



Castilla-La Mancha

Cuenca, 20 de febrero de 2019

URBANISMO.- MDYL/jva

Asunto:

Notificación acuerdo
C.P.O.T.U. 1/2019

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2019 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 3º.- PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AR-POLIDEPORTIVO DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VILLALPARDO (CUENCA) PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLALPARDO (CUENCA), PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha 13 de febrero de 2019, tiene entrada en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, el expediente referente al Proyecto de Obra Pública Ordinaria de la Unidad de Actuación AR - Polideportivo, del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Villalpardo, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Villalpardo, solicitando la emisión de informe del art. 122. 1 del TR LOTAU y art. 147.2 del RPLOTAU.

1. ANTECEDENTES:

El Instrumento de Planeamiento vigente en Villalpardo es el Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 26 de noviembre de 2009, con la Modificación Puntual nº 1 del PDSU aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 21 de diciembre de 2015.

Dicho Plan tiene adscrita una importante bolsa de suelo urbano de reserva (ZOU-3), pero no ha delimitado Unidades de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento de Villalpardo estimando la conveniencia de delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora que desarrolle el perímetro del Polideportivo Municipal solicita al técnico municipal que haga una propuesta de delimitación.

Por Providencia de Alcaldía de fecha 10 de octubre de 2017 se acuerda iniciar el procedimiento para el desarrollo urbanístico del ámbito de actuación propuesto (AR-1 POLIDEPORTIVO), por gestión directa. Tal y como establece el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) el sistema adecuado para que se lleve a cabo la transformación física y jurídica de los terrenos incluidos en la UA es la Actuación de Urbanización mediante Obras Públicas Ordinarias, a tenor de lo establecido en los artículos 69.2.2.2 y 129 del mismo texto legal.

El ámbito donde opera esta unidad de actuación se ha delimitado en el Proyecto de Obra Pública Ordinaria (en adelante POPO) redactado por el Arquitecto D. Francisco Tórtola Gómez.

 Castilla-La Mancha REGISTRO UNICO Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
21 FEB. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
181321	

AYUNTAMIENTO DE VILLALPARDO
c/ Iglesia 1
16270 VILLALPARDO
(CUENCA)

Superficie de la UA: 25.288,01 m².

- Superficie de viario: 7.286,65 m².
 - Superficie de solares edificables: 10.785,34 m².
 - Superficie dotacional educativo DE DU 14: 4.709,53 m².
 - Superficie resto dotacional deportivo DE CUDE 13: 2.506,49 m².
- **Situación:** La unidad reparcelable está constituida por la Unidad de Actuación Urbanizadora nº 1 delimitada en el POPO, con forma de polígono irregular, si bien la parcela DOTACIONAL USO DEPORTIVO es objeto del POPO, por lo que se ejecutarán la totalidad de los elementos de urbanización correspondientes a la superficie total contemplada en el proyecto de urbanización, ya se ha reflejado más arriba que no es objeto de reparcelación por estar adquirida y afecta a su destino.

La unidad reparcelable linda:

- Al Este con Calle en proyecto nº 1.
 - Al Oeste con Calle en proyecto nº 2.
 - Al Norte con Calle Tres Marías.
 - Al Sur con Suelo Rústico de reserva.
- **Objeto:** Se presenta el presente POPO conteniendo Proyecto de Urbanización redactado por D. Francisco J. Tórtola Gómez (Arquitecto), para el desarrollo urbanístico de la UA citada que pretende:
 - Definir completamente las obras de urbanización.
 - Delimitar la unidad de actuación urbanizadora a ejecutar.
 - Justificar que con la actuación a realizar, los servicios generales existentes tienen la capacidad para dar servicio al incremento de población según la normativa urbanística del municipio.

2. TRAMITACIÓN:

El Ayuntamiento, con fecha 20 de marzo de 2018 solicitó la emisión del pertinente informe sobre el POPO, aportando determinada documentación, a la Consejería de Fomento.

Examinada la documentación por el Servicio de Urbanismo, se requiere al Ayuntamiento para que subsane y complete el expediente, con fecha 5 de abril de 2018.

El Ayuntamiento, con fecha 12 de diciembre de 2019 aporta determinada documentación.

Examinada la documentación por el Servicio de Urbanismo, se requiere al Ayuntamiento para que subsane y complete el expediente, con fecha 18 de diciembre de 2018.

El Ayuntamiento atiende el requerimiento con fechas 25 de enero y 13 de febrero de 2019.

La documentación que conforma el expediente es la siguiente:

Significar la tramitación conjunta y simultánea por parte del Ayuntamiento del proyecto de reparcelación forzosa como del proyecto de obra pública ordinaria. Por ello, sin perjuicio de las



denominaciones de los anuncios y tramitaciones, en su contenido se incluye la que corresponde al POPO, que es lo que corresponde informar en este trámite. En cualquier caso, en el presente informe, relataremos la documentación precisa para la tramitación de un POPO.

- Resolución de Alcaldía de fecha 10 de marzo de 2018, de someter el expediente a :
- Información pública mediante:
 - Publicación DOCM núm. 70 11-04-2018
 - Publicación en el periódico "Voces de Cuenca". 12-04-2018
 - Sede electrónica del Ayuntamiento
- Notificación a las personas titulares de derechos afectados, con fecha 16 de abril de 2018, que constan en el expediente y escritos de alegaciones presentadas, por determinados interesados.
- Solicitud de certificación registral de dominio y cargas de las fincas incluidas en la unidad de actuación AR-1 POLIDEPORTIVO, de fecha 11 de octubre de 2017.
- Consecuencia de las reclamaciones se han producido modificaciones sustanciales, por lo que el Ayuntamiento acuerda abrir un nuevo trámite de información pública.
- Información pública mediante:
 - Publicación DOCM núm. 229 23-11-2018
 - Publicación en el periódico "Voces de Cuenca". 19-12-2018
 - Sede electrónica del Ayuntamiento
- Notificación a las personas titulares de derechos afectados, con fecha 5 de diciembre de 2018, que constan en el expediente y escritos de alegaciones presentadas, por determinados interesados.
- Resultado de la información pública: certificación municipal de 15 de enero de 2019. Se han presentado tres alegaciones que constan en el expediente. Las mismas han sido debidamente informadas por los servicios técnicos con fecha 25 de enero de 2019 y remitidos los informes a los alegantes con fecha 29 de enero de 2019.
- Certificado de legalidad de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 1 de febrero de 2019.
- Informe de Secretaría de fecha 1 de febrero de 2019, indicando que con fecha 18 de diciembre de 2018 se han solicitado los siguientes informes sectoriales:
 1. Informe de evaluación de impacto ambiental a la Dirección de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca.
 2. Informe de accesibilidad a la Dirección Provincial de Bienestar Social.
 3. Informe sobre patrimonio cultural a la Dirección Provincial de Educación, Ciencia y Cultura.
- Se aportan los Informes sectoriales recibidos :

- Informe del Servicio de Medio Ambiente de fecha 25 de enero de 2019 de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca, según la cual: el proyecto de urbanización deberá ser sometido a un procedimiento simplificado de Evaluación del Impacto Ambiental.
- Informe a la Dirección Provincial de Educación, Ciencia y Cultura de fecha 25 de enero de 2018, en materia de patrimonio cultural, planteando algunas cuestiones, que se dan por reproducidas.
- Informe, de fecha 11 de enero de 2019, de la Consejería de Bienestar Social, en el que realizan determinadas cuestiones, que se dan por reproducidas.

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada que constituye este Proyecto de Obra Pública Ordinaria (POPO) se compone de:

PROYECTO URBANIZACIÓN DE LAS CALLES DEL SUELO URBANO DE RESERVA – AR POLIDEPORTIVO:

- 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
 - 1.0.- INDICE.
 - 1.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.
 - 1.2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA.
 - 1.3.- RED ABASTECIMIENTO DE AGUA.
 - 1.4.- RED DE SANEAMIENTO.
 - 1.5.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y ALUMBRADO.
 - 1.6.- RED DE TELECOMUNICACIONES.
 - 1.7.- ACCESIBILIDAD.
 - 1.8.- ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD.
- 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y SITUACIÓN.
 - I.01.- SITUACIÓN.
 - I.02.- ESTADO ACTUAL.
 - I.03.- CALLES EN PROYECTO.
 - I.04.- REDES EXISTENTES.
- 3.- PLANOS DE PROYECTO Y DE DETALLE.
 - P.01.- CALLES EN PROYECTO.
 - P.02.- SECCIÓN VIAL. CALLES EN PROYECTO.
 - P.03.- DETALLE SECCIÓN CALLE.
 - P.04.- DETALLES.
 - P.05.- INSTALACIÓN ALUMBRADO.



P.06.- INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO.

P.07.- INSTALACIONES DE SANEAMIENTO.

P.08.- INSTALACIONES PLUVIALES.

P.09.- INSTALACIÓN ABASTECIMIENTO AGUA.

4.- MEDICIONES.

5.- CUADROS DE PRECIOS DESCOMPUESTOS.

6.- PRESUPUESTOS.

7.- PLIEGOS DE CONDICIONES.

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I. **Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

Disposición preliminar. El significado y alcance de los conceptos urbanísticos básicos utilizados en la Ley.

7. Unidad de actuación urbanizadora: superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

2. En los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal, por estar exentos del deber de contar con dicho planeamiento, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

2.2. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

Artículo 100. Las actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.

Las obras de urbanización podrán realizarse en régimen de obras públicas ordinarias mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 129, y con la percepción por ésta de las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, en los siguientes supuestos:

- a. En el suelo urbano de los Municipios exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, pudiendo el Municipio encomendar la gestión de la ejecución a la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico mediante la suscripción en los términos autorizados por el artículo 11 de convenio al efecto.
- b. En el suelo urbano de los restantes Municipios, cuando no se hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 45.

Artículo 113. Las características y los requisitos de las unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

2. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

Artículo 114. La delimitación de las unidades de actuación.

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

3. Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

Artículo 129. La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.

1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

- a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b. Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c. Expropiación.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

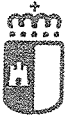
Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

II. Decreto 248/2004, de 14/09/2004, pro el que se aprueba Aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4-6-1998 (LCLM 1998\143), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

Artículo 29. Unidades de actuación urbanizadora (UA). Criterios de delimitación.

7. Para la ejecución del suelo urbano de reserva (SUR) en los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), que deberá llevarse a cabo en el régimen de obras públicas ordinarias, las unidades de actuación podrán delimitarse en los Proyectos de Urbanización (PU).



Artículo 99. Clases de Proyectos de Urbanización (PU).

Tienen la condición de Proyectos de Urbanización (PU) a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

2. Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

Artículo 100. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU).

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.

2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 101. Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU).

A) Los Proyectos de Urbanización (PU) se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

Artículo 111. Suelo urbano (SU).

En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán adscribirse al suelo urbano (SU):

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

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

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

Artículo 147. Procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU).

2. Los proyectos de obra pública ordinaria (POPO) que desarrollen el suelo urbano (SU) de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), comporten o no una delimitación de unidad de actuación urbanizadora (UA) para su ejecución, se someterán al mismo procedimiento del número anterior.

III. Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 124. Concepto y ámbito de aplicación.

1. El proyecto de obras públicas ordinarias es un instrumento de ejecución simplificada de la urbanización, que únicamente puede ser aplicado en los siguientes supuestos:

a) En Municipios carentes de Plan de Ordenación Municipal, por estar exceptuados del deber de contar con dicho instrumento de ordenación, y para el desarrollo urbanístico de la ordenación detallada en las superficies de suelo urbano en las que se prevea la ejecución de nuevos viales y/o dotaciones, para proporcionar a los terrenos correspondientes la condición de solar.

b) En Municipios en los que, aun dotados de Plan de Ordenación Municipal, no se hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística por no resultar necesario para el desarrollo del Plan.



2. La actividad de ejecución deberá producirse, en todo caso, de conformidad con la correspondiente ordenación detallada determinada por el planeamiento en vigor o con la que resulte de la modificación que de la misma se apruebe para su mejora o, en caso de inexistencia de planeamiento, de Plan Especial que deberá formularse y tramitarse conjuntamente con el proyecto de obras públicas ordinarias correspondiente y prever, en todo caso, la creación o ampliación de las pertinentes reservas de suelo dotacional y el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
3. La unidad de actuación objeto de las obras de urbanización podrá ser delimitada por el propio proyecto de obras públicas ordinarias, salvo que lo sea por el planeamiento general o especial o por el procedimiento previsto en el artículo 8 de este Reglamento.
4. Dentro de la unidad a que se refiere el número anterior se incluirán:
 - a) Las superficies de suelo destinadas a dotaciones precisas para asegurar la coherencia y racionalidad de la urbanización que, en todo caso, deberá cumplir los requerimientos de la letra b) del número 2 de la letra A) del artículo 48 del Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para los Municipios dotados de Plan de Delimitación de Suelo; o los establecidos en la letra a) del número 1 de la letra A) y, en su caso, de la letra b) del número 3 de la letra A) del artículo 45 del citado Texto Refundido, para los Municipios dotados de Plan de Ordenación Municipal.
 - b) Las superficies de suelo que las obras de urbanización vayan a transformar en solares edificables.

Artículo 125. Gestión y ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

1. Los suelos dotacionales comprendidos en la unidad de actuación a que se refiera el proyecto de obras públicas ordinarias se entregarán a la Administración actuante, en virtud de:
 - a) Compromiso asumido en el convenio urbanístico que deberá suscribirse entre la Administración y las personas propietarias afectadas.

A tal efecto, las personas propietarias afectadas podrán constituir una Agrupación de Interés Urbanístico, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Sección 4ª del Capítulo III del Título I del presente Reglamento.
 - b) Determinación del proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, aprobado.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 1 anterior, los suelos dotacionales podrán obtenerse mediante expropiación.
3. En los casos establecidos en las letras a) y b) del número 1 del presente artículo, las personas propietarias de terrenos comprendidos en la unidad de actuación a que se refiere el proyecto de obras públicas ordinarias y beneficiarias de éstas, deberán costearlas mediante el pago, bien de la correspondiente cuota de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 110 de este Reglamento, bien de las contribuciones especiales que se impongan, conforme a la legislación de régimen local y de las haciendas de las entidades locales.
4. De acuerdo con lo previsto en el número 3 anterior, las cuotas de urbanización se fijarán en el convenio urbanístico suscrito, en el proyecto de reparcelación o en el propio proyecto de obras públicas ordinarias.

La Administración actuante podrá disponer el pago aplazado de las cuotas hasta un máximo de diez años, previa constitución de las garantías que procedan.

En cualquier caso, los solares edificables resultantes de la urbanización quedarán afectos con carácter real al pago de las cuotas de urbanización.

5. CONSIDERACIONES.

Se indican a continuación los puntos que no se consideran satisfactoriamente solventados en el documento presentado de conformidad con las premisas que se contemplan en el TR LOTAU, RP LOTAU y RAE, y que por tanto deberán ser subsanados con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento.

A. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

El preceptivo trámite de notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta se ha realizado con posterioridad a la primera publicación de los anuncios.

B. EN RELACIÓN CON EL PROYECTO URBANIZACIÓN DE LAS CALLES DEL SUELO URBANO DE RESERVA – AR POLIDEPORTIVO:

Consideraciones generales:

En primer lugar, deberá tenerse en cuenta el expediente en trámite de la Modificación Puntual nº 2 del PDSU de Villalparado, situación que debe resultar totalmente coherente con el presente POPO-AR POLIDEPORTIVO.

Por otro lado, sobre el propio POPO, comenzar estableciendo que **es fundamental la correcta delimitación de la Unidad de Actuación pretendida**, en este sentido, reseñar la importancia del desglose de superficies, con especial incidencia en el viario de la actuación, se detectan incongruencias o pequeños errores sobre su superficie total (en ocasiones 7.286,65 m², en otras 7.296,65 m²), además, el desglose de las superficies del viario no parece correcto, así, por ejemplo, para la C/ en proyecto nº 2, para una longitud de 228 ml (con una anchura de 10 m), no parece correcta una superficie de 1.274,71 m², situación parecida para la C/ en proyecto nº 1, por tanto, deberán estudiarse, corregirse y/o aclararse estas circunstancias.

Por otro lado, **sobre la reserva de plazas de aparcamiento público y sus correspondientes plazas accesibles (PMR)**, el documento no aporta reseñas ni justificación al respecto de su cumplimiento, en este sentido, recordar que el PDSU establece “en cuanto a las plazas de aparcamiento se cumple con el estándar indicado, estableciendo zonas de aparcamiento en el suelo urbano de reserva”, por tanto, **debe justificarse, descriptiva, numérica y gráficamente, el cumplimiento de dicho estándar, tanto para las plazas de aparcamiento públicas como para las correspondientes plazas PMR**, en la Unidad de Actuación aquí delimitada.

Se aportan, a lo largo del documento, algunos cálculos sobre la capacidad de las infraestructuras básicas existentes en el municipio respecto de la ampliación propuesta. Así, deberán aportarse los oportunos cálculos claros y concretos referentes a la ampliación de la red de abastecimiento, con la nueva demanda generada (la de todo el municipio más la nueva actuación pretendida) y la oportuna dotación municipal con capacidad suficiente, así como en relación a la red de saneamiento y a las infraestructuras eléctricas.



En relación a las fincas existentes y resultantes, debemos indicar, aparte de las consideraciones de este informe que le resulten de aplicación, que las superficies de las parcelas previas existentes no se aportan en el contenido del presente POPO, deberán aportarse sus superficies desmenuzadas y clarificadas, resultando coherentes y concordantes antes y después, así como con el ámbito objeto de la actuación.

Además, se detectan a lo largo del documento diferentes errores o incongruencias como el incumplimiento de algunas fincas resultantes del parámetro correspondiente a parcela mínima establecido por la Ordenanza correspondiente (parcela P4 de la manzana M33, parcela P2 de la manzana M34 y parcelas P1 y P3 de la manzana M35).

Por último, en cuanto a lo establecido por el art. 100 RP LOTAU es evidente que el contenido del documento aportado deberá completarse estableciendo referencias (descriptivas, presupuestarias...) a jardinería y amueblamiento urbano que no se encuentran en el mismo.

Consideraciones pormenorizadas por documentos:

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

En primer lugar, el índice del documento no se adapta al propio contenido del mismo, en este sentido, el índice establece los apartados 1.0 INDICE y 1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA, mientras que en el propio contenido del documento solo encontramos el apartado 1.0 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

En cuanto a los límites de la Unidad de Actuación, se detectan errores, así, dejar claros los siguientes límites:

- Norte: Suelo Urbano de Reserva.
- Este: C/ en proyecto nº 2.
- Oeste: C/ en proyecto nº 1.
- Sur: Suelo Rústico.

En relación a la superficie, incidir en la consideración de la superficie total del viario, aquí se establece en 7.296,65 m², a lo largo del documento se establece en la mayoría de ocasiones en 7.286,65 m².

En la página 5 de este documento, sobre el desglose de superficies aportado, incidir en las consideraciones generales ya efectuadas sobre el incumplimiento de la parcela P4 de la manzana M33, parcela P2 de la manzana M34 y parcelas P1 y P3 de la manzana M35 correspondiente a parcela mínima establecido por la Ordenanza (Norma Zonal ZOU-3), así como en que el desglose de las superficies del viario no parece correcto.

En cuanto al apartado 1.2 MEMORIA CONSTRUCTIVA, para la Red Viaria, en las referencias a aceras y secciones tipo, se establecen aceras de 1,50 y calzada de 7 m, situación que no es concordante con lo establecido en el plano P.02 Sección Viario.

Para el apartado 1.3 RED DE ABASTECIMIENTO, en cuanto al cálculo de abastecimiento, en primer lugar, deben justificarse algunos datos aportados, como el número de viviendas o los habitantes/vivienda, en este sentido, recordar que el PDSU establece en sus datos un número aproximado de 2,8 habitantes/vivienda. Por otro lado, solo se aporta la demanda residencial, reseñar que debe aportarse también la demanda dotacional, tanto de equipamientos como de riego y baldeo de viales. Además, debe aportarse la demanda total existente con la actuación (demanda

municipal actual + demanda nueva actuación) y justificarse, con la documentación oportuna, la suficiencia de dotación.

Sobre el apartado 1.4 RED DE SANEAMIENTO, en primer lugar, incidir en los datos aportados en las tablas de la página 29, deben justificarse, clarificarse y ser coherentes con el resto de infraestructuras, además, recordar que el volumen total se corresponderá con la suma del volumen residencial más el dotacional y que esta circunstancia debe resumirse en la conclusión final con la oportuna justificación de suficiencia.

Para el apartado 1.5 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y ALUMBRADO, seguir incidiendo en errores como la superficie de viario a iluminar, además, no se aportan cálculos sobre la demanda que genera la nueva actuación, ni se justifica que el centro de transformación previsto tenga capacidad suficiente para absorberla.

En relación al apartado 1.7 JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD, aparte de consideraciones ya efectuadas sobre aceras y secciones de viario, reseñar que la justificación aportada en este apartado debe efectuar mayor incidencia en la Orden VIV/561/2010 y en su contenido normativo.

3.- PLANOS DE PROYECTO Y DETALLE.

Señalar que se detectan, aparte de la ausencia de justificación ya indicada a lo largo de este informe, incongruencias en los grafismos de las plazas de aparcamiento entre los planos P.01 (PAVIMENTACIÓN Y ACERADO) e I.00 (DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA); todas estas circunstancias deberán clarificarse y justificarse adecuadamente a lo largo del contenido de todo el presente POPO.

Por otro lado, parecen repetidos los planos P.05 (INSTALACIÓN ALUMBRADO) y P.06 (INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO), en este sentido, parece que el plano P.05 debe denominarse e incluir el contenido correspondiente a INSTALACIÓN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA. Además, en cuanto al contenido de la red de alumbrado, se detecta la ausencia de la citada infraestructura en la denominada C/ en proyecto nº 2, deberá completarse esta circunstancia.

6. ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con el art. 122.1 del TRLOTAU y 147.2 del RPLOTAU, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad la asunción del presente informe, observando las consideraciones realizadas.

Asimismo, el Ayuntamiento, previamente a la aprobación definitiva, comprobará la adecuación del mismo a los informes sectoriales de las Consejerías de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Evaluación Ambiental Simplificada), de Educación, Cultura y Deportes (protección cultural) y Bienestar Social (accesibilidad).



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Dolores Yebra Llandres'.

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres