y transporte de agua suficiente para el desarrollo urbanístico.

En cuanto a la Alternativa técnica:

- Concretado el contenido del Plan Parcial de Mejora en los términos y con las determinaciones descritas en el punto núm 4 del presente informe, procede analizar si la ordenación propuesta en el PPM supera los límites previstos para esta figura de planeamiento previstos en la legislación urbanística y que se contienen, entre otros, en los artículos 24.1.a), 37.3 del TRLOTAU y 54 del Reglamento de Planeamiento.

1.- El artículo 24.1.a) del TRLOTAU establece que los POM definen la ordenación estructural comprensiva del "establecimiento de las directrices que resulten del **modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido**, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, ... "

2.- El artículo 37.3 del TRLOTAU establece que en función de la figura de planeamiento correspondiente la resolución sobre la aprobación definitiva podrá formular objeciones con alguna de las siguientes finalidades: "a) **Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia ...** "

El Consejo Consultivo de Castilla La Mancha ha entendido que este precepto resulta de aplicación también a los supuestos de Planes Parciales que pretenden modificar la ordenación estructural en dictamen de fecha 17/01/2007.

3.- El artículo 54 del Reglamento de Planeamiento establece que "Con las limitaciones previstas en este Reglamento, los PPM modifican, cuando lo justifiquen circunstancias socio urbanísticas sobrevenidas, la ordenación detallada y, en su caso, estructural establecida en el correspondiente POM para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas **justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente POM.**"

EL modelo de crecimiento y territorio y recoge en la página 5 del documento de la Memoria Justificativa del POM con el siguiente tenor:

"El modelo de ordenación no se ha variado respecto a las NNSS: El Casco Urbano es un elemento bien diferenciado por su forma circular, la topografía, el arroyo Valilongo y el Castillo de Pioz que le da una identidad bien definida. En el perímetro, grupos de "urbanizaciones exteriores". Hacia el Este (Los Charquillos, Los Molinos, Las Suertes, La Arbolea) y al Sur (Las Matillas). Se ha detectado que, aunque son dos realidades urbanísticas bien diferenciadas y aparentemente excluyentes, se hace necesario el facilitar el intercambio y la permeabilidad entre ambas, facilitando el trasiego entre sus habitantes y lograr así un

enriquecimiento mutuo. También es necesaria una reestructuración para corregir ciertas irregularidades y descompensaciones en los crecimientos causados por las diferentes titularidades en propiedades de las fincas.

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

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

Del contenido de la Memoria se deduce que el modelo previsto por el propio Ayuntamiento y la Comisión Provincial en la aprobación definitiva era la de dar prolongación a la tipología residencial unifamiliar en los sectores que se pretenden ordenar en cuanto que los mismo se localizan muy alejados del casco urbano, único ámbito en el que se permite la tipología multifamiliar. El POM no ha previsto la posibilidad de convivencia entre ambas tipologías, limitando a estos sectores la tipología unifamiliar.

Entiende ese Servicio que la interpretación conjunta de los preceptos citados aplicados al PPM que se examina nos lleva a que su contenido excede de una modificación de determinación estructural, que sí le estaría permitido al PPM, para entrar en contradicción con el modelo territorial vigente tal y como se describe en la memoria del POM y que ha sido transcrita y que no puede resultar afectado por el PPM.

En resumen, este Servicio entiende que el PPM de los sectores 13 y 14 del Ayuntamiento de Pioz infringe los artículos 24.1.a) y 37.3 del TRLOTAU y 54 del Reglamento de Planeamiento y, por tanto, el informe preceptivo y vinculante que procede tiene sentido desfavorable.

*- El número de plazas de aparcamiento privado será, en cumplimiento del artículo 22.5.a) punto 1º del RP, de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados. En su caso más favorable y cumpliendo con Criterio de la Dirección General se entiende que esta superficie es la media de las **superficies útiles** de las viviendas. La previsión ha sido inferior a las establecidas en el RP y en su caso menos restrictivo, las establecidas en el Criterio de la Dirección General.*

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

La Comisión, a vista del informe del ponente y de los planos de información de los sectores 13 y 14 con relación y en su ubicación en el término municipal, adopta por unanimidad el siguiente

ACUERDO: Informar desfavorablemente el PAU de los Sectores 13 y 14 de Pioz, teniendo el presente informe carácter de preceptivo y vinculante.

9º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Plan Especial de Infraestructuras de Quer.-

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

“I.- ANTECEDENTES

A) Antecedentes relativos al Plan Especial de Infraestructuras.-

Con fecha 5 de febrero de 2007 tiene entrada en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo el expediente del P.E.I.

Su redacción se adjudica a la empresa consultora IDOM INTERNACIONAL, S.A., firmado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Pascual García Arias.

La tramitación se realiza de acuerdo con el art. 136.3 de la LOTAU.

Se expone al público por anuncio en el D.O.C.M. de fecha 10 de noviembre de 2006, y en periódico local el 6 de noviembre de 2006.

Con fecha 2 de febrero de 2007 se aprueba inicialmente el Plan por la Asamblea Vecinal.

Con fecha 11 y 13 de diciembre de 2006 se presentan dos alegaciones.

Las alegaciones presentadas son desestimadas por La Asamblea Vecinal según certifica el Secretario Municipal con fecha 3 de febrero de 2007.

El Plan Especial de Infraestructuras se aprueba definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 2 de marzo de 2007.

B) Objeto del Plan Especial de Infraestructuras.-

Para poder dotar con garantía las zonas a urbanizar previstas en el vigente Plan de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Quer, (P.O.M.), es preciso contar con las infraestructuras básicas que permitan satisfacer las nuevas demandas. Por consiguiente, el objeto del presente Plan Especial de Infraestructuras (P.E.I.) es determinar las infraestructuras necesarias para dotar a las distintas zonas planificadas con los viarios, los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento conforme a la legislación vigente, mejora las determinaciones detalladas y estructurantes del P.O.M., incluso modificándolas.

Corresponde por tanto a este Plan ordenar determinadas infraestructuras viarias, de abastecimiento y saneamiento, consideradas sistemas generales, que son necesarias para la conexión de las nuevas zonas a urbanizar.

También es objeto de este Plan definir la participación proporcional de cada uno de los sectores o suelos Urbanos afectados, según el artículo 41.9 del Plan de Ordenación Municipal de Quer.

C) Objeto y antecedentes del Programa de Actuación Urbanizadora del PEI.

Objeto:

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

El presente programa constituye conforme a lo previsto en el artículo 110 del TRLOTAU, y concordantes, el instrumento de ordenación y gestión que regula el proceso de ejecución de la presente actuación.

El Plan de Ordenación Municipal del término de Quer, en adelante POM, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de diciembre de 2005, contempla el desarrollo de un conjunto de Sectores de Suelo Urbanizable, situados en el entorno del núcleo urbano y cuyos límites son el propio núcleo de Quer y el suelo rústico.

Para iniciar el proceso de desarrollo urbanístico del municipio es preciso el diseño y ejecución de los sistemas generales viarios, de saneamiento de abastecimiento y depuración de aguas residuales. Tales infraestructuras han sido ordenadas y proyectadas por el Ayuntamiento de Quer en la forma prevista en el POM, esto es, mediante un Plan Especial de Infraestructuras, que permitirá obtener la base jurídico-urbanística que posibilite la realización de la urbanización de los mismos, y su desarrollo implica el planeamiento y ejecución de los elementos que configura dichos Sistemas Generales.

La ejecución del Plan Especial está previsto que se lleve a cabo mediante gestión indirecta, en la medida en que se encuentra adscrito o incluido a los diferentes sectores urbanizables que el POM define.

En definitiva, como se ha dicho, el POM ha establecido la creación de nuevos sectores de suelo urbanizable de Usos Globales Residencial e Industrial, para posibilitar el crecimiento urbano. Para el desarrollo urbanístico de estos sectores el POM, en su artículo 41.9 (cuantificación de la participación de los agentes privados inversores), fija que el desarrollo de las infraestructuras básicas se lleve a cabo a través de una figura de planeamiento consistente en un Plan Especial de Infraestructura, que afecta a uno, varios o todos los sectores.

Entre los diversos Planes Especiales de Infraestructura previsto en el POM, recogidos en el Documento de Gestión y Ejecución, se encuentra el correspondiente a los Sistemas Generales de abastecimiento de agua potable, sistema general de saneamiento y sistema general viario de circunvalación y accesos a pormenorizar en un planeamiento especial de infraestructuras.

El Plan Especial de Infraestructuras, como se ha expuesto más arriba, fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 2 de marzo de 2007.

INFORMES

a) Informes solicitados.-

- *A la Dirección General del Agua (Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda), a fin de que emita el informe previsto en el art. 16.2 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.*
- *A la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.*
- *A la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.*
- *A la Consejería de Cultura.*
- *A la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.*
- *A la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, sobre carreteras.*
- *A la Confederación Hidrográfica del Tajo.*
- *Al Ayuntamiento de Cabanillas del Campo.*
- *Al Ayuntamiento de Alovera.*

b) Informes emitidos:

- *Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad. Se emite informe en octubre de 2007 y se le requiere para que subsane deficiencias.*

- *Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre Impacto Ambiental. Se aporta resolución de 24 de octubre de 2007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, por la que se resuelve que no es necesario someter los Proyectos de Desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras de Quer en los Sectores I al VII, a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. En dicha resolución se hace constar que con fecha 29 de enero de 2007 se hizo pública la resolución de 12 de enero de 2007, de la Delegación provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la Evaluación Ambiental del Plan Especial de Infraestructuras de Quer con seis medidas vinculantes que deben cumplirse para la integración ambiental del mismo.*
- *Informe de la Dirección General del Agua, sobre abastecimiento y depuración. En el informe sobre depuración, de fecha 11 de octubre de 2007, se hace constar que en relación con las infraestructuras de su competencia, no se prevén proyectos, obras o infraestructuras hidráulicas en materia de depuración sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística. Igualmente se informa 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. En el informe sobre abastecimiento, de fecha 11 de octubre de 2007, se hace constar que Quer cuenta con un sistema de abastecimiento con aguas procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe como municipio asociado sobre el que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias ni gestiona su servicio. Por lo que habrá de ser la Mancomunidad quien informe sobre la disponibilidad y suficiencia de los recursos.*
- *Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, de 4 de octubre de 2007. Dicho informe dice: En lo que respecta a los proyectos descritos en los apartados 1, 2, 3 y 5 (Estación Depuradora de Aguas Residuales; Red de Agua, Impulsión y Depósito del Sector VIII; Red de Agua. Depósito General y Abastecimiento a sectores I al VIII; y Red de Viario), no existen infraestructuras de la Mancomunidad dentro de los respectivos ámbitos de actuación, por lo que no se producen interferencias con las infraestructuras proyectadas. Respecto al proyecto descrito en el apartado 4 (Red de Agua. Impulsión General) define una nueva derivación hacia el municipio de Quer, que servirá para suministrar los caudales demandados por el desarrollo urbanístico previsto en el Plan de Ordenación vigente, dado que la actual acometida resulta insuficiente para ello, de acuerdo con el Plan Especial de Infraestructuras de Quer. El Proyecto se considera completo y adecuado a los acondicionamientos exigibles por la Mancomunidad, definiendo suficientemente las obras por lo que se informa favorablemente.*

2.- TRAMITACIÓN:

Documentos que contiene el expediente administrativo:

- *Presentación del PAU del Plan Especial de Infraestructuras por la Agrupación de Interés Urbanístico "Infraestructuras de Quer".*
- *Decreto de alcaldía de fecha 22 de agosto de 2007, sometiendo a información pública la alternativa Técnica del PAU del PEI.*
- *Publicación en DOCM nº 184, de 4 de septiembre de 2007.*
- *Publicación en Periódico Nueva Alcarria de fecha 7 de septiembre de 2007.*
- *Notificación personal a propietarios afectados, 23 de agosto de 2007.*
- *Presentación de proposición jurídica y propuesta de convenio por la Agrupación de Interés Urbanístico "Infraestructuras de Quer."*
- *Acta de apertura de plicas de fecha 15 de octubre de 2007. Se presenta una única proposición jurídico-económica.*

3.- CONCRECIÓN DEL OBJETO DEL PRESENTE INFORME.

El procedimiento seguido para la ejecución del Proyecto Especial de Infraestructuras sobre abastecimiento de agua potable, saneamiento, viario de circunvalación y accesos en el expediente sometido a conocimiento e informe de la Comisión Provincial es el previsto en los artículos 120 y siguientes del TRLOTAU a través de Programa de Actuación Urbanizadora con el contenido y documentación del artículo 110.4 del mismo texto.

La elección de este procedimiento y de la figura del Programa de Actuación Urbanizadora para la ejecución de este Plan Especial de Infraestructuras no se considera ajustada a las finalidades y objetivos previstos para los PAUS en los artículos 110.2 y 3 que han de tener el ámbito de referencia a una actuación urbanizadora, siendo el PAU ajeno a la figura del PEI. Por lo que entendemos procedente limitar el objeto del informe a verificar si el Proyecto de

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

Urbanización que se acompaña modifica o no la ordenación establecida en el PEI limitándose a cumplir la función de mero proyecto de obras y quedando en el ámbito municipal la revisión y verificación de los aspectos y detalles técnicos de la obra pública. Sin entrar a examinar la documentación relativa al PEI, que se encuentra aprobado, ni la documentación comprendida en la plica.

No obstante, el presente informe no tiene carácter vinculante.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Del mismo modo, el presente documento asume plenamente el proyecto de la urbanización contenido en el Plan Especial de Infraestructuras.

Consta de:

- Memoria.
- Anejos.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones.
- Planos.
- Presupuesto.

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.

Aunque el expediente se somete a informe del artículo 122.1 del TRLOTAU que 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”.

*EL informe queda limitado al examen del Proyecto de Urbanización de conformidad con lo expuesto más arriba y una vez examinada la documentación del PU se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Plan Especial de Infraestructuras**, 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.*

No obstante, ante de la aprobación definitiva municipal el Ayuntamiento deberá comprobar que se han cumplido las observaciones contenidas en los siguientes informes:

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

- Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad, de 31 de octubre de 2007.
- Informes de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 29 de enero y 24 de octubre de 2007.
- Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe de 4 de octubre de 2007.
- Informes de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Dirección General del Agua) de 11 de octubre de 2007.

PROPUESTA.

Tras lo expuesto, se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, la adopción de acuerdo con el siguiente contenido:

1. No entrar a informar el Programa de Actuación Urbanizadora presentado, toda vez que la elección de este instrumento no se considera idónea para la ejecución de este Plan Especial de Infraestructuras, de conformidad con lo anteriormente expuesto.
2. Informar favorablemente el Proyecto de Urbanización del Plan Especial de Infraestructuras de Quer, en tanto y en cuanto no modifica la ordenación contenida en el mismo.”

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

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Planeamiento.

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

10º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector V del Plan de Ordenación Municipal de Quer.-

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

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 26 de febrero de 2008 se remite, por el Ayuntamiento de Quer, el Proyecto de Urbanización del Sector de suelo residencial V del Plan de Ordenación Municipal de Quer.

El expediente contiene:

Publicación para alegaciones en el en el diario Nueva Alcarria de 16 de noviembre de 2007 y en el D.O.C.M. número 244 de 23 de noviembre de 2007

Certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre exposición pública y no presentación de alegaciones de fecha 26 de febrero de 2008.

Publicación de resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara en el D.O.C.M. número 154 de 28 de julio de 2006, donde resuelve que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización del Sector V de Quer a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. Se informa además que deberá solicitar las siguientes autorizaciones ambientales:

- Resolución emitida por D.G. de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.

- *-Autorización de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural si se incide sobre la ZEPA de las Estepas Cerealistas de la Campiña.*

PROYECTO.-

Consta de:

Memoria y Anejos.

Pliego de condiciones.

Estudio de Seguridad y Salud

Mediciones.

Planos.

El presupuesto asciende a la cantidad de 31.690.738,74 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*

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan.”

Seguidamente hace uso de la palabra el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura para manifestar que ya se ha producido la Resolución relativa a la autorización de actuaciones por posibles existencias de restos arqueológicos.

También hace uso de la palabra el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia para manifestar que en el informe emitido por la Consejería de Educación en el Programa de Actuación Urbanizadora se manifestó que la información gráfica recibida no era suficiente para que se pudiera informar sobre la accesibilidad interior de las parcelas, y la adecuación de su relieve para el uso dotacional educativo.

Al no constar en el informe si el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector V está definitivamente aprobado, la Comisión delega en el Servicio de Planeamiento para que se compruebe dicha situación, quedando el informe de la Comisión pendiente de dicha comprobación.

4. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

11º.- Proyecto de cubrición de picadero existente del centro de “Actividades Ecuestres y Yeguada”, en Horche, tramitado por Centro Veterinario Henares, S.L.

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

I.- OBJETO Y ANTECEDENTES.-

El Proyecto tiene por objeto la construcción de una cubierta para la zona de picadero existente en el club hípico para actividades ecuestres y yeguada.

La Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 26 de abril de 2005 otorgó la calificación urbanística al Proyecto de actividad ecuestre y yeguada promovido por Centro Veterinario Henares, S.L. en el lugar que se solicita la nueva calificación urbanística para la cubrición del picadero.

Con fecha 16 de noviembre de 2006, la empresa Centro Veterinario Henares, S.L. se dirige al Ayuntamiento exponiendo que la calificación del centro como actividad exclusivamente recreativa no se ajusta a la realidad y es por lo que pide se amplíe la licencia de actividad, con objeto de que tenga carácter educativo.

Por el Ayuntamiento se tramita el expediente de ampliación de la actividad como cultural, educativa, didáctica y formativa, y solicita una nueva calificación urbanística para la cubrición del picadero y la realización de la nueva actividad.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La parcela tiene una superficie de 15.805 m².

Existen construidas 4 edificaciones, dos de ellas son dos Boxes para los caballos, una destinada a la Unidad Veterinaria, y otra destinada a aula de hípica, sumando una superficie total construida de 533,33 m².

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

Eliminado: <#>Toma de conocimiento de la aprobación por el Ayuntamiento de **Campillo de Ranas** de la Ordenanza Municipal de Edificación.¶
<#>¶
<#> Toma de conocimiento de la aprobación por el Ayuntamiento de **Valverde de los Arroyos** de la Ordenanza Municipal de Edificación.¶
<#>¶
<#>Obras de Carácter Provisional:¶

El picadero a cubrir tiene unas dimensiones de 36,20 m de longitud y 22 m de anchura, lo que resulta una superficie de 796,40 m².

La ocupación y edificabilidad total consumida es de 1.329,73 m².

La ocupación total permitida es del 10% de la superficie = 1.580 m².

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio que cuenta con Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 25 de octubre de 2004. Son de aplicación, por tanto, el P.O.M., el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, los siguientes actos "Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen".

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

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

El art. 60 f) TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

El art. 32 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que el resto de equipamientos colectivos, tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 4 del Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que establece el emplazamiento y distancia de estas actividades, disponiendo que la Comisión Provincial de Servicios Técnicos señalará el lugar adecuado donde hayan de emplazarse, teniendo en cuenta lo que aconsejen las circunstancias especiales de la actividad de que se trate, la necesidad de su proximidad al vecindario, los informes técnicos y la aplicación de medidas correctoras.

El art. 11.4 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie máxima ocupada por la edificación en el caso de equipamientos destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, será del 10% del total de la finca.

El art. 5.9.8 del POM de Horche, que regula las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

- Remisión del expediente administrativo el 28 de diciembre de 2007.
- Solicitud del interesado de fecha 22 de agosto de 2006.
- Providencia de la alcaldía admitiendo a trámite el expediente, de fecha 21 de febrero de 2007.
- Informe del Secretario del Ayuntamiento de fecha 21 de febrero de 2007.
- Exposición pública en el diario Guadalajara dos mil, de 2 de marzo de 2007.
- Exposición pública en el D.O.C.M. de 13 de marzo de 2007.
- Informe favorable del técnico municipal, de 20 de diciembre de 2007.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

1º.- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto.

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será de hectárea y media, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.3 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística”.

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.

12º.- Proyecto de ampliación del Parque Eólico El Guijo I, en Selas, promovido por Luria de Energías, S.A.-

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

I.- OBJETO.-

Se pretende en el municipio de Selas la ampliación del Parque Eólico "El Guijo I", promovido por Luria de Energías, S.A.

La ampliación consiste en la instalación de un nuevo aerogenerador adicional, denominado A 19, tipo Vestas V-2.0 MW, de 2.000 KW de potencia nominal, con lo que el parque contará con una potencia total instalada de 38 MW.

II.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente 28 de enero de 2008.

En el expediente constan diferentes documentos, y de entre ellos los siguientes:

- *Informe de alcalde de fecha 22 de noviembre de 2007, en el que se hace constar que la instalación no comporta riesgo de formación de núcleo de población, así como que es conveniente para los intereses municipales.*
- *Informe de la Asamblea vecinal sobre la actividad clasificada de la ampliación del Parque Eólico.*
- *Informe del sanitario local.*
- *Informe de la Diputación Provincial.*
- *Resolución de 16 de julio de 2007 (D.O.C.M. de 30 de julio de 2007), sobre la innecesariedad de evaluación de impacto ambiental del Proyecto de Ampliación del Parque Eólico el Guijo I y II en los términos municipales de Selas y Mazarete.*
- *Exposición pública en el D.O.C.M. de 11 de diciembre de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 4 de diciembre de 2007.*
- *Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento sobre no presentación de alegaciones ni reclamaciones.*
- *Resolución de 13 de septiembre de 2006 de la Dirección General de Industria y Energía por la que se modifica la resolución de 10 de octubre de 2005 en la que se aprueba el proyecto de Parque Eólico "El Guijo I".*

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Selas no cuenta con ningún instrumento de desarrollo urbanístico. Por tanto, la normativa a aplicar es la siguiente:

Los arts. 54, 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

El art. 54.1.3º b) del Texto Refundido LOTAU, establece la obligatoriedad de la previa obtención de la calificación urbanística para las actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

El artículo 60. f) LOTAU dispone que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del artículo 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y tengan cualquiera de los objetos siguientes: “f): La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas”.

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

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

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Por su parte, el D.O.C.M. de 8 de abril de 2003 publica la Orden de 31 de marzo del mismo año, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 11 de la mencionada Orden establece que la superficie mínima de la finca para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los casos siguientes: “Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución”.

En el presente caso se está ante un supuesto amparado por el art. 54 y 60 de la LOTAU, así como por lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico y por lo dispuesto en la Orden mencionada, por lo que procede el otorgamiento de la calificación urbanística.

PROPUESTA.-

*Otorgar la calificación urbanística solicitada, **condicionando** su eficacia al contenido de la Resolución de la Dirección General de Industria y Energía, de fecha 13 de septiembre de 2006. Situaciones que serán comprobadas por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.*

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone que la Comisión otorgue la siguiente calificación urbanística:

1º.- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto.

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie, que en el presente caso es la contenida en el proyecto, quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística”.

7º.- La licencia deberá tener en cuenta el contenido de la Resolución de la Dirección General de Industria y Energía de fecha 13 de septiembre de 2006.”

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

ACUERDO:

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada, condicionando su eficacia al contenido de la resolución de la Dirección General de Industria y Energía, de fecha 13 de septiembre de 2006. Situación que será comprobada por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

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

13º.- Proyecto de instalación de Planta Fotovoltaica en Parcelas, 24, 803 y 909 del Polígono 1 en Yunquera de Henares, tramitado por Ingeniería y Promociones Solares Alcarreñas, S.L.

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

I.- OBJETO.-

El proyecto se redacta con el objeto de describir el diseño y cálculo de los componentes de una agrupación fotovoltaica conectada a red de baja tensión, de 1.640 kw nominales de potencia, así como la descripción constructiva, valoración de las obras, material e instalaciones.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La instalación fotovoltaica estará constituida por los siguientes componentes:

- *Generador fotovoltaico. El generador está formado por la interconexión en serie y en paralelo de un determinado número de módulos fotovoltaicos.*
- *Estructura soporte, que tiene las funciones principales de servir de soporte y fijación segura de los módulos fotovoltaicos así como proporcionales una inclinación y orientación adecuadas, para obtener un máximo aprovechamiento de la energía solar incidente.*
- *Sistema de acondicionamiento de potencia, para la conversión de la corriente continua generada por el generador fotovoltaico en corriente alterna de las mismas características (tensión y frecuencia) que la de la red se utilizará un equipo denominado inversor.*
- *Monitorización.- Sistema capaz de registrar y gestionar una serie de variables.*

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de abril de 1983, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, los siguientes actos "Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen".

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

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

El art. 60 f) TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privadas, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado 2.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

- Remisión del expediente el 14 de febrero de 2008.
- Informe del técnico municipal, de fecha 26 de noviembre de 2007.
- Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 22 de marzo de 2007, haciendo constar que no es necesario que el proyecto sea sometido a procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental.
- Informe favorable del arquitecto municipal, de 19 de diciembre de 2007.
- Exposición pública en el D.O.C.M. de 17 de enero de 2008 y en el periódico Nueva Alcarria de 12 de enero del mismo año.
- Plano señalando el radio de dos kilómetros.
- Escrito de solicitud de informe a Patrimonio, de fecha 19 de febrero de 2008.
- Resolución de 27 de junio de 2007 de la Dirección General de Industria y Energía sobre autorización administrativa de las instalaciones eléctricas del proyecto.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

1º.- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto.

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5°.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6°.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.”

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.- Construcción de nave agrícola en parcela 491 del polígono 507, en Torre del Burgo, promovido por Adolfo López del Río.-

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

I.- OBJETO.-

El Proyecto tiene por objeto definir las condiciones técnicas, económicas y administrativas que han de regir en las obras de construcción de una nave agrícola destinada a la selección, manipulación, etiquetado y conservación del espárrago verde, sirviendo a su vez de almacén para los útiles, herramientas, embalajes y demás accesorios propios de esta actividad.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La superficie de la parcela es de 11.250 m² y se encuentra situada en el Polígono 507, parcela 491.

Los cuadros de superficie útil, son:

- Manipulación -----	290,07
- Expedición -----	439,00
- Cámara refrigerada -----	50,00
- Aseos-Vestuario hombres -----	33,88
- Aseos-Vestuario mujeres -----	27,00
- Aseo accesible -----	6,50
- Oficinas -----	24,59
- Almacén -----	30,90

- Pasillo ----- 14,70
Total útil ----- 916,64 m².
Total superficie construida ----- 964,80 m².

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio no cuenta con instrumento urbanístico municipal alguno. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias Provinciales, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54.1.3º c) del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa calificación urbanística, las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

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

El art. 60 g) TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

El art. 19 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las construcciones adscritas al sector primario podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita. La superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación deberán respetar las condiciones establecidas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento. No obstante, siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas, podrán realizarse construcciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los establecidos, cuando exista informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura y así lo acuerde el órgano urbanístico competente.

El art. 4 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

- Remisión del expediente administrativo el 17 de mayo de 2007.*
- Escrito de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, de 25 de junio de 2007, suspendiendo la tramitación, a fin de completar el expediente.*
- Informe del Ayuntamiento en el que se hace constar que no existe riesgo de formación de núcleo de población y de que es conveniente la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.*
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, de 5 de mayo de 2007, en el que se hace constar que no se han presentado alegaciones durante la exposición pública.*
- Exposición pública en el D.O.C.M. de 10 de abril de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria, de 3 de abril de 2007.*
- Informe desfavorable de la Arquitecta Municipal, al no cumplir con la altura máxima permitida. Posteriormente se corrige la altura del Proyecto, considerándose que cumple.*
- Informe del Delegado de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de 13 de abril de 2007, en el que se hace constar que el proyecto no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.*
- Informe favorable de la Delegación de Agricultura sobre el exceso de superficie ocupada, toda vez que existe otra nave del mismo propietario con una superficie de 800 m, lo que supone 1.764 m² y una ocupación del 15,7%.*

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

1º.- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto.

2º.- Deberá reforestarse una parte de la finca vinculada al proyecto para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras.

4º.- La superficie mínima de la finca será la establecida en el artículo 4º de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico”.

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.

15º.- Anteproyecto pista deportiva del perro, parcela 504 polígono 4, en Yunquera de Henares, promovido por Mª Esther García Guijosa.

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

I.- OBJETO Y ANTECEDENTES.-

Se trata de la instalación de una pista para pruebas deportivas sobre educación y carácter del perro (pista de Mondioring), a solicitud del Grupo de Trabajo Kangoo.

Esta actividad se realiza con el deseo de crear entre los aficionados del perro, que sean guías principiantes o guías confirmados, una unión enriquecedora para ellos. Los objetivos principales son que para el público esta actividad sea una diversión, que para los participantes sea un juego de progresiva dificultad y que para los instructores caninos sea un deporte de competición.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La parcela 504, situada en el Polígono 4, tiene una superficie de 43.991 m².

La pista ocupa 1.600 m² (80 m de largo x 20 m de ancho). Es movable a lo largo de la parcela donde se ubica. Se accede a la pista por una puerta de 4 metros de ancho, encontrándose a la entrada una caseta prefabricada de 4 m de ancho x 5 , de largo. Es el único elemento no movable.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio que cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, los siguientes actos "Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen".

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

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

El art. 60 f) TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

El art. 28 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 10 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

- Remisión del expediente administrativo el 21 de febrero de 2008.*
- Solicitud a la Comisión de Saneamiento para su calificación.*
- Informe del Arquitecto Municipal, de 22 de enero de 2008, en el que se hace constar que la finca se encuentra situada en suelo rústico de reserva*
- Informe técnico en el que se hace constar que la instalación no tiene riesgo de formación de núcleo de población y se considera conveniente para los intereses del municipio.*

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

- Exposición pública en el D.O.C.M. de 13 de noviembre de 2007.
- Exposición pública en un periódico.
- Certificado municipal de no presentación de alegaciones.

V.- CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística, condicionada al informe de la Comisión de Saneamiento.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Se propone la siguiente calificación urbanística:

1º.- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto.

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la establecida en el artículo 10º de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

7º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 63.2º a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, la presente calificación urbanística queda condicionada al contenido del informe de la Comisión de Saneamiento, que deberá ser comprobado por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal”.

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

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

ACUERDO:

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada, condicionada al contenido del informe de la Comisión de Saneamiento, que deberá ser comprobado por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

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

16º.- Proyecto de instalación vertedero residuos inertes, parcela 60 polígono 16, en Horche, promovido por Isabel García Fernández.-

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

I.- OBJETO.-

El Proyecto consiste en la adecuación de un terreno para el vertido de residuos térreos y pétreos de origen natural sobrantes de aquellas obras en las que se produzcan movimientos de tierras y concretamente de vaciado y excavaciones.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La superficie de la parcela es de 32.360 m², según el catastro y de 32.884 m², según Sigpac.

Se encuentra situada en suelo rústico de reserva.

La distancia en línea recta al suelo urbanizable más próximo es de 1,9 Km.

La distancia a la carretera local Gu 205 es de 1.800 m.; y a la línea de alta tensión, es de 550m.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio cuenta con Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 25 de octubre de 2004. Son de aplicación, por tanto, el P.O.M., el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, los siguientes actos "Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen".

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

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

El art. 60 f) TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación,

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 26 MARZO DE 2008

resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

El art. 24 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que los depósitos de materiales o de residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre sólo podrán realizarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca, será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los supuestos de elementos pertenecientes al sistema de tratamientos de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

Los artículos 5.5 y 5.6 del Plan de Ordenación Municipal de Horche, que regula las instalaciones en suelo rústico.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

- Remisión del expediente administrativo el 15 de febrero de 2008.
- Informe del Secretario del Ayuntamiento de fecha 16 de julio de 2007-
- Exposición pública en el D.O.C.M. de 7 de agosto de 2007.
- Exposición pública en el periódico Nueva Alcarria de 20 de julio de 2007.
- Resolución de 20 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre evaluación de impacto ambiental (D.O.C.M. 21 de enero de 2008). Resuelve sobre la innecesariedad de someterse el Proyecto a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- Informe favorable del técnico municipal, de 7 de febrero de 2008.
- Informe favorable del Ayuntamiento, de 12 de febrero de 2008.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

1º.- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto.

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será de 2 hectáreas, de conformidad con lo establecido en el artículo 7º de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística”.

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

ACUERDO:

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada, condicionada al contenido del informe de la Comisión de Saneamiento, que deberá ser comprobado por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

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

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

17º.- Ruegos y preguntas.-

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE

Eliminado: <#>Ruegos y Preguntas.¶