



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref.:
PLAN/24/06
Urbanismo ES /rmr

Destinatario:
Sra. Alcaldesa-Presidenta del
Ayuntamiento de Villanueva de la Torre
Pl. Mayor, s/n
19209 VILLANUEVA DE LA TORRE
(Guadalajara)

Asunto:
Rdo. Acuerdo Comisión de Concertación Interadministrativa

**D. RAMÓN RIOSALIDO MIRANDA, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE GUADALAJARA**

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 29 de enero de 2026, en relación con el punto 3º del Orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición de la ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, ha adoptado el siguiente acuerdo:

3º - Plan Parcial de Mejora del Sector SI-03 DEL Plan de Ordenación Municipal (POM) del municipio de VILLANUEVA DE LA TORRE (GU). (art. 10.1 y art.10.6) del TRLOTAU, (art. 57 y 139) del RP y (art. 11.1.) D235/2010. Expte. PLAN/24/06.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la ponente y las manifestaciones de los vocales, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe único de concertación interadministrativa previsto en el artículo 11.1 del Decreto 235/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, adjuntando el "INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SI-03 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM) DEL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE LA TORRE (GU). (Informe según art. 138 del RP (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010), así como el borrador de informe sectorial de planeamiento remitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, que en la actualidad se encuentra en espera de respuesta de la Oficina de Planificación Hidrológica de ese Organismo.

Guadalajara, a fecha de firma

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Firmado digitalmente el 30/01/2026 10:34
FIDEL RAMÓN RIOSALIDO MIRANDA
JEFE DE SECCIÓN JURIDICO
Servicio Urbanismo Guadalajara





INFORME-COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DEL SERVICIO DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EN RELACIÓN AL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SI-03 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM) DEL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE LA TORRE (GU).

(Informe según art. 138 del RP (por remisión del 141.2 del mismo), art. 10 del TRLOTAU y art. 11 del Decreto 235/2010)

EXPTE. PLAN 24/06

1. **DATOS GENERALES**
2. **ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**
3. **TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA**
4. **INFORMES SECTORIALES**
5. **DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA (2.1.6.1 NTP)**
 - 5.1. **MODELO TERRITORIAL**
 - 5.2. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO (19.2 RP)**
 - 5.3. **DELIMITACIÓN DE SECTORES Y AMBITOS DE ACT. URBA. (19.3 RP)**
 - 5.4. **USOS, INTENSIDADES EDIFICATORIAS Y APROVECHAMIENTO TIPO (19.4 RP)**
 - 5.5. **SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES (19.5 RP)**
 - 5.6. **ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA (art.31 TRLOTAU, 22RP)**
6. **DOCUMENTACIÓN DEL PPM. REVISIÓN CONFORME NTP (art. 30 TRLOTAU, 58-64 RP)**
 - 6.1. **DOCUMENTACIÓN GENERAL DE LOS PLANES PARCIALES**
 - 6.2. **DOCUMENTACIÓN ADICIONAL DE LOS PLANES PARCIALES DE MEJORA**
 - 6.3. **NORMAS URBANÍSTICAS**
 - 6.4. **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE (ART. 30.2 TRLOTAU)**
 - 6.5. **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E IMPACTO DE GÉNERO**
 - 6.6. **ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁFICO (ART. 30.4 TRLOTAU)**
7. **CONCLUSIONES**

ABREVIATURAS: POM = Plan de Ordenación Municipal, EsAE = Estudio Ambiental Estratégico, MJ = Memoria Justificativa, MI = Memoria Informativa, NNUU = Normas Urbanísticas, SUB = Suelo Urbanizable, SRR = Suelo Rústico de Reserva, SRNUEP = Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (N-natural, A-ambiental, C-cultural, P-paisajístico, I-infraestructuras), OE = Ordenación Estructural, OD = Ordenación Detallada, ZOU = Zona de Ordenación Urbanística.
CPOTU = Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, CCI = Comisión de Concertación Interadministrativa.



Se emite el presente informe, respecto del documento de **PLAN PARCIAL DE MEJORA (PPM) DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) DEL POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE DE FECHA OCTUBRE 2024**, al objeto de que sea elevado a la **Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de Guadalajara**, en relación a los artículos 10 del TRLOTAU y 11 del Decreto 235/2010, por tratarse de la tramitación del planeamiento de desarrollo de un municipio de menos de 10.000 habitantes.

1. DATOS GENERALES

Población (INE 2024): 6.696 habitantes
Iniciativa: Ayuntamiento de Villanueva de la Torre
Planeamiento vigente: Plan de Ordenación Municipal (POM) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 14/02/2005, con varios Planes Parciales aprobados y un Plan Especial de Infraestructuras aprobado con fecha 19/01/2007.

El POM cuenta con una Modificación puntual nº3 (Exp. PLAN/22/02). Esta modificación afecta al sector objeto de este informe. No obstante, el Ayuntamiento en fecha 27/09/2022 remite oficio de Alcaldía desistiendo de dicha modificación puntual nº3.

MUNICIPIO	VILLANUEVA DE LA TORRE	FECHA ENTRADA DOCUMENTO	14/11/2024
SOLICITUD	INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara		
OBJETO	Plan Parcial de Mejora como alternativa técnica PAU del SECTOR SI-03		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	10.1.b) y 64.7 TRLOTAU 134 RP, 36 RSR 11.1 D235/2010	Consulta previa de viabilidad de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva.	
	10.6 TRLOTAU	En trámite.	
	38.4. TRLOTAU y 139.3.a) RP (aprobación inicial-Ayto.)		
	38.3 TRLOTAU 139.2 RP Informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo.		
	38.4 TRLOTAU y 139.3.b) RP (aprobación definitiva-Ayuntamiento)		
INFORMACIÓN PÚBLICA (sobre el documento de inicio Julio 2024)	DOCM	Núm. 149 de 2/08/2024	
	PERIÓDICO DE GRAN DIFUSIÓN	Nueva Alcarria 2/08/2024	
	Certificado alegaciones Respuesta alegaciones secretaría	16/10/2024 17/12/2024	



2. ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se pretende mediante la aprobación de un Plan Parcial de Mejora, el cambio de clasificación de 34,7 ha coincidentes con las parcelas 73 y 75 del polígono 1 de Villanueva de la Torre, actualmente clasificadas como suelo rústico de reserva en el POM a suelo urbanizable para uso industrial, creando el sector urbanizable industrial SI-03 que permita la implantación de grandes empresas.

Para ello, previamente se llevaron a cabo las siguientes actuaciones:

20/05/2022: Solicitud de informe de consulta previa de viabilidad para actuación urbanizadora en SRR.

6/09/2022: Se emite Informe-CPOTU relativo a la consulta previa de viabilidad.

12/12/2022: Se emite Informe-CCI relativo a la consulta previa de viabilidad.

26/01/2023: Resolución de declaración de viabilidad de la transformación urbanizadora del suelo rústico para el desarrollo del sector industrial SI-03 por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre (registro de entrada nº 3983504 de fecha 02/10/2025).

17/06/2025: Se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre "Aprobar la desclasificación de los terrenos clasificados como urbanizables ubicados en el Sector Urbanizable Industrial I-2 del POM de Villanueva de la Torre a Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural" (BOP de Guadalajara nº 115).

7/08/2025: Publicación BOP Guadalajara nº 151 la Declaración de caducidad y archivo de procedimiento PAU nº 226-2007.

El presente informe se realiza en base a la siguiente documentación aportada por el Ayuntamiento:

30/07/2024: Solicitud de informe conforme al art. 10 TRLOTAU. Aportan Estudio Ambiental Estratégico y Versión Inicial del Plan Parcial de Mejora del SI-03. Desde este servicio no se emitió informe. Las consideraciones procedentes se incluirán en el seno del presente informe de Concertación Interadministrativa.

14/11/2024: Solicitud con registro nº 4437977 de emisión de informe único por la CCI conforme al art. 10.6 TRLOTAU. Remite documentación en la que incluyen 170 archivos en diferentes carpetas.

Entre ellos, de forma resumida se describen los siguientes:

- Solicitud de informe único de Concertación Interadministrativa
- Versión inicial del PPM con fecha JULIO 2024.
- En la carpeta INFORMES Y ALEGACIONES RECIBIDAS hay 11 documentos que se corresponden con la VERSION DEFINITIVA de fecha OCTUBRE 2024 (Doc. Memoria de 349 pág.), en base al cual se realiza el presente informe.
- Documentación acreditativa del procedimiento de información pública (02/08/2024) y certificado de secretaria de informes y alegaciones presentadas con fecha 16/10/2024. Se comprueba que se han realizado consulta a 62 entidades interesadas y según certificado han contestado 17;

NOTA: Se comprueba que el expediente PLAN/25/05 de Villanueva de la Torre, con entrada en esta D.P. el 07/05/2025, de solicitud de informe respecto al PAU I-03, contiene una nueva versión de este PPM, relevante para la tramitación de este expediente. Por tanto este expediente PLAN 24/06 se refiere a esta última versión del PPM.



15/11/2024: se emite informe de los servicios técnicos municipales, que concluye que la versión definitiva del PPM se ajusta a las determinaciones y condiciones de los informes recibidos durante el trámite de concertación.

18/11/2024: se emite informe jurídico de la Vicesecretaria de la corporación sobre procedimiento aplicable y los trámites.

29/11/2024 se emite certificado de acuerdo de pleno realizado el día 28/11/2024 en el que, en base a los informes anteriores se aprueba inicialmente el PPM.

29/09/2025: Se emite requerimiento solicitando dar cumplimiento al artículo 64.7, aportando la resolución motivada sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora, previamente a la tramitación del Plan Parcial de Mejora del Sector SI-03. Se da respuesta al citado requerimiento con fecha 2/10/2025.

08/11/2025: Emisión de la Declaración Ambiental Estratégica del PPM (DOCLM núm. 224 de 19/11/2025).

3. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

El PPM presentado modifica la ordenación estructural (OE) y, puesto que Villanueva de la Torre es un municipio con menos de 10.000 habitantes, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones en relación a la tramitación del planeamiento:

Según el **artículo 10.1 del TRLOTAU** quedan sujetos a concertación interadministrativa los instrumentos de planeamiento que afecten a la ordenación estructural, como ocurre en este caso.

El Art. 11.1 del Reglamento del D235/2010 de competencias y fomento de la transparencia, indica que *“...corresponde a las **Comisiones de Concertación Interadministrativa** la deliberación y emisión, una vez llevado a cabo el trámite de consulta a las Administraciones públicas territoriales afectadas, del informe único de concertación interadministrativa, previsto en el número 6 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.”*

El Art.10.6 del TRLOTAU indica lo siguiente: *“Cumplido el trámite de consulta, o el de información pública, la Comisión de Concertación Interadministrativa, órgano colegiado cuya composición y funcionamiento se desarrollará reglamentariamente, **emitirá informe único de concertación interadministrativa** sobre el instrumento o proyecto formulado para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.”*

El Art. 38.4 TRLOTAU regula que los PPM de su número 38.3, es decir, los que comporten modificación de la ordenación estructural (OE), **requerirán aprobación inicial**, de competencia municipal. Esta se realizará después de la información pública y antes del informe de la Consejería de urbanismo, que conforme al art. 139.3.a) y 139.2 del Reglamento de Planeamiento (RP), es el informe previo y vinculante que debe emitir la Comisión Provincial de Urbanismo antes de la aprobación definitiva.

ESQUEMA-RESUMEN DE PROCEDIMIENTO PARA APROBACION PPM

Una vez emitido el informe único de concertación interadministrativa, y según los artículos referenciados, procede:

Aprobación inicial- Ayuntamiento Pleno	Art. 38.4 TRLOTAU y art.139.3.a) RP Aprobado el 28/11/2024
Informe único CCI	Art. 10 TRLOTAU objeto de este informe
Informe previo y vinculante de la CPOTU	Art.38.3 TRLOTAU y art.139.2 RP
Aprobación definitiva- Ayuntamiento Pleno	Art. 38.4 TRLOTAU y art.139.3.b) RP



4. INFORMES SECTORIALES

A) Afecciones existentes

Infraestructuras: **Carreteras:** GU-102.

Líneas eléctricas: Línea de Alta Tensión (LAT) de 132KV al sureste del sector

Gaseoducto: Algete-Yela (Enagas Transporte SAU) afecta zona noreste.

Ambiental:

Hidrológicas: Cuenca Hidrográfica del Tajo.

Vías Pecuarias: Cañada Real Galiana y Cordel de la Vía Pastoril (comparte trazado con GU-102).

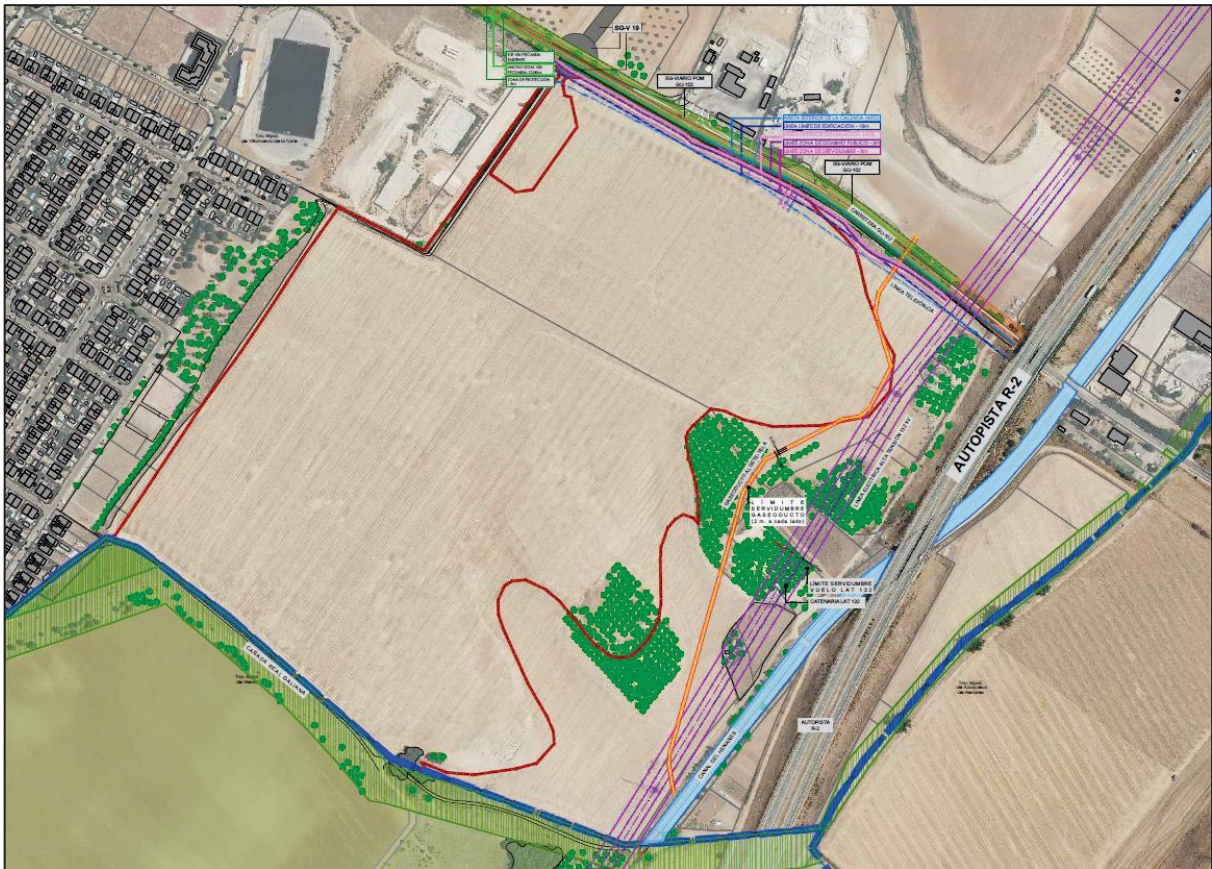


Imagen 01. Plano resumen de afecciones.

B) Informes sectoriales

A continuación, se enumeran las Administraciones y organismos consultados, incluyendo el extracto de conclusiones y observaciones de los informes incorporados al expediente:

INFORMES SECTORIALES	OBSERVACIONES / CONCLUSIÓN
D.G. de Calidad Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> • 08/11/2025 Declaración Ambiental Estratégica FAVORABLE (PLA-SC-24-0528) Doc. inicial - Se incorporará el contenido de esta declaración ambiental estratégica en la versión definitiva del plan. <p>Antes de la aprobación definitiva del PPM se precisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informe favorable del gestor de la ZEPA ES0000139 “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” perteneciente a la Comunidad de Madrid. - Inclusión en el PPM la clasificación de la vía pecuaria del Cordel de la Vía Pastoril del pueblo a la Cañada Galiana, y zona de protección, como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental – Sistema General.



	<ul style="list-style-type: none">- Visto bueno del Servicio de Medio Natural de la D.P. Desarrollo Sostenible de Guadalajara al protocolo de actuación diseñado para llevar a cabo la medida compensatoria de ejecución de al menos 5 campañas de salvamento de aguiluchos en la ZEPA de las “Estepas Cerealista de la Campiña” de la provincia de Guadalajara. Se deberá adaptar la memoria del plan para incluir la documentación y las acciones que se vayan a llevar a cabo en la medida compensatoria.
D.P. de la Cª de Desarrollo Sostenible en Guadalajara. Servicio de Medio Natural.	<ul style="list-style-type: none">• 5/08/2024 Informe relativo al Estudio Ambiental Estratégico (PLA-SC-24-0528)- Debe preservarse la integridad de la vía pecuaria del Cordel de la Vía Pastoril, que debería clasificarse como <u>suelo rústico no urbanizable de protección natural</u>.- La EDAR deberá estar en condiciones de asumir los nuevos vertidos, previamente a construirse el polígono.- En las zonas verdes los diseños minimizarán el consumo de agua.- El alumbrado exterior incorporará criterios de iluminación sostenible.- El plan de vigilancia del PU deberá contar con un control de seguimiento de las aves esteparias, realizando prospección previa.- Cumplir con la normativa de prevención de incendios.- Realización de campañas de salvamento de aguiluchos como medida compensatoria.
D.P. Desarrollo Sostenible Servicio de Minas.	<ul style="list-style-type: none">• 21/08/2024 Informe de no afectación
D.P. Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural	Falta informe
Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)	<ul style="list-style-type: none">• 26/04/2024 Informe técnico (EAE).- Ámbito fuera de zona de policía de cauces públicos- Suministro por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe. El desarrollo del PPM queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las nuevas demandas, contando con concesión administrativa de la CHT.- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa.- <u>EDAR Villanueva de la Torre no tiene autorización</u> de vertido a cauce público. No se puede informar favorablemente hasta que se tenga autorización.• 02/06/2022 Informe de expediente de viabilidad (PLAN/22/07)- Considera que existe recurso hídrico suficiente para atender las nuevas demandas que se plantean, siempre que no se supere la asignación de 40.95 hm³/año. Falta informe favorable de la EDAR
Infraestructuras del agua de CLM	<ul style="list-style-type: none">• 30/07/2024 Informe técnico- En materia de abastecimiento: El municipio dispone de un sistema de abastecimiento de gestión municipal, por lo que no es competente para informar sobre la compatibilidad de recursos con el incremento de demanda derivada de las nuevas actuaciones.- En materia de depuración: Esta Entidad actualmente, no presta el servicio de depuración al municipio, pero va a realizar las obras de nueva EDAR. Para un vertido de 220m³/día según proyecto, la infraestructura proyectada cuenta con capacidad suficiente- <i>La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2022, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que <u>no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.</u></i>
DG de Política Energética y Minas (MITMA)	<ul style="list-style-type: none">• 19/04/2024 INFORME TÉCNICO- Incluir en el marco legal aplicable la Ley 34/1998 del sector de hidrocarburos y su normativa de desarrollo.- Podría estar afectada por infraestructuras eléctricas de generación, transporte o distribución. Se debe consultar a las empresas oportunas su posible afección.- Establece normativa de cumplimiento en relación a las instalaciones del sistema eléctrico.



Mº de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación de Carreteras del Estado en CLM.	<ul style="list-style-type: none">• 12/12/2024 INFORME FAVORABLE (versión inicial EAE, hay informe previo de 13/06/2024) <i>No se aprecia que el PPM propuesto afecte a la Red de Carreteras del Estado.</i> <i>Se añade como consideraciones:</i><ul style="list-style-type: none">- La iluminación no afectará a la seguridad del tráfico.- La urbanización no afectará al drenaje de las carreteras estatales y sus redes evacuación no aportarán vertidos a los drenajes existentes.- Se pedirá estudio de tráfico para estudiar el impacto sobre la R-2
D.P. Cª Fomento. Servicio de Carreteras	<ul style="list-style-type: none">• Informe de no afectación de fecha 13/08/2024
Diputación Provincial Guadalajara. Carreteras.	<ul style="list-style-type: none">• 6/08/2024 Informe favorable Se comprueba que el PPM contiene la Línea Límite de edificación a 18m El PPM clasifica las servidumbres como suelo urbanizable, <u>no como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.</u>
Ministerio Asuntos Económicos y Transformación Digital Telecomunica.	<ul style="list-style-type: none">• 9/10/2024 Informe favorable (versión octubre 2024) <i>Previamente se emite requerimiento que es recogido en la redacción del documento informado favorablemente.</i>
Secretaría Estado y Seguridad, DG Guardia Civil, Tráfico, Protección Civil y Emergencias	<ul style="list-style-type: none">• 17/09/2024 informe sin observaciones
D.P. Cª Hacienda y Administraciones Publicas. Servicio Protección Ciudadana	<ul style="list-style-type: none">• Comunicación de fecha 6/08/2024 indicando que el promotor ya recoge en el Estudio Ambiental Estratégico lo indicado en el informe de fecha 23/03/2022.
D.P. Cª Educación, Cultura y Deportes. Servicio de Cultura.	<ul style="list-style-type: none">• 9/06/2022 Informe favorable (versión EAE)
Cª de Bienestar Social. Servicio Accesibilidad	Falta informe
Sanidad: SP competente	<ul style="list-style-type: none">• 01/08/2024 Informe técnico Informa sobre "la obligatoriedad de cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, su control y suministro"



C) Informes de municipios colindantes

El ámbito del PPM linda con los municipios de Azuqueca (Guadalajara) y Meco (Madrid). De estos organismos consultados, se han recibido las siguientes respuestas:

INFORMES MUNICIPIOS	OBSERVACIONES / CONCLUSIÓN
Ayuntamiento de Azuqueca	<ul style="list-style-type: none">• 02/10/2024 Informe técnico<ul style="list-style-type: none">- <i>Afección a redes locales del Ayuntamiento de Azuqueca tramo de la GU-102 entre rotondas congestionado donde se indica que, siendo competencia municipal, no se puede asumir el aumento de densidad de tráfico.</i>- <i>Solicita adecuación de señalización del tráfico pesado.</i>

Señalar que lindando con el T.M. de Villanueva al suroeste del ámbito propuesto, discurre la vía pecuaria “Cañada Real Galiana” a su paso por el municipio de Meco (Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de junio de 2022). Dicha vía pecuaria se encuentra deslindada y amojonada con fecha 28 de julio de 1959 sin que el trazado o zonas de protección de la misma afecten al T.M. de Villanueva de la Torre, quedando fuera del ámbito propuesto del sector.

Se cuenta con Oficio de remisión de fecha 29/07/2024 al Ayuntamiento de Meco de consulta como Administración afectada en relación al PPM del sector. De este modo, los municipios colindantes han sido consultados.

5. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

El artículo 19 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU establece las determinaciones de ordenación estructural del planeamiento.

Según indica el documento técnico, el PPM afecta a prácticamente la totalidad de las determinaciones establecidas en el artículo 19, entre ellas, a la clasificación del suelo, delimitación de sectores, y señalamiento de sistemas generales.

Por tanto, se trata de una **MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL POM.**

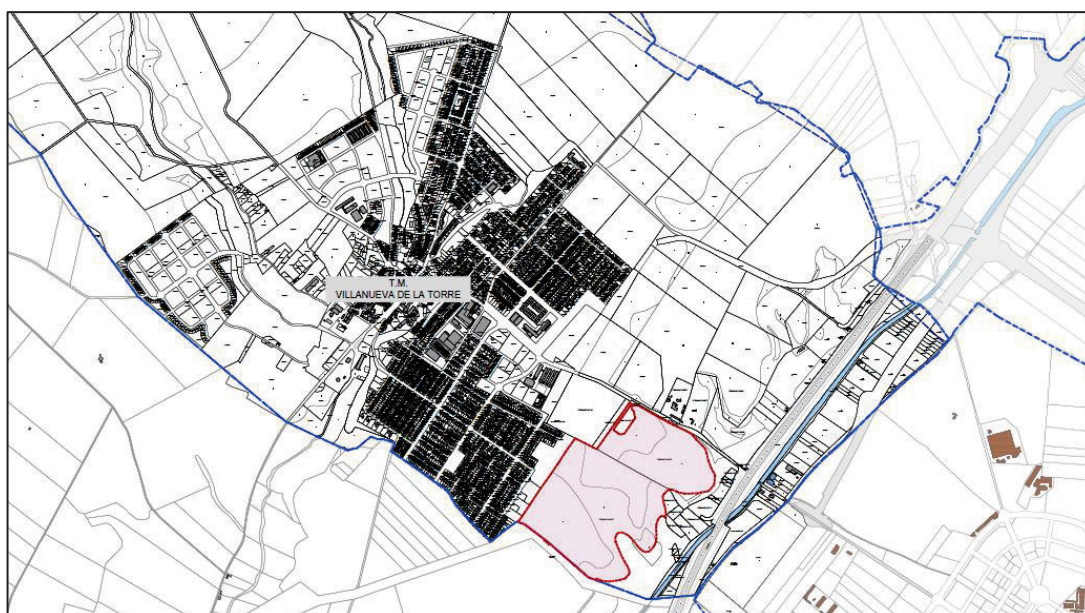


Imagen 02. Localización del sector en relación al término municipal.



5.1. MODELO TERRITORIAL

En cumplimiento del artículo 11.2 del Decreto 235/2010, de regulación de competencias, el 12/12/2022 se emitió informe urbanístico en relación a la viabilidad de una actuación urbanizadora de uso industrial en suelo rústico de reserva (exp. PLA/22/07). De tal modo, en la CPOTU de fecha 07/09/2022 se autorizó dicha actuación. La actuación recogida en el presente PPM es la misma que la de la actuación urbanizadora autorizada, se entiende que **el PPM propuesto es acorde al modelo territorial dispuesto en el POM de la localidad de Villanueva de la Torre.**

5.2. CLASIFICACION DEL SUELO (19.2 RP)

El POM vigente clasifica el suelo del sector SI-03 propuesto, prácticamente en la totalidad del ámbito de actuación como **suelo rústico de reserva** (plano O-1 de Clasificación del Suelo”).

El SRR es transformado en suelo urbanizable (SUB). Para ello, el instrumento urbanístico empleado objeto de informe es el **Plan Parcial de Mejora (PPM)** por el cual, en base al art.57.2 del RP podrá, con carácter excepcional, reclasificar suelo rústico de reserva (SRR) como suelo urbanizable (SUB), siempre que se cumplan todos y cada uno los siguientes requisitos:

- “a) El cumplimiento de las condiciones establecidas para la eventual incorporación de los terrenos correspondientes al proceso urbanizador conforme a lo dispuesto en el artículo 19.3. La reclasificación de un sector (S) deberá respetar en todo caso los criterios de ordenación territorial (OT) aplicados en la clasificación originaria.*
- b) La garantía de la complementación de los sistemas generales (SG) que, en su caso, exija la incorporación del nuevo suelo urbanizable (SUB), así como de su debida integración en el modelo territorial fijado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).*
- c) La aprobación, con declaración o informe favorable de acuerdo con la legislación aplicable, del correspondiente estudio de impacto ambiental (...).*
- d) El respeto de los condicionantes previstos en el artículo 120 de este Reglamento (condicionantes para la innovación).”*

En relación al cumplimiento del punto a) y b), el POM en origen sectorizaba el S-1 y S-2, adscribiendo el SGV-19 al S-1, contando con que el S-2 podría desarrollarse de modo independiente al sistema general indicado por localizarse en la salida de la CM-1008. Al desclasificar el S-2 y trasladarse el suelo industrial hacia el suroeste en el sector S-3, la salida del tráfico se altera, de modo que la propia Memoria del PPM indica que la principal conexión se debe realizar empleando el SGV-19 del POM.

Por tanto, tal como se indicó en la consulta previa, será precisa la previsión del SGV-19, correspondiente al sector contiguo, el SI-01, para no saturar las redes viarias existentes, debiéndose analizar la posible restricción, a su vez, del acceso a la zona residencial de la localidad a vehículos pesados.

Se cuenta con el documento de estudio de impacto ambiental indicando en el punto c).

En relación al cumplimiento del punto d) es de aplicación el art. 120.2 del RP, de modo que se mantenga la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementarlo. Además, deberán prever las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal del suelo, que garanticen la especial participación pública en las plusvalías generadas.

A su vez, en su límite noreste se localiza el trazado de la carretera GU-102 cuyos terrenos se clasifican actualmente en el POM como suelo urbanizable y **califican como Sistema General Viario.**



Coincidiendo con el trazado de la carretera se localiza la vía pastoril que une la localidad con la Cañada Real Galiana, de modo que parte del ámbito se encuentra a su vez en **suelo rústico no urbanizable de protección ambiental**.

A SUBSANAR 1

- Se incluirá un plano PI-11 de Clasificación del suelo vigente similar al PI-04 del PPM (detallando las zonas afectadas a escala mayor), que recoja la clasificación del suelo vigente en base al POM y los informes sectoriales para el ámbito del sector, la GU-102, sus zonas de servidumbre, así como la vía pastoril y demás infraestructuras.
- Se incluirá un plano POE-03 de Clasificación del suelo similar al anterior PI-11, recogiendo la Clasificación del suelo propuesta, tanto en el ámbito del sector como en relación con el sistema general viario limítrofe, la vía pastoril y demás infraestructuras. En este plano se indicará el nuevo Sector de Suelo Urbanizable (SU) señalando en el mismo: "Autorizada Actuación Urbanizadora en SRR en CPOTU de 07/09/2022"

OBSERVACIÓN 1

- El PPM asumirá la ejecución de la rotonda del SGV-19 que el POM asigna al SI-01, en cumplimiento del punto b) del art.57.2 del RP.
- La cesión del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Villanueva de la Torre será de un 10% (pág. 150 del doc. de Memoria), lo que hace un total de 13.889,15 uu.aa.

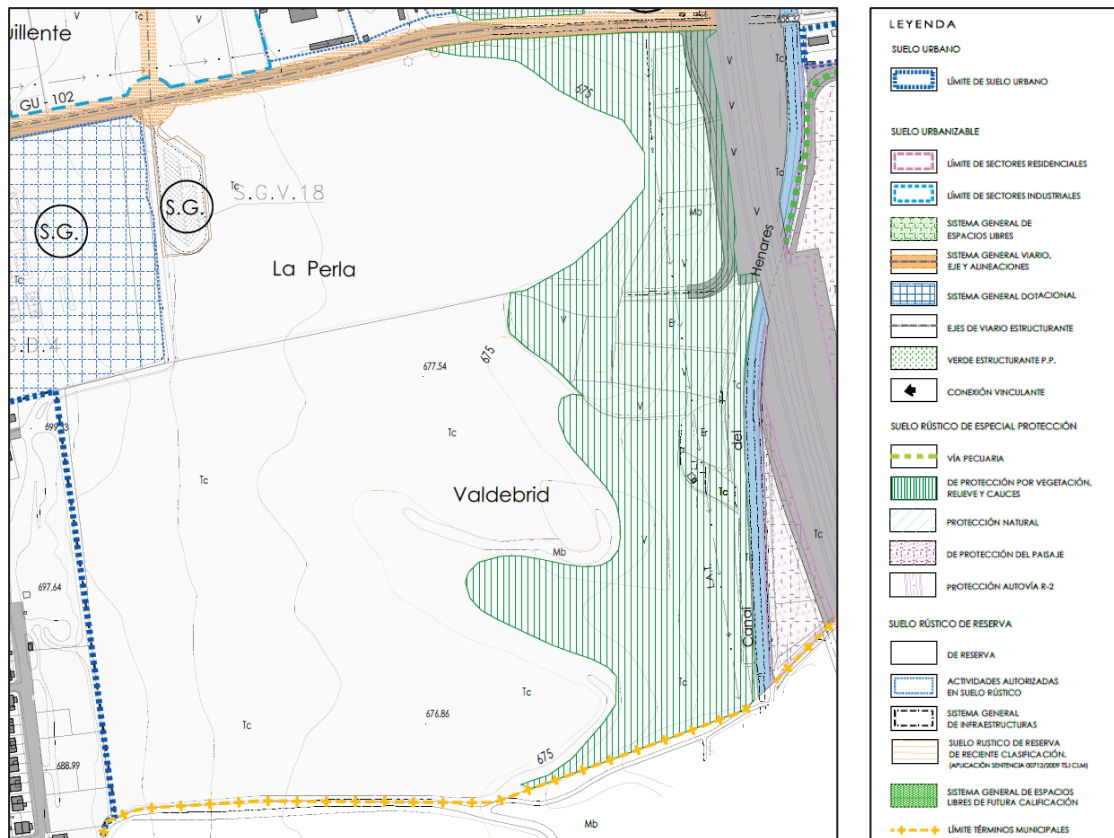


Imagen 03. Plano de la clasificación actual del sector.



5.3. DELIMITACIÓN DE SECTORES Y ÁMBITOS DE ACT. URBANIZADORA. (19.3 RP)

La ordenación estructural (OE) se compone de la delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

El nuevo sector se ubica al sureste del término municipal de Villanueva de la Torre. Linda al este con la carretera GU-102 tras la cual se sitúa el sector SI-01 aún sin desarrollar, al norte con el límite del suelo urbano de uso residencial y zona de equipamientos municipales (parque El Mirador y Recinto Ferial) y el sistema general dotacional viario SGV-18 adscrito al sector residencial R-5 (así clasificados en el POM vigente), al oeste con el municipio de Meco (Madrid) por donde discurre la vía pecuaria Cañada Real Galiana, y al sur con suelo rústico no urbanizable de especial protección clasificado en el vigente POM.

Con una superficie total del ámbito del Sector SI-03 de 347.228,64 m², incluyendo los Sistemas Generales (GU-102), la delimitación propuesta cumple con los criterios de delimitación de sectores recogidos en el art. 28 del RP.

Presenta el PPM una única Unidad de Actuación Urbanizadora (reguladas en art. 29 del RP), coincidiendo con la superficie del sector.

5.4. USOS, INTENSIDADES EDIFICATORIAS Y APROVECHAMIENTO TIPO (19.4 RP)

5.4.1 Usos

En general la regulación de los usos cumple con lo recogido en el Anexo II del RP.

El uso global mayoritario previsto en la totalidad del suelo urbano es el industrial, siendo el pormenorizado el industrial productivo y el industrial almacenaje. Como uso compatible, contempla el PPM el uso terciario, residencial y dotacional. (art. 7 NNUU). El art.8 de las NNUU del PPM regula la definición de usos, sin incluirse el uso residencial.

A SUBSANAR 02

- El uso residencial general es incompatible con el uso global mayoritario (industrial). Únicamente el uso residencial se podría permitir en el caso de vincularse a la actividad industrial (vigilancia de fincas), en cuyo caso deberán definirse sus características en el citado art. 8 de las NNUU.

5.4.2 Intensidad edificatoria

El sector no varía los parámetros indicados en relación a lo recogido en el POM para sectores de uso industrial, tal como establecía el informe técnico emitido por los Servicios Técnicos Municipales:

- Intensidad del ámbito: Edificabilidad máxima o bruta por metro cuadrado de suelo bruto de 0,50m²c/m²s.

5.4.3. Aprovechamiento tipo

El Aprovechamiento tipo (AT) por metro cuadrado de suelo bruto es de 0,40 uu.aa/m²s

Se proyectan dos manzanas, manzana -01 con 55.718,98 m² y manzana -02 con 205.021,49 m², de modo que se obtiene la siguiente tabla:



MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR MANZANA (m ² t)	USO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO POR MANZANA (uu.aa.)
MANZANA-01	55.718,98	37.100,54	INDUSTRIAL	0,80	29.680,430
MANZANA-02	205.021,49	136.513,78	INDUSTRIAL	0,80	109.210,020
TOTAL	260.740,47	173.614,32			138.891,45

Tabla 01. Superficies del sector con edificabilidades por manzanas.

Con los datos indicados, será preciso definir el compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio público de suelo, en cumplimiento del artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico, que remite al 39.4 del TRLOTAU.

5.5. SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES (19.5 RP)

El Artículo 57 del RP establece que los PPM podrán alterar la ordenación estructural (OE) si las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

“a) Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, y

b) Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.”

5.5.1 Sistema General de Comunicaciones

El PPM establece un sistema general de infraestructuras interior de 2.604,40 m² dada la colindancia del ámbito con la carretera GU-102, adscrito al sector, correspondiente a zonas de servidumbre (SG-DEIS 01).

Para favorecer el acceso al sector, se prevé la creación de una nueva glorieta de conexión con la carretera GU-102, incluida dentro del SGV-19, adscrito al sector urbanizable de uso industrial SI-01.

OBSERVACIONES 02

- Se deberá definir la clasificación de los terrenos afectos al sistema general viario (Disposición adicional segunda RSR) en el plano POE-03 (ver A subsanar 01) en la zona de suelo urbanizable del Sector SI-03 y en la zona de SRR

5.5.2 Sistema General de Zonas Verdes y equipamientos

El PPM no prevé ninguna superficie de suelo perteneciente al SSGG-DV y demás espacios libres, adscribiendo todos los espacios con este uso al Sistema Local.

5.6. ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA PARA SUELO URBANIZABLE (art. 31 TRLOTAU, 22 RP)

5.6.1 Reserva de suelo dotacional público

En sectores de uso global industrial la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario (DC) y descontando los sistemas generales, será de como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, destinando 2/3 a zonas verdes (DV), según señala el artículo 31.1.c) del TRLOTAU. Por tanto, el 1/3 restante debe emplearse a equipamientos (DE).



En la pág. 152 del documento de memoria se indica “conforme a lo preceptuado en el TRLOTAU deben resultar de aplicar un 15% sobre la superficie anterior esto es 51.693,64 m² de suelo, debiéndose destinar como mínimo 2/3 de los mismos a zonas verdes”.

Los cálculos se recogen en el Punto 3.6.6.2 de la MJ y se tratan descontando de la superficie ordenada de 347.228,64 m² los 2.604,40 m² del sistema general viario.

Destinado a sistema local de zonas verdes se prevén 48.816,50 m² (14,06% de la superficie del sector). Con ello se observa que los 2/3 indicados previamente (34.722,864 m²) se destinan a zonas verdes pero gran parte del otro tercio también, de modo que la superficie destinada a equipamiento se ve reducida considerablemente pasando de 17.361,43 m² a 8.517,42 m².

Se observa por tanto, un error a la hora de plantear el porcentaje indicado en dichos artículos, de modo que no es posible reducir el tercio de superficie destinado a equipamientos, aunque se asigne ésta como zonas verdes.

Si bien el art. 22.3 del RP que recoge los estándares de calidad urbana en suelo urbanizable para uso industrial no desglosa por apartados las proporciones en relación a los usos, se debe tener en cuenta que la normativa recoge explícitamente los casos en los que estas proporciones pueden variar. Así, en relación al SUNC, en el art. 20.4 del RP se indica que el Plan “podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento”.

Por todo ello, el PPM debe destinar dos tercios del 15% de la superficie ordenada a zonas verdes y un tercio a equipamientos, pudiendo aumentarse dicho porcentaje en ambos casos en función de las necesidades del planeamiento pero siempre respetándose esos porcentajes mínimos asociados a dichos usos.

Por último, indicar que, para sistemas locales dotacionales de equipamientos de infraestructuras y servicios, se destina una superficie total de 1.658,04 m², para poder albergar los centros de transformación de la red eléctrica del sector, los depósitos de abastecimiento, las zonas destinadas a puntos limpios. Como sistema local de equipamiento se establece un total de 6.859,38 m² destinados a aparcamiento de vehículos pesados según MJ. Como sistema local viario, se define una superficie de 26.549,85 m².

A SUBSANAR 03

- Se deberá mantener la proporción fijada en 1/3 para equipamiento, siendo como mínimo su superficie de 17.361,43 m². Esta subsanación afecta tanto a los datos recogidos en la memoria como a los planos del PPM.
- La superficie de las tablas de la MJ en relación a las superficies de zonas verdes, equipamientos, etc. deberá coincidir con la indicada en los planos. Los metros cuadrados destinados a SL-DE de la tabla de cesiones obligatorias (pág. 126 Memoria justificativa 8.517,42 m²) no coincide con la superficie indicada en el plano POD-01 (6.859,38 m²).

OBSERVACIONES 03

Se recuerda, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24.2 del RP, que las zonas verdes deberán dotarse con el mobiliario urbano y tratamientos adecuados a su uso, así como a los valores naturales o culturales que, en su caso, existan en el terreno, debiendo ajardinarse al menos el 60 % de su superficie, sin perjuicio de que dicho porcentaje pueda reducirse en áreas de juego o espacios saludables.



Imagen 04. Plano de calificación del suelo propuesto.

5.6.2 Reserva de plazas de aparcamiento

El art. 31 del TRLOTAU establece la proporción de plazas de aparcamiento 1 plaza por cada 200 m² de techo sin distinguir entre plazas de carácter privado o público e indicando que si el plan establece la OD podrá establecer la ubicación de plazas en el interior de las parcelas o en los espacios públicos, así como minorar su número a la mitad en función de la actividad.

De tal modo, el PPM establece un total de 869 plazas, reservando 436 situadas en viario público, de las cuales 12 serán accesibles. Por tanto, se deberán ubicar 433 en el interior de las parcelas.

En los planos aportados de OD no se recoge en el propio viario la ubicación de plazas de aparcamiento destinadas a vehículos pesados, ubicando estos en la reserva de aparcamiento del S.G.V.18, el cual se encuentra sin desarrollar.

Las ordenanzas presentadas de aplicación en el sector recogen la reserva del número de plazas de aparcamiento interiores.

6. DOCUMENTACIÓN DEL PPM. REVISIÓN SEGÚN NTP

6.1. Documentación general de los PP y aplicación de la NTP

Los artículos 58-63 del RP recogen las determinaciones de los documentos a aportar para el caso de los PP.

NORMATIVA	PUNTO	CUMPLIMIENTO
Art.59 RP	Memoria Informativa	Se aporta
	Memoria justificativa	Se aporta



Art.60 RP	Planos de Información	Se aportan los siguientes planos: <ul style="list-style-type: none">- PI-01.- Encuadre territorial- PI-02.- Estado actual del T.M. Catastro de rústica- PI-03.- Estado actual del T.M. Afecciones- PI-04.-Dominio público. Servidumbre y afecciones- PI-05.- Ortofoto. Catastro de rústica. Parcelas afectadas- PI-06.- Superposición topográfico y catastral- PI-07.- Topográfico. Redes e infraestructuras existentes- PI-08.- Ordenación vigente: T.M.- PI-09.- Ordenación vigente. Clasificación y calificación del suelo- PI-10.- Clasificación del suelo. Estado actual. Detalle POM
Art.61 RP	Normas urbanísticas	Se aporta
2.1.9 NTP	Ficha Resumen Individualizada Anexo II	No se aporta
Art.62 RP	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	No procede
Art. 63 RP	Planos de ordenación	<ul style="list-style-type: none">- POE-01.- Clasificación de suelo. Estado modificado- POE-02.- Clasificación de suelo. Área de reparto y SS.GG.- POD-01.- Calificación del suelo y gestión- POD-02.- Calificación del suelo y gestión. Propuesta de paisajismo- POD-03.- Retranqueos, condiciones edificación. Afecciones- POD-04.- Superposición catastral- POD-05.- Red viaria, alineaciones y rasantes- POD-06.- Red viaria. Secciones tipo- POD-07.- Red viaria. Itinerario libre barreras arquitectónicas- POD-08 y POD-09.- Red viaria. Detalles accesibilidad
Art. 64.3	Documento refundido POM	Se aporta (archivo 429)

En relación con los planos de “trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos dispuestos por el PP, estas se integran en el PAU, remitiéndose al PU (art. 63. c)).

A SUBSANAR 04

- Se aportará la Ficha Resumen Individualizada según Anexo II de la NTP del sector a desarrollar.
- PI-08, PI-09 y POE-01 Eliminar el sombreado de “protección del paisaje” en las franjas clasificadas como suelo de reserva por la Sentencia 3265/2008 TSJ CLM.



- PI-08 y PI-09: Eliminar el recuadro alusivo a la reclasificación del sector I-2, así como todo lo referente a esta, por haberse llevado ya a cabo, pasando a ser zona protegida por la inclusión de la ZEPA.
- Se eliminará de todos los planos generales la superficie grafiada por el POM como “Verde estructurante P.P.” que se asociaba al sector SI-2 desclasificado recientemente.
- Siempre que sea posible, puesto que la última actualización del plano O-1 Clasificación del suelo del POM se encuentra en color, el plano de refundición contará con el mismo grafismo, con el fin facilitar su lectura, dada la complejidad de su contenido. (similar al plano POE-01 del PPM)
- En el plano POE-01 y plano O-1 Clasificación del suelo del POM del documento de refundición deberá recoger la desclasificación del sector SI-02.
- En el plano POE-01 y plano O-1 Clasificación del suelo del POM del documento de refundición deberá eliminar la “protección de paisaje” en base a la Sentencia 3265/2008 del TSJ de CLM. En el caso de la superficie situada al oeste del sector SI-01 se marcará como SR “de reserva”. El tramo restante, se marcará como SREPN.
- La nomenclatura de los usos se corresponderán con los recogidos en el Anexo I del RP, de modo que los asociados a zonas verdes, se denominarán SL-DV.

6.2. Documentación adicional de los PPM

El artículo 64 del RP recoge para el caso de los PPM que modifiquen la ordenación recogida en el POM, además de lo dispuesto en los artículos 58-63 del RP, los siguientes extremos:

1. Memoria informativa y justificativa: **(APORTADO MJ 3.5)**

a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, sino con los integrantes del conjunto del sector (S) y de su entorno inmediato, haciendo especial referencia a los sistemas generales (SG).

b) Justificación de que la mejora respeta, o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

c) Valoración favorable, en su caso, del impacto ambiental que comporte la reclasificación de suelo rústico de reserva (SRR), razonando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 57.2 de este Reglamento.

d) Justificación expresa de la satisfacción de los condicionantes establecidos en el artículo 120 del presente Reglamento.

2. Los planos de ordenación:

a) Representación de la ordenación detallada (OD) conjunta del sector (S) o del ámbito correspondiente y de sus inmediaciones, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio. **APORTADO**

Si la propuesta implica variaciones en los sistemas generales (SG), además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal (POM) y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales. **APORTADO**

b) Cuando proceda, redelimitación del sector o sectores o delimitación del sector o sectores (S) nuevos, así como de los colindantes que resulten afectados como consecuencia de las operaciones anteriores, ajustándose a los criterios del artículo 28 de este Reglamento. **APORTADO**

c) Análisis comparativo de la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior, a los efectos de justificar la mejora pretendida. **APORTADO**

d) Plano superpuesto de la nueva ordenación y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el entorno en el que se ubique aquella, que permita la valoración de la mejora desde la perspectiva de su entorno, así como representación de la ordenación estructural (OE) subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general. **APORTADO**



3. Un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación. Se presenta archivo 429 “Documentación afectada POM vigente por el PPM sector SI-03. **VER A SUBSANAR 04**

6.3. Normas urbanísticas

Se elaboran unas ordenanzas propias para el nuevo sector industrial, incluyendo la regulación del uso para equipamiento, red viaria, zonas verdes y espacios libres e infraestructuras, con el fin de su adaptación a las necesidades de dicho sector.

Entre los parámetros recogidos por la **Ordenanza Industrial**, destaca el de altura máxima fijada en 21 m a alero, siendo la máxima para la ordenanza vigente de 9 m. El retranqueo se fija en 10 m, siendo de 5 m en la ordenanza vigente.

Se observa en varios puntos de esta Ordenanza Industrial, que determinadas construcciones o edificaciones se definen como no computables en edificabilidad; en el art. 24 de la Ordenanza Industrial se indica que la construcción de un edificio cuyo uso sea aparcamiento, no computará en la edificabilidad máxima de la parcela. A su vez, continúa diciendo que para determinadas construcciones de instalaciones que tienen acceso restringido a uso de personal, estando permitido únicamente para mantenimiento, tampoco se tendrán en cuenta en relación a los cálculos de edificabilidad.

El RP establece la edificabilidad como metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo. La superficie construida (m² construidos) se define en el punto 18 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

Por tanto, toda la superficie construida conforme al citado punto 18, serán computables a efectos de edificabilidad. No será posible, por tanto, no computar a efectos de edificabilidad edificios específicos para aparcamientos, construcciones modulares para mantenimiento, etc.

A SUBSANAR 05

- En el art. 16 de las Normas Generales de la Edificación (pág. 325) se corregirá el nombre de la Administración actuante (Numancia de la Sagra).
- Se aclararán las referencias a los artículos recogidos en la ordenanza de equipamientos propuesta para las plazas de aparcamiento (Otras Condiciones, pág. 29 de las NNUU).
- En general en las Ordenanzas se eliminará la mención directa al cumplimiento de accesibilidad (Otras Condiciones) sin indicar leyes concretas, se hará mención únicamente al cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad.
- En el art. 24 donde dice “*Podrán ejecutarse oficinas vinculadas a la actividad principal que no computarán como edificabilidad, con el límite del 10% de la edificabilidad máxima asignada.*” deberá decir: “*Podrán ejecutarse oficinas vinculadas a la actividad principal que no computarán como edificabilidad, con el límite del 10% de la edificabilidad máxima asignada, siempre que se sitúen en el interior del volumen capaz que alberga el uso industrial*”.
- En el art. 24 se eliminarán las alusiones particulares a los no cálculos de edificabilidad, debiéndose restringir éstos a elementos ligeros como pérgolas o marquesinas, instalaciones auxiliares y de infraestructuras (depósitos de agua, centros de transformación, casetas de bombas para PCI...), garitas de vigilancia para control de accesos, etc.

6.4. Documentación complementaria en materia de medio ambiente (art. 30.2 TRLOTAU)

Como documentación complementaria se aporta (doc. 426, pág. 1-237) el “*Análisis avifauna amenazada y estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000*”.



6.5. Informe de Sostenibilidad Económica, Memoria de Viabilidad Económica y de impacto de género (art. 22.4 y 30.3 TRLOTAU)

El documento de planeamiento contiene el informe de viabilidad y sostenibilidad económica, localizado en el apartado 4. de la Memoria Justificativa, en el que se indica que el PPM se desarrolla mediante iniciativa privada, creándose a su vez una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación (EUCC) conformada por los propietarios de los terrenos edificables de la actuación y en la que, a su vez, pueda participar la Administración Pública.

El documento de planeamiento contiene un apartado de Impacto de género y sobre colectivos vulnerables, localizado en el apartado 5. de la Memoria Justificativa.

6.6. Estudio de movilidad y tráfico (art. 30.4 TRLOTAU)

Se aporta como documentación complementaria (doc. 426, pág. 238-285) el “Estudio de movilidad y tráfico del desarrollo del Sector SI-03.



Imagen 02. Esquema de infraestructuras y conexiones viarias (pág. 247).

OBSERVACIONES 04

- El “Itinerario desde la A-2” discurre en su cruce con la R-2 por un túnel del que no se hace mención su gálibo y ancho del viario, como posibles elementos limitantes.



7. CONCLUSIÓN

El presente informe, que se emite como **informe único de concertación interadministrativa**, realizado en cumplimiento del art. 10 del TRLOTAU “*La concertación interadministrativa de los instrumentos territoriales*” y del 134 del RP, contiene **SUBSANACIONES que se deberán resolver con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora** presentado.

Una vez modificado el documento en atención a las subsanaciones recogidas en el presente informe y a las que se deriven de los informes sectoriales, se remitirá a este Servicio de Urbanismo, el documento de Plan Parcial de Mejora, para la emisión de informe vinculante, conforme al Artículo 38 del TRLOTAU y 139.3a) del RP, previamente a su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento-Pleno.

En Guadalajara, enero de 2026

La Jefa de Sección.

Firmado digitalmente el 27/01/2026 12:10
MIRIAM FUENTES SANZ
Jefa de Sección. Arquitecta
Servicio Urbanismo Guadalajara

La Jefa de Servicio de Urbanismo.

Firmado digitalmente el 27/01/2026 12:11
ENCARNACIÓN SANCHEZ JUBERIAS
Jefe/a de Servicio
Servicio Urbanismo Guadalajara