

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 13 DE DICIEMBRE DE 2004.

Asistentes:

Vicepresidente en funciones de Presidente:

D. Fernando Marchán Moreno (Ilmo. Sr. Delegado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Guadalajara, asistido por Dña. M^a Paz Herranz López).

Vocales:

D. Abilio Martín Blánquez (Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo).

D. Luis Padrino Martínez (Por Delegación del Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial).

D. Francisco Mera Díaz (Por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha).

D. Mario González Somoano (Por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha).

D. Alejandro López Bodoque (Jefe del Servicio de Calidad Ambiental, por Delegación del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente).

D. Fernando Álvarez Moro (Por Delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Cultura).

D. Rafael Magro Preteguer (Por Delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de Sanidad).

D. Manuel Martín Pantoja (Representante de la Administración del Estado).

D. Germán Hierro Martínez (Arquitecto representante de las Asociaciones y Colegios Profesionales).

Dña. Marina Alba Pardo (Arquitecta, experta en Urbanismo, Designada por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

D. Luis Rodrigo Sánchez (Abogado, experto en Urbanismo, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

Ponente:

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

Secretario:

Dña. M^a Mar García de los Ojos (Secretario de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo).

1º.- Lectura y Aprobación del Acta de la Sesión anterior.-

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, juntamente con la convocatoria de esta sesión, copia del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el 25 de octubre de 2004, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

2º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo. Por el Ponente se hace especial referencia a la función estructurante del Plan, señalando que a su juicio la clasificación de los Sectores I-1 e I-2, de suelo urbanizable industrial, podría plantear problemas de comunicaciones, cuya resolución debería ser consensuada con las Administraciones Públicas competentes en la materia.

Terminada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes abundan sobre las consideraciones hechas por el Ponente.

Una vez acabado el debate, se invita a la reunión al Alcalde y al Técnico redactor, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente, defendiendo el modelo territorial planteado en el proyecto.

Por D. Francisco Mera, se exige la máxima celeridad para que el informe de la Consejería de Obras Públicas se emita antes de la próxima Comisión Provincial de Urbanismo.

Acabadas las intervenciones, los invitados abandonan la reunión, procediendo los miembros de la Comisión, por unanimidad, a adoptar el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre, en la parte que afecta al suelo urbano, urbanizable residencial y rústico.

2º.- Suspender la parte que afecta al suelo urbanizable industrial (Sectores I-1 e I-2), a fin de que por la Consejería de Obras Públicas se emita informe en relación con las previsiones de comunicación entre Villanueva de la Torre y el Corredor del Henares. Se formula esta objeción a la aprobación definitiva, a fin de 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 les es propia.

Emitido el informe, se elevará por el Ayuntamiento nuevamente el proyecto a la Comisión Provincial de Urbanismo, que decidirá sobre su aprobación.

3º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Horche.-

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

Por los asistentes, finalizada su intervención el Ponente, se entabla un animado debate, abundando sobre el contenido del informe del Servicio de Urbanismo.

Seguidamente se invita a la reunión al Alcalde, quien manifiesta cuanto considera conveniente.

Acabada su intervención abandona la sala.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Aprobar definitivamente los Sectores 26 y 27 de suelo urbanizable residencial del Plan de Ordenación Municipal de Horche, cuya aprobación quedó suspendida por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del pasado 25 de octubre de 2004, quedando el viario indicativo como suelo rústico de reserva.

4º.- Estudio del Proyecto de la Modificación Puntual nº 1 del POM de Chiloeches.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Por los asistentes se abunda sobre el contenido del informe.

Seguidamente se invita a la reunión al Alcalde y Secretario del Ayuntamiento, quienes expresan sus pareceres.

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del POM de Chiloeches.

5º.- Estudio del Proyecto de la Modificación Puntual nº 2 del POM de Chiloeches.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Por los asistentes se abunda sobre el contenido del informe.

Seguidamente se invita a la reunión al Alcalde y Secretario del Ayuntamiento, quienes expresan sus pareceres.

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 2 del POM de Chiloeches.

6º.- Estudio del Proyecto Reformado del Plan Parcial del Sector 4 del POM de Chiloeches.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se incorpora al Acta.

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

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

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

7º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, en la parte suspendida por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 2 de diciembre de 2002.-

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

Una vez finalizada su intervención hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión.

Seguidamente se invita al Alcalde, Secretario y Técnico redactor, quienes expresan sus pareceres.

Terminadas sus intervenciones, abandonan la sala los invitados, y los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, en la parte suspendida por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 2 de diciembre de 2002.

8º.- Estudio de los errores materiales detectados en el POM de Mondéjar.-

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

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

ACUERDO: Tomar conocimiento de los errores materiales detectados en el POM de Mondéjar, debiendo darse, por el Ayuntamiento, publicidad de los mismos, a través del B.O.P.

9º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urrbanizadora del Sector SU-1 de Pioz.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, debiendo incorporarse en la propuesta la falta de informe del órgano titular de la Carretera, así como que se recoja en la propuesta de Convenio, las garantías y penalizaciones del adjudicatario.

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

10º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SAU-7 de Pioz.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, en el que se añadirá que se observa una parcela irregular de carácter rotacional, cuyo uso debería justificarse.

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

3º.- Recomendar al Ayuntamiento para que antes de su aprobación definitiva se remita el P.A.U. a la Comisión Provincial de Urbanismo para nuevo informe.

11º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial nº 1 de Torija.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, debiendo tenerse en cuenta que el Ayuntamiento deberá someter el Proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de que el Delegado Provincial de Medio Ambiente decida motivadamente si se somete al procedimiento simplificado de impacto ambiental, o bien queda exento de dicho procedimiento.

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

12º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 10 A y B (Mohedano II) de uso industrial, de Yunquera de Henares.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, debiendo tenerse en cuenta que el Ayuntamiento deberá someter el Proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de que el Delegado Provincial de Medio Ambiente decida motivadamente si se somete al procedimiento simplificado de impacto ambiental, o bien queda exento de dicho procedimiento.

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

13º.- Informe del Estudio de Detalle de la parcela 15 de la Avda de Madrid, en Brihuega.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

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

Al tratarse de un municipio declarado Conjunto Histórico, los asistentes, consideran conveniente que se emita informe por la Comisión de Patrimonio.

Tras un breve cambio de impresiones, los reunidos, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Que antes de la aprobación definitiva, el Ayuntamiento solicite informe de la Comisión de Patrimonio.

14º.- Informe del Estudio de Detalle para alineaciones y volúmenes en las parcelas 6, 7 y 8 de la urbanización “La Morena”, en Sigüenza.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

Tras un breve cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Informar favorablemente el Estudio de Detalle.

15º.- Informe del Estudio de Detalle de la U.A. nº 4 del POM de Pioz.-

Con carácter previo a la lectura del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, por el Ponente se ponen en conocimiento de la Comisión que por el Delegado Provincial de la Junta se le ha requerido al Ayuntamiento de Pioz para que anule la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, toda vez que no se había solicitado el informe a la Comisión.

Por lo que respecta al informe, por el Ponente se da lectura al elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta.

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

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

16º.- Informe del Proyecto de Urbanización del PAU del SAU 2 del POM de Pioz.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

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

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

17º.- Toma de conocimiento de:

17.1.- Proyecto de Reparcelación del Sector 5 de Fontanar.-

Se da cuenta de su aprobación.

17.2.- Proyecto de Reparcelación del Sector 3 de Fontanar.-

Se da cuenta de su aprobación.

17.3.- Proyecto de Reparcelación del Sector Spod53, de Marchamalo.-

Se da cuenta de su aprobación.

18º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico.-

18.1.- Proyecto para la instalación de casetas de relés en la subestación de Bolarque de Red Eléctrica de España, en Almonacid de Zorita.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

Tras un breve cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística.

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística.

18.2.- Proyecto para la construcción de dos naves, en Yunquera de Henares, tramitada por Ceryder, S.I.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

Tras un breve cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Denegar la calificación urbanística, ya que la superficie máxima ocupada supera al 10% del total de la finca.

18.3.- Proyecto de almacenamiento de chatarra, incluidos vehículos desechados e instalaciones de desguace, en Tendilla, promovido por Reciclajes Férricos RMM.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

Tras un breve cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Denegar la calificación urbanística, ya que la parcela de la finca es inferior a dos hectáreas, infringiendo lo dispuesto en el artículo 7 de la Orden de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento para construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 8 de abril de 2003).

19º.- Obras de carácter provisional:

19.1.- Nave para guarda de útiles de labranza, de superficie inferior a 25 m², en Valverde de los Arroyos, promovida por Dña. Felisa Benito Cuevas.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

Tras un cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

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

2º.- Requerir al Ayuntamiento para que se solicite informe vinculante a la Comisión de Patrimonio.

19.2.- Nave para guarda de útiles de labranza, de superficie inferior a 25 m², en Valverde de los Arroyos, promovida por D. Angel Chicharro Benito.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

Tras un cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

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

2º.- Requerir al Ayuntamiento para que se solicite informe vinculante a la Comisión de Patrimonio.

20º.- Informe sobre el escrito denuncia presentado por Dñ. Carmen Ranera Ranera, en representación de la Comunidad de Propietarios Residencial Monte Rebollo, de Fuentenovilla, por presuntas irregularidades en la urbanización.-

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

Terminada su intervención, se entabla un debate entre los asistentes, quienes abundan sobre el contenido de la denuncia y del informe.

Por parte de uno de los asistentes se manifiesta la conveniencia de informar a los propietarios de la obligación que tienen de conservar la Urbanización.

Tras un cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

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

2º.- Remitir copia del acuerdo al Ayuntamiento y a la denunciante.

21º.- Informe sobre la consulta de la Defensora del Pueblo de Castilla-La Mancha (expte GU-04/0173), en relación con el informe del PAU de la Urbanización Caraguiz IV Fase de Uceda.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

Concluida la intervención del Ponente, por los asistentes se entabla un animado debate, profundizando sobre el contenido del informe.

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

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

22º.- Ruegos y preguntas.-

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 14 horas del día arriba indicado, firmando conmigo, el Presidente, de lo que yo como Secretario, doy fe.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS

2. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA TORRE.-

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de julio de 2002 la Comisión Provincial de Urbanismo acordó:

“2º.- Estudio del proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre.-

Suspender la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, a fin de que por el Ayuntamiento se subsanen las siguientes deficiencias:

a) Deberán señalarse los Sectores (como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo) de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano que deban contener la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras.

b) Deberá garantizarse la suficiencia de agua para las previsiones establecidas en el Plan.

c) Deberá recogerse, respecto a la Carretera GU-102, lo establecido en el informe de la Diputación Provincial.

Deberán recogerse las determinaciones vinculantes contenidas en la Declaración Ambiental Previa de la Consejería de Agricultura, que son las que aparecen en el apartado C de dicha Declaración.

Una vez subsanadas las deficiencias señaladas, se remitirán de nuevo, por el Ayuntamiento a la Comisión, para su aprobación definitiva.”

- Con fecha 26 de julio de 2004 se presenta por el Ayuntamiento expediente del P.O.M. modificado.
- Con fecha 31 de agosto de 2004 se comunica al Ayuntamiento las deficiencias observadas (Se acompaña copia).
- Con fecha 14 de septiembre de 2004 el Ayuntamiento aporta Certificados Municipales de:
 - Notificación Personal.
 - Publicación acuerdo Aprobación Inicial.

- Con fecha 24 de Septiembre de 2004 el Ayuntamiento aporta fotocopia del escrito remitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El P.O.M. modificado presentado presenta las siguientes diferencias respecto al tramitado el año 2001:

	POM 2001 Suspendido	POM 2004 en Revisión
	Superficie Has.	Superficie Has.
S. Urbanizable Residencial	199,93 Has.	134,68 Has.
S. Urbanizable Industrial	51,27 Has.	64,36 Has.
Totales sin S. Generales	264,02 Has.	199,04 Has.
Totales con S. Generales	297,74 Has.	215,07 Has.
M ² / S. Edificable residencial	881.512 m ² c	648.035 m ² c
M ² / S. Edificable industrial	208.160 m ² c	321.893 m ² c

- Respecto al punto a) del Acuerdo de la C.P.U., la solución aportada da respuesta a lo acordado por la Comisión relativo a la Ordenación de sectores de suelo urbanizable contiguas al suelo urbano.
- Respecto al punto b)
- En el expediente existe escrito dirigido al Alcalde, del Presidente de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe de fecha 19 de Junio de 2001, respecto a dotación de agua, cuyo contenido dice:

"...le recuerdo que la Mancomunidad suministra agua al municipio de Villanueva de la Torre en virtud de un convenio de transporte de caudales y que, de acuerdo con el mismo, el caudal que dispone su Ayuntamiento es de 1 litro/segundo. Partiendo de esos datos esta Mancomunidad no tiene obligación de suministrarle mayor volumen de agua del que tienen concedido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, a cuyos efectos le hago constar que durante el pasado ejercicio ese municipio tuvo un consumo medio de 8,46 litros/segundo, informándole de que, en caso de necesidad, la Mancomunidad podría verse obligada a instalar un limitador de suministro en la toma de ese municipio".

- Por otra parte se aporta escrito dirigido al Alcalde por la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 24 de Septiembre de 2004 que textualmente dice: *"Esta Confederación Hidrográfica del Tajo pone en su conocimiento que de 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."*

- Respecto al punto c),

No se aportan nuevo informe de Carreteras que con fecha 29 de Mayo de 2001 decía:

"1º.- La actual redacción del Plan de Ordenación Municipal (POM) no considera la existencia de la carretera GU-102 que comunica Azuqueca de Henares con la N-320, ya que no se contempla en el sistema general de comunicaciones, existiendo tan sólo una referencia genérica en el Artículo 6.4 de la Normativa Urbanística por la aplicación de la legislación de carreteras en aquellos tramos que discurren por suelo rústico.

2º.- En el plano 0-1 "Clasificación del suelo categorías del suelo rústico" se observa como la carretera GU-102 es el eje vertebrante de los accesos a los suelos clasificados de urbano o urbanizable, sin que en el mismo se dé un tratamiento específico a esta vía de comunicación intermunicipal.

3º.- Para evitar el estrangulamiento de la carretera GU-102 debería preverse una variante a la misma a fin de alejarla de los suelos en los que se prevea un desarrollo urbano, terrenos que en gran medida podrían obtenerse a través de la gestión y desarrollo de alguno de los sectores de suelo urbanizable.

4º.- Como consecuencia de lo expuesto el Ayuntamiento deberá remitir a nuevos planos en los que explícitamente se grafie la variante indicada o se determine la normativa concreta relativa al número de edificación y de distancias entre accesos para el actual trazado de la carretera GU-102".

El artículo 17.3 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha establece que la Administración titular de la Carretera emitirá informe, cuyo contenido tiene el carácter de **vinculante**.

- Respecto al punto d)

No se aporta nuevo informe de la Conserjería de Medio Ambiente.

-
- Por último señalar la incorporación de 2 sectores de suelo urbanizable industrial cuya localización es nueva respecto al anterior Plan.
 - Como recoge La Memoria del P.O.M. pgs.. 27 y 28 que se acompañan, el anterior Plan entendía no era procedente la incorporación de suelos urbanizables al sureste de la cota 700, por problemas en la evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - El desarrollo previsto lo remite a un Plan Especial de Infraestructuras posterior que traspase a los futuros promotores, los posibles bombeos y depuraciones que fueran necesarios.

- No se señala la situación de tráfico que se genere sobre la carretera da acceso al municipio.

Parece deducirse se sitúa en terrenos ZEPA.

- Se propone suspender la clasificación de estos terrenos para su reconsideración por el Ayuntamiento.

PROPUESTA:

Suspender la Aprobación Definitiva con el fin de subsanar las deficiencias observadas.

Guadalajara, 6 de Octubre de 2004.
El Jefe de Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

NOTA: Por conversación con el Sr. Alcalde, nos comunica que aportará los informes de Medio Ambiente y Carreteras antes del día 9 de octubre actual.

2. INFORME N° 2 DEL P.O.M. DE VILLANUEVA DE LA TORRE

Con fecha 10 de octubre de 2004 se aporta por el Ayuntamiento informe favorable de Carreteras de Diputación y plano que recogen las líneas de edificación en el suelo urbano y el urbanizable, limitando sus accesos a los predios colindantes.

Falta diligenciar los planos aportados por el Ayuntamiento, enviando 2 copias.

Guadalajara, 13 de octubre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

2. INFORME N° 3 DEL P.O.M. DE VILLANUEVA DE LA TORRE

Es complementario de los emitidos el 6 de octubre de 2004.

Se redacta a la vista del FAX de Medio Ambiente remitiendo su informe, recibido el 9 de diciembre de 2004.

En él se manifiesta:

“Examinada la documentación presentada, se comprueba que el POM cumple las medidas vinculantes exigidas por la Evaluación Ambiental Preliminar y su modificado, y por tanto procede su aprobación por el Órgano Sustantivo, si bien tal aprobación ha de exigir que se amplíen las bandas de protección del Arroyo de las Monjas conforme a lo indicado anteriormente y en el plano adjunto.”

PROPUESTA:

- 1) Aprobación Definitiva del P.O.M. en las clases de suelo Urbano y Urbanizable residencial.
- 2) Aprobación condicionada del Suelo Rústico, con el fin de atender el requerimiento del informe de Medio-Ambiente, delegando en el Servicio de Urbanismo su corrección y publicación consiguiente.
- 3) Suspender los suelos urbanizables Industriales I-1 e I-2 por las razones argumentadas en anterior informe de 6 de octubre de 2004.

Todo ello en base a garantizar que con los informes necesarios se cumple lo dispuesto en el apdo. 3 a) del art. 37 de la LOTAU.

Guadalajara, 10 de diciembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

3. INFORME RELATIVO AL POM DE HORCHE PARA LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DEL DÍA 13 DE DICIEMBRE DE 2004.

La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 25 de octubre de 2004, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

“1º.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Horche, con excepción de los Sectores 26 y 27 de suelo urbanizable residencial.

2º.- Suspender la aprobación definitiva de los Sectores 26 y 27 de suelo urbanizable residencial, con el fin de:

a) Que se aclare y determine, de acuerdo con la documentación presentada, si la conexión vial de estos Sectores con el casco urbano de Horche es o no un sistema general, y si va o no a ejecutarse.

b) Que asimismo, la aprobación definitiva de los Sectores 26 y 27 quede supeditada al informe que solicitará la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en Guadalajara a la Unidad de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento en Guadalajara, sobre la necesidad de dicha vía o sistema general, teniendo en cuenta la población previsible en estos dos sectores, que podría ascender a 10.000 nuevos habitantes, en relación con la capacidad de absorción por la actual Carretera Nacional 320 de los vehículos que generará esta nueva población.

Hecha la aclaración solicitada y emitido el informe por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, por el Ayuntamiento se elevará nuevamente a Comisión, quien procederá a adoptar la resolución pertinente.”

Con fecha 26 de noviembre se aporta, por el Ayuntamiento de Horche, certificación del acuerdo adoptado por el pleno el día 25 de noviembre, cuyo contenido literal es el siguiente:

“1º.- Aclarar y determinar que la superficie reseñada con línea continua en el plano de información “Estructura General”, y grafiada con línea discontinua en los planos de ordenación números 1, 2-A, 2-B y 3 A-1 del Plan de Ordenación Municipal, entre el caso urbano y los sectores 26 y 27 de suelo urbanizable, no es un sistema general viario, sino una superficie de reserva dentro de la categoría de Suelo Rústico que con el carácter de No Urbanizable de especial protección conviene preservar, y por tanto no se va a proceder a su inmediata ejecución.

Dicha reserva para protección de infraestructura en suelo rústico, se ha determinado con el fin de evaluar en un futuro su oportunidad, en función del grado de desarrollo de los sectores del POM de este municipio, de los sectores del POM de Yebes, así como de otras infraestructuras y otros desarrollos que

podiesen crearse en la zona, previa la tramitación de los instrumentos de planeamiento que fuesen necesarios para ello.

2°.- Aprobar la documentación remitida por el equipo redactor del POM de conformidad con el acuerdo anterior.

3°.- Notificar a los interesados personados en estas actuaciones los acuerdos anteriores y remitir anuncio de los mismos para su publicación al D.O.C.M., todo ello de conformidad con el artículo 36.2 A pfo.2° de la Ley 2/1998 de 4 de Junio.

4°.- Remitir certificación de los acuerdos precedentes junto con la documentación que ha servido de base a los mismos, a la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, interesando expresamente la aprobación definitiva de los sectores 26 y 27 de suelo urbanizable residencial del POM de Horche.”

Con fecha 7 de diciembre de 2004, se recibe, del Ayuntamiento de Horche Certificación del acuerdo adoptado el día 3 de diciembre, complementario al adoptado el día 25 de noviembre de 2004, en relación con la aclaración y determinación sobre la conexión vial de los Sectores 26 y 27. Dicho acuerdo literalmente, dice lo siguiente:

*“1°.- Que para el supuesto de que los acuerdos adoptados por unanimidad en la sesión extraordinaria urgente celebrada por los miembros de esta Corporación de fecha 25 de noviembre de 2004, no se considerasen suficientes por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, para la aprobación definitiva de los Sectores 26 y 27 del suelo urbanizable residencial del POM, “Decidir **aclarar y determinar** que se acepte por el Ayuntamiento que la conexión vial entre los mencionados sectores y el casco urbano de Horche, sea un Sistema General Viario adscrito a los Sectores 26 y 27 del suelo urbanizable residencial del POM, cuya ejecución material se efectuaría por los Agentes urbanizadores de dichos Sectores, al dar cumplimiento a los Programas de Actuación Urbanizadora de los mismos que sean aprobados por el Ayuntamiento.*

2°.- Aprobar la documentación remitida por el equipo redactor del POM de conformidad con el acuerdo anterior.

3°.- Notificar a los interesados personados en estas actuaciones los acuerdos anteriores y remitir anuncio de los mismos para su publicación al D.O.C.M., todo ello de conformidad con el artículo 36.2 A párrafo segundo de la Ley 2/1998 de Junio.

*4°.- Remitir certificación de los acuerdos precedentes junto con la documentación que ha servido de base a los mismos a la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, **interesando expresamente la aprobación definitiva de los Sectores 26 y 27 de suelo residencial del POM de Horche, con la solución que la misma estime más adecuada, que es a quien por Ley le***

corresponde decidir, bien la del anterior Acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2004, bien la del presente acuerdo, dejando con ello solucionado este asunto, cuyo retraso está creando gran malestar y disgusto tanto en esta Corporación como en el vecindario y propietarios afectados, y cuya dilación podría dejar sin contenido el Convenio suscrito por este Ayuntamiento con el Ayuntamiento de Yeves.”

Por otra parte, se aporta, por la Unidad de Carreteras de Guadalajara de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, el informe solicitado.

El artículo 24 e) de la LOTAU establece que los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección deberán complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

Por su parte el apartado 2º del art. 9 de la Ley 6/1998 (sobre régimen del Suelo y Valoraciones), modificado por la Ley 10/2003, establece que tendrá la consideración de suelo no urbanizable aquél que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.

A la vista de lo manifestado, este Servicio de Urbanismo considera ajustado derecho el acuerdo del Ayuntamiento de Horche de 25 de noviembre de 2004, si bien, a la vista del acuerdo adoptado el día 3 de diciembre de 2004, la Comisión Provincial de Urbanismo deberá decidir si la conexión vial entre los Sectores 26 y 27 y el casco urbano de Horche sea un sistema general viario adscrito a los Sectores 26 y 27 de suelo urbanizable residencial del POM, cuya ejecución material se efectuaría por los agentes urbanizadores de dichos sectores al ejecutar los programas de actuación urbanística.

Guadalajara, 9 de diciembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

4. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL P.O.M. DE CHILOECHES

Con fecha 25 de octubre de 2004 la Comisión Provincial de Urbanismo examinó este expediente acordando:

“3°.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual n° 1 del P.O.M. de Chiloeches.-

ACUERDO: *Suspender la aprobación definitiva, a fin de que se apliquen las cesiones derivadas del incremento de aprovechamiento, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.2 y 69 de la LOTAU.*

Subsanada la anterior deficiencia, se elevará nuevamente, por el Ayuntamiento, a la Comisión, quien adoptará la resolución que proceda.”

Por el Ayuntamiento se presenta nueva documentación en la que incorpora las cesiones derivadas del aumento de aprovechamiento, aprobando su monetarización.

Por todo lo cual se da cumplimiento al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

PROPUESTA:

Aprobación definitiva.

Guadalajara, 18 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

5. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL P.O.M. DE CHILOECHES REFERIDO AL SECTOR 4 DE SUELO URBANIZABLE

OBJETO

Aclarar las determinaciones que el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) prevé respecto a viarios estructurantes y zonas verdes vinculantes.

El P.O.M. en el documento de Normas Urbanísticas, para la delimitación y normas de desarrollo en suelo urbanizable Apdo. 10.1.2 establece:

“Serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones que se regulan en las Normas Particulares y en la Ficha de Gestión Urbanística que se incluye como Anexo a las presente Normas, así como los viarios estructurantes y las zonas verdes vinculantes definidas en los planos de Ordenación y Gestión.”

Se aporta plano aclaratorio que recogen estas determinaciones, y que se considera correcto.

TRAMITACIÓN

Se aporta expediente del contenido de la tramitación efectuada a tenor de lo dispuesto en el art. 36 de la LOTAU.

PROPUESTA:

Aprobación definitiva.

Guadalajara, 18 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

6. INFORME SOBRE EL PROYECTO REFORMADO DEL PLAN PARCIAL DEL P.A.U. DEL SECTOR 4 DE CHILOECHES

El Reformado plantea:

- Respecto a las zonas verdes.
 - Una relocalización de las mismas, respetando las vinculantes definidas en la Modificación puntual del POM que se tramita al mismo tiempo que este PAU ante la Comisión Provincial de Urbanismo.
 - El cumplimiento del estándar del 10% de la superficie total del Sector. Pasan de 123.025 m² a 197.021 m².
- Respecto al trazado-Vereda de la Soledad.
 - Siguiendo instrucciones del Servicio de la Consejería de Medio Ambiente se prolonga hasta su acceso al río.
- Campo de golf.
 - Se dota a la zona de Campo de Golf de una edificabilidad de 2000 m² para uso de mantenimiento que se detrae del aprovechamiento terciario existente.

PROPUESTA:

Informe favorable del Reformado Plan Parcial del PAU Sector 4 presentado, siempre que previamente haya sido aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo la Modificación nº 2 del Plan de Ordenación de Chiloeches.

Guadalajara, 18 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

7. INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONDÉJAR, EN LA PARTE SUSPENDIDA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO.

Con fecha 2 de diciembre de 2002 la Comisión Provincial de Urbanismo aprobó parcialmente el POM de Mondéjar suspendiendo los siguientes puntos:

“3º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar.-

a)

b) *Suspender la aprobación definitiva de las siguientes zonas, a fin de que se incorporen los informes favorables de las Delegaciones Provinciales de Educación y Cultura y Agricultura y Medio Ambiente:*

- *En el suelo urbano se suspenden los entornos de los tres bienes declarados de interés cultural, a fin de que se aporte informe favorable de la Comisión de Patrimonio.*
- *El suelo rústico (incluido el Sector 10 de suelo urbanizable) quedará suspendido, a fin de que se aporte informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.*

Solicitados y aportados por el Ayuntamiento los indicados informes, se elevará nuevamente, el documento, a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.”

Con fecha 21 de marzo de 2003 la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba el punto referente a Patrimonio.

Con fecha 30 de noviembre de 2004 el Ayuntamiento remite a esta Delegación:

- Aprobación del Pleno del Ayuntamiento de las Modificaciones introducidas en el POM respecto al Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo relativas al suelo rústico.

La documentación aportada por el Ayuntamiento incluye:

- Nuevo plano de clasificación del término municipal donde el sector 10 de suelo urbanizable se elimina.
- Nueva redacción del artículo 6.1 de la Normativa Urbanística de suelo rústico de reserva donde se regula lo pertinente sobre el tratamiento de los viñedos.

INFORMES

Con fecha 4 de junio de 2003 el Delegado de Agricultura emite escrito por el que manifiesta correctas las Modificaciones propuestas en el P.O.M.

PROPUESTA:

Aprobación definitiva del POM en lo referente al suelo rústico.

Guadalajara, 1 de diciembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

8. INFORME SOBRE LA CORECCIÓN DE ERRORES MATERIALES EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DEL POM DE MONDÉJAR.

Con fecha 30 de noviembre se remite, por el Ayuntamiento de Mondéjar, escrito acompañando los planos de ordenación donde se han detectado errores materiales:

Los errores detectados son:

“A.- Se incorporan las viviendas existentes en calle Cifuentes.

B.- Se suprime el ramal de prolongación de la calle Cifuentes al existir parcelación aprobada, dejándolo como estaba en la anterior normativa.

C.- Se ajusta la dimensión fijada en la calle Labradores a la existente en la actualidad consolidada por la edificación que es de 8,00 metros.

D.- Se ajustan las alineaciones de la calle Grupo Escolar a la definida en la realidad.

E.- Se define como Equipamiento la fuente pública del viaducto.

F.- Se define como Equipamiento la fuente pública del Camino del Cristo.

G.- Se define como Equipamiento el antiguo edificio de Control de agujas del ferrocarril.

H.- Se ajusta la delimitación de la parcela del Equipamiento correspondiente al Colegio.

I.- Se ajusta el viario a la edificación consolidada.”

Examinado por este Servicio la documentación presentada se consideran que son errores materiales los reseñados con las letras A, B, C, E, F, G y H.

El error detectado con la letra D supone la reducción de un espacio libre, sin que exista soporte documental que aconseje su reducción. Por tanto, deberá justificarse documentalmente.

El error manifestado con la letra I se fundamenta en que existe edificación consolidada. Deberá justificarse, documentalmente, dicha edificación.

Guadalajara, 1 de diciembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

9. INFORME DEL P.A.U. DEL SECTOR SU-1 DEL P.O.M. DE PIOZ

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe 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 **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 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. ...”

Por su parte, el art. 157 del Reglamento de planeamiento de la Ley 2/1998 establece que los acuerdos de aprobación de los planes de ordenación urbanísticas (OU) así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincial. (BOP)

CARACTERÍSTICAS

Superficie 31.020 m² descontando sistemas generales.

Densidad: 45 viv/ha.

Nº de viviendas máximo – 139

DOCUMENTOS

Presenta Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización, Convenio y Propuesta Jurídico Económica.

INFRAESTRUCTURAS

Generales.-

La Propuesta de Convenio recoge lo establecido en la ficha del P.O.M. respecto a la participación proporcional en los gastos de la depuradora municipal y conexión de colectores.

También la cesión de suelo de reserva para rotonda de carreteras.

Asimismo la ejecución de ampliación y acerado de vial de acceso a Pioz.

Interiores

Agua – Conecta con red municipal

Saneamiento – De tipo unitario, conecta con colector general a ejecutar.

Aparcamientos.-

El Plan Parcial prevé:

1 plaza/parcela x 137 parcelas – 137 plazas

22 plazas en viario 22

Total 159 plazas

La LOTAU (art. 31) determina como estándar de mínimo 1 plaza/100 m²c. residenciales.

La superficie edificable residencial es de 18.600 m² lo que exige reservar 186 plazas.

No cumple el estándar mínimo de la LOTAU. Faltan 186 – 159 = 27 plazas.

Dotacional – Equipamientos

No localiza específicamente la reserva mínima de superficie para uso docente (Transitoria 1ª de la LOTAU) que deberá ser según Reglamento de Planeamiento de: 10 m²s/viv = 1370 = m².

Cumple con la reserva global para equipamientos de 20 m²s/100 m²c =3720 m² s.

Zonas Verdes.- Cumple el 10% de la superficie total.

Las zonas verdes no cumplen con los espacios específicos que establece el Reglamento de Planeamiento, que son:

Jardines.-

Superficie mínima 1000 m² donde se pueda inscribir una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo.

Áreas de juego niños.-

Superficie mínima 200 m² Circunferencia inscribible con diámetro mínimo 12 metros.

Cesión 10% de aprovechamiento.- Se contempla.

ORDENANZAS

Se aportan.

TRAMITACIÓN.-

Se remite por el Ayuntamiento de Pioz a la Delegación de Vivienda y Urbanismo, para informe, el 4 de septiembre de 2003.

Por la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, con fecha 11 de septiembre de 2003, se suspende el plazo para emitir informe, ya que de acuerdo con el POM deberá someterse a evaluación de impacto ambiental.

Con fecha 22 de enero de 2004 se remite escrito por el Ayuntamiento en el que se acompaña resolución de la Consejería de Medio Ambiente excusando de la necesidad de someterse a Evaluación Ambiental, al estar clasificados los terrenos como urbanizables.

El 11 de febrero de 2004, la Comisión Provincial de Urbanismo, adoptó el siguiente acuerdo:

“9º.- Informe del P.A.U. del Sector SU-1 del P.O.M. de Pioz.-

ACUERDO: 1º.- *Considerar que no procede emitir informe en cuanto al fondo del asunto solicitado, por entender que la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora requiere de la redacción previa de un Plan Especial de Infraestructuras.*

2º.- *Requerir al Ayuntamiento para que se abstenga de aprobar y adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora hasta que se apruebe definitivamente el Plan Especial.*

3º.- *Requerir al Ayuntamiento para que, en su día, remita el expediente administrativo completo, así como la Proposición Jurídico-Económica seleccionada.”*

Con fecha 6 de octubre de 2004 se recibe escrito del Ayuntamiento de Pioz, notificando que el Plan Especial de Infraestructuras ha sido aprobado inicialmente, y solicita la continuación de este expediente.

El 16 de noviembre de 2004 se recibe escrito del Ayuntamiento de Pioz, acompañando certificación de haber avalado la empresa Cadalso XXI su participación en los gastos del Plan Especial.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

El PAU presenta anteproyecto de urbanización, con lo que cumple con lo establecido en el art. 110.3 a) de la LOTAU.

El anteproyecto de urbanización deberá contener los siguientes contenidos mínimos (art. 110.4.1 b))

“b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.”

Como queda expuesto, el PAU contiene Anteproyecto de Urbanización. En consecuencia, y de conformidad con lo establecido en el art. 111 LOTAU, el procedimiento de aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN, será el de los Planes Parciales, para lo que se seguirá el trámite establecido en el art. 38.1.b) LOTAU, según redacción dada por la Ley 1/2003.

PLICA CERRADA.-

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se aporta propuesta de convenio, que contiene:

- Cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico (1.860 m²)

- Cesión de suelo dotacional (3.720 m²)
- Cesión de zonas verdes (3.350 m²)
- Cesiones para sistemas generales.
- Plazos de ejecución de las obras de urbanización.

El artículo 110.4.2 LOTAU establece que la propuesta de convenio deberá contener los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones.

En la propuesta remitida no se hace alusión a las garantías y penalizaciones.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Se presenta proposición jurídico-económica, que contiene:

- Evaluación económica de los gastos contenidos en el anteproyecto de urbanización, distinguiendo entre obras de vialidad, de saneamiento, de electricidad, de suministro de agua y ajardinamiento.
- Al ser propietario único y coincidir con el agente urbanizador, no se establece compensación económica al urbanizador.

INFORMES.-

A) CARRETERAS:

No se aporta informe del órgano titular de la Carretera.

B) EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

El artículo 3.1 del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 5/1999, de Impacto Ambiental, establece:

“1.- Los proyectos incluidos en el ámbito de aplicación de este Decreto, son los contenidos en sus Anexos, los cuales, según la potencialidad de su incidencia sobre el medio ambiente y la salud de las personas, quedarán sometidos:

a.- Los del Anexo 1, a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento ordinario, regulado en el presente Decreto.

b.- Los del Anexo 2, a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento simplificado, regulado en el presente Decreto.

c.- Los del Anexo 3, bien serán sometidos a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento simplificado, o bien quedarán exentos de dicho procedimiento, según la decisión que, para cada caso, adopte el órgano ambiental de acuerdo a los criterios del Anexo 4”.

En interpretación de la Consejería de Medio Ambiente, el Programa de Actuación Urbanizadora tiene la consideración de PROYECTO, a los efectos de lo previsto en el artículo 3º antes referido.

El apartado a) del Grupo 7 del Anexo 3 del Decreto mencionado señala que los "Proyectos de urbanización" se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que para cada caso adopte el órgano ambiental en función de las características de los mismos.

De acuerdo con la Resolución de 4 de junio de 2003 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, el Delegado de Agricultura y Medio Ambiente (hoy, Medio Ambiente) es el Delegado Provincial de Medio Ambiente quien adoptará la decisión de someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental por el procedimiento simplificado, o bien quedar exento de dicho procedimiento.

Se aporta escrito de la Consejería de Medio Ambiente, excusando de la necesidad de la evaluación ambiental preliminar.

PROPUESTA:

Para su aprobación deberán tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se localicen las áreas de equipamiento docentes.
- Se complete el nº de aparcamientos preceptivos según art. 31 de la LOTAU.
- Se localicen las áreas de jardines y juegos de niños mínimos necesarios en las zonas verdes reservadas.

CONCLUSIÓN

Este informe queda supeditado a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Guadalajara, 18 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

10. INFORME DEL PAU DEL SECTOR SAU-7 RESIDENCIAL DEL P.O.M. DE PIOZ

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe 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 **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 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. ..."

Por su parte, el art. 157 del Reglamento de planeamiento de la Ley 2/1998 establece que los acuerdos de aprobación de los planes de ordenación urbanísticas (OU) así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincial. (BOP)

CARACTERÍSTICAS:

ANTECEDENTES

Superficie.-	Según POM	-	140.500 m ²
	Medición reciente	-	149.250 m ²
Nº viviendas.-	Inferior al POM		
	35 viv/ha = 521 viv.	-	384 viv.
Situación.-	Sector 7 suelo urbanizable – POM		
Sistema.-	Gestión Indirecta.		

TRAMITACIÓN

Se remite, por el Ayuntamiento de Pioz a la Consejería de Vivienda y Urbanismo, para informe, el 2 de noviembre de 2004.

Se somete a información pública en el D.O.C.M. de 9 de febrero de 2004 y en un periódico.

ALTERNATIVA TÉCNICA

El Sector **no** tiene ordenación detallada en el POM, por lo que se desarrolla mediante el presente Plan Parcial.

Las infraestructuras de agua y saneamiento conectarán con la red de infraestructuras al Plan Especial de Infraestructuras PEI de Pioz. Se aporta Certificado municipal sobre la Colaboración del Sector en su ejecución.

El acceso se produce a través de conexión con la carretera CM-2004 de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El POM incorpora una ficha de desarrollo del Sector.

En dicha ficha se establecen entre otras:

- Una localización preferente de zonas verdes.

En el Plan se modifica dicha localización para situarla a lo largo de la Carretera en la franja de protección.

- Un vial de enlace con el sector colindante nº 15 (Vial A-4), recogido en el plano 04 del POM.

En el Plan no se contempla dicho vial; existe otro paralelo pero no tiene continuidad para enlazar con el Sector 15.

Normativa Urbanística

Aprovechamiento Tipo.- Coincide con la edificabilidad del Sector, pues el área de reparto coincide con el sector.

No existe concreción en la edificabilidad del Sector por el POM, por lo que se basa en la edificabilidad neta de ordenanza.

Edificabilidad

El Plan Parcial modifica la edificabilidad de la Ordenanza 3 del POM (0,6 m²/m²) para parcela inferior a 200 metros cuadrados.

Establece 3 edificabilidades según tamaño de parcela:

P. 200,2 m² 0,73 m²/m²

P. 250,32 m² 0,587 m²/m²

P. 292,60 m². 0,50 m²/m²

Para la superficie neta según Plan Parcial 93.454,75 m², si se aplica 0,6 m²/m² daría 56.072 m².

El Plan Parcial aporta como edificable 56.449,16 m² ligeramente superior a la anterior.

<u>Ordenanza</u>	<u>POM</u>	<u>PAU</u>
Ocupación.- Se modifica el POM	60%	40%
Altura cumbre.- Se permite bajo cubierta	10,00	10,00
Retranqueos	3,00	3,00
Parcela mínima	200 m ²	200 m ²
<u>Estándares. Dotaciones</u>	<u>LOTAU</u>	<u>PAU</u>
Zonas Verdes	14.924 m ²	16.178,2 m ²
Equipamientos	11.288,8 m ²	11.961 m ²
Aparcamiento	1/100 m ² c	1/parcela

➤ No se contabilizan los aparcamientos en viario – Debe hacerlo.

➤ No desglosa la superficie de equipamiento educacional.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

El PAU presenta anteproyecto de urbanización, con lo que cumple con lo establecido en el art. 110.3 a) de la LOTAU.

El anteproyecto de urbanización deberá contener los siguientes contenidos mínimos (art. 110.4.1 b))

“b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o

bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.”

Como queda expuesto, el PAU contiene Anteproyecto de Urbanización. En consecuencia, y de conformidad con lo establecido en el art. 111 LOTAU, el procedimiento de aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN, será el de los Planes Parciales, para lo que se seguirá el trámite establecido en el art. 38.1.b) LOTAU, según redacción dada por la Ley 1/2003.

4.- PROPUESTA DE CONVENIO

Se aporta propuesta de Convenio, que contiene:

- a) Ámbito del PAU y obras.
- b) Plazos para la presentación del Proyecto de Urbanización y Reparcelación; plazo para la terminación de las obras de urbanización; plazo para la solicitud de las obras de urbanización; y plazo para la iniciación de la edificación.
- c) Cesión de los terrenos dotacionales y los de aprovechamiento urbanístico.
- d) Prestación de garantía por importe del 7% del coste de la urbanización.
- e) Responsabilidades del urbanizador. Se establecen penalizaciones.
- f) Modificaciones del PAU.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Se aporta proposición jurídico-económica, que contiene:

- a) Estimación de la totalidad de los gastos de la urbanización.

Al tratarse de un promotor que es propietario del 100% de los terrenos del Sector, no se aportan algunos de los conceptos contenidos en el art. 115 LOTAU.

- b) Retribución del urbanizador (En el presente caso, el promotor correrá con el 100% de los costes, al ser propietario único de los terrenos).
- c) Se establece una cláusula de compensación de excedentes urbanísticos, si los hubiere.

5.- INFORMES

- A) CARRETERAS:

No se aporta informe del órgano titular de la Carretera. Se acompaña proyecto de la rotonda en la Ctra. CM-2004.

B) EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

El artículo 3.1 del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 5/1999, de Impacto Ambiental, establece:

“1.- Los proyectos incluidos en el ámbito de aplicación de este Decreto, son los contenidos en sus Anexos, los cuales, según la potencialidad de su incidencia sobre el medio ambiente y la salud de las personas, quedarán sometidos:

a.- Los del Anexo 1, a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento ordinario, regulado en el presente Decreto.

b.- Los del Anexo 2, a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento simplificado, regulado en el presente Decreto.

c.- Los del Anexo 3, bien serán sometidos a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento simplificado, o bien quedarán exentos de dicho procedimiento, según la decisión que, para cada caso, adopte el órgano ambiental de acuerdo a los criterios del Anexo 4”.

En interpretación de la Consejería de Medio Ambiente, el Programa de Actuación Urbanizadora tiene la consideración de PROYECTO, a los efectos de lo previsto en el artículo 3º antes referido.

El apartado a) del Grupo 7 del Anexo 3 del Decreto mencionado señala que los “Proyectos de urbanización” se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que para cada caso adopte el órgano ambiental en función de las características de los mismos.

De acuerdo con la Resolución de 4 de junio de 2003 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, el Delegado de Agricultura y Medio Ambiente (hoy, Medio Ambiente) es el Delegado Provincial de Medio Ambiente quien adoptará la decisión de someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental por el procedimiento simplificado, o bien quedar exento de dicho procedimiento.

Por tanto, antes de la aprobación y adjudicación del P.A.U. deberá el Ayuntamiento someter el Proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de que el Delegado Provincial de Medio Ambiente decida motivadamente si se somete al procedimiento simplificado de impacto ambiental, o bien queda exento de dicho procedimiento.

OBSERVACIONES

- En cuanto al expediente administrativo:

Falta informe del órgano titular de la carretera

Falta resolución de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad o no de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

- En cuanto a la Alternativa Técnica
- Respecto a la ordenación del P.O.M.:
- Se varían la situación propuesta de zonas verdes.
- No hay conexión con el Sector 15 que prevé el POM.
- Se modifica la ordenanza en cuanto a edificabilidad sobre parcela neta varía ligeramente la edificabilidad total.
- No se aportan datos sobre aparcamiento en red viaria y por tanto cumplimiento del estándar de calidad art. 31 LOTAU.
- No se desglosa la superficie de equipamiento educacional.

Respecto a la Ordenación planteada:

- La zonificación planteada recoge largas hileras de parcelas sin separaciones. Existen adosados con 21 parcelas seguidas.

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se tengan en cuenta las referencias y consideraciones contenidas anteriormente.

Este informe queda supeditado a la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Guadalajara, 16 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

11. INFORME SOBRE EL PAU DEL SECTOR R-1 “LOS ALTOS DE LA ERMITA” EN TORIJA

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe 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 **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 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. ..."

Por su parte, el art. 157 del Reglamento de planeamiento de la Ley 2/1998 establece que los acuerdos de aprobación de los planes de ordenación urbanísticas (OU) así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincial. (BOP)

CARACTERÍSTICAS :

ANTECEDENTES

P.A.U.

P.O.M.

Nº de viviendas 126 vivs. 126 vivs.
de las que 102 serán adosadas y 24 pareadas.

Objeto – Desarrollo del Sector R-1 del POM de Torija.

Situación – Junto a la Ermita del Alto.

Sistema – Gestión Indirecta.

TRAMITACIÓN

El expediente se remite para informe según el art. 122 LOTAU.

Se presenta en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo el día 16 de noviembre de 2004.

Con fecha 19 de abril de 2004, por Esfera Desarrollos Inmobiliarios, S.L. se presenta una alternativa técnica de PAU del Polígono R-1 de Torija para su tramitación por el Ayuntamiento.

En el D.O.C.M. de 28 de abril de 2004 se somete a información pública el PAU del Sector R-1. También se somete a información pública en un periódico de la provincia.

Se acompaña proposición jurídico-económica y propuesta de convenio.

Se adjunta copia del acta de apertura de plicas en la que consta solo la presentada por Esfera Desarrollos Inmobiliarios, S.L., con una inversión de 1.788.714'86 €.

ALTERNATIVA TÉCNICA

Se desarrolla mediante Plan Parcial que respeta la localización de dotaciones del POM modifican el viario previsto.

Las redes de agua y saneamiento conectan con las existentes municipales.

<u>Normativa Urbanística</u>	<u>P.O.M.</u>	<u>P.A.U.</u>
Superficie total	42.217 m ²	42.217 m ²
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta		
Viv. Unifamiliar en hilera	17.098 m ²	17.098 m ²
Viv. Unifamiliar pareada	5.699 m ²	5.699 m ²
Aprovechamiento tipo	0,480	0,480
Superficie neta		22.626 m ²
Ordenanza en ambos casos 0.02, grados 1º y 2º		

Estándares de calidad urbana

Edificabilidad lucrativa total 22.797

	<u>LOTAU</u>	<u>P.A.U.</u>
Dotacional	4.559 m ²	4.564 m ²
Zonas verdes	4.221 m ²	5.310 m ²
Aparcamiento		

En Viario	63	109
En parcelas	126	150
Aprovechamiento 10%	2.849 u.a.	2.849 u.a.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

El PAU presenta anteproyecto de urbanización, con lo que cumple con lo establecido en el art. 110.3 a) de la LOTAU.

El anteproyecto de urbanización deberá contener los siguientes contenidos mínimos (art. 110.4.1 b))

“b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.”

Como queda expuesto, el PAU contiene Anteproyecto de Urbanización. En consecuencia, y de conformidad con lo establecido en el art. 111 LOTAU, el procedimiento de aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN, será el de los Planes Parciales, para lo que se seguirá el trámite establecido en el art. 38.1.b) LOTAU, según redacción dada por la Ley 1/2003.

PLICA – CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO.-

Se acompaña la propuesta de Convenio, con el siguiente contenido:

- Ámbito y obras a realizar.
- Relaciones y compromisos con el Ayuntamiento.
- Relaciones y compromisos con los propietarios.
- Retribución del urbanizador: En cuotas o terreno.
- Plazo de ejecución. (3 años).
- Garantías a favor de la Administración, mediante aval por importe de 83.006'37 €.
- Responsabilidad del Urbanizador.
- Penalizaciones por el incumplimiento por parte del Urbanizador.
- Abono de las obras de urbanización.
- Aportación del Urbanizador a los gastos de sistemas generales, por importe de 85.700'51 €.
- Recepción de las obras de urbanización y su conservación.
- Aprovechamiento susceptible de apropiación. Se materializará en el Proyecto de Reparcelación.
- Cargas reales.
- Servicios municipales, que serán prestados por el Ayuntamiento.
- Recepción de las fincas resultantes, que se hará mediante el Proyecto de Reparcelación.
- Edificación simultánea de las obras de urbanización y edificación.
- Liquidación.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.-

Se presenta propuesta jurídico-económica con el siguiente contenido:

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Retribución del urbanizador. Para ello establece la valoración del suelo sin urbanizar en 27'95 €/m² bruto.

Los modos de retribución los hace:

- a) Mediante cesión de terrenos edificables (61'49% a favor del urbanizador).
- b) Pago en metálico.

- Disponibilidad de los terrenos.

- Compromisos del urbanizador con lo propietarios.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- Edificación simultánea con la urbanización.
- Forma de pago de la retribución del urbanizador.
- Garantías, mediante aval a favor de la Administración por importe de 83.006'37 €.
- Penalizaciones por incumplimiento de urbanizador.
- Criterios de Reparcelación (Art. 93 LOTAU).

INFORMES

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

El artículo 3.1 del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 5/1999, de Impacto Ambiental, establece:

“1.- Los proyectos incluidos en el ámbito de aplicación de este Decreto, son los contenidos en sus Anexos, los cuales, según la potencialidad de su incidencia sobre el medio ambiente y la salud de las personas, quedarán sometidos:

a.- Los del Anexo 1, a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento ordinario, regulado en el presente Decreto.

b.- Los del Anexo 2, a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento simplificado, regulado en el presente Decreto.

c.- Los del Anexo 3, bien serán sometidos a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento simplificado, o bien quedarán exentos de dicho procedimiento, según la decisión que, para cada caso, adopte el órgano ambiental de acuerdo a los criterios del Anexo 4”.

En interpretación de la Consejería de Medio Ambiente, el Programa de Actuación Urbanizadora tiene la consideración de PROYECTO, a los efectos de lo previsto en el artículo 3º antes referido.

El apartado a) del Grupo 7 del Anexo 3 del Decreto mencionado señala que los “Proyectos de urbanización” se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que para cada caso adopte el órgano ambiental en función de las características de los mismos.

De acuerdo con la Resolución de 4 de junio de 2003 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, el Delegado de Agricultura y Medio Ambiente (hoy, Medio Ambiente) es el Delegado Provincial de Medio Ambiente quien adoptará la decisión de someter el

proyecto a evaluación de impacto ambiental por el procedimiento simplificado, o bien quedar exento de dicho procedimiento.

Por tanto, antes de la aprobación y adjudicación del P.A.U. deberá el Ayuntamiento someter el Proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de que el Delegado Provincial de Medio Ambiente decida motivadamente si se somete al procedimiento simplificado de impacto ambiental, o bien queda exento de dicho procedimiento.

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se tengan en cuenta las referencias y consideraciones contenidas anteriormente.

Guadalajara, 29 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

12. INFORME DEL PAU DEL SECTOR 10 A Y B “MOHEDANO II” INDUSTRIAL EN YUNQUERA DE HENARES

Promotor: “Desarrollos Industriales Mohedano S.L.”

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe 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 **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 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. ..."

Por su parte, el art. 157 del Reglamento de planeamiento de la Ley 2/1998 establece que los acuerdos de aprobación de los planes de ordenación urbanísticas (OU) así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincial. (BOP)

CARACTERÍSTICAS:

1.- ANTECEDENTES

Superficie	432.142,07 m ²
Objeto	Ordenación y Ejecución Sectores Industriales
Situación	Norte del municipio Zona industrial
Sistema	Gestión Indirecta

2.- TRAMITACIÓN

- Publicación DOCM – 16 de agosto de 2004
- Publicación diario – Si.

- Alternativas técnicas presentadas – La que se examina.
- Alegaciones – Dos alegaciones.
- Apertura de plicas – 22 de septiembre de 2004.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA

Se desarrolla mediante Plan Parcial que pormenoriza la actuación en el ámbito de los sectores 10 A y B que fueron objeto de reclasificación en la Modificación de las Normas aprobadas por la CPU el 11 de febrero de 2004.

La edificabilidad en Normas Subsidiarias es 1 m²/m².

Estándares

Edificabilidad lucrativa 327.232,57 m² (1m²/m²)

Dotacional > 5% 21.607,10 m²

Zonas Verdes 10% 43.214,21 m²

Observación: No cumplen requisito de diámetro 12 m. según Reglamento de Planeamiento.

10% Aprovechamiento Se recoge

Aparcamientos

Documento	Red pública	440
	Privados	<u>1.636</u>
	Total	2.076

1 p/200m² = 1636 plazas

Falta la previsión de 818 – 440 = 378 plazas en viario público según art. 22 del Reglamento de Planeamiento (50% de las privadas), aunque se considera que según las instrucciones verbales recibidas, no le es de aplicación en este caso

ORDENANZAS.- Se adaptan a la Modificación de Normas Subsidiarias.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

El PAU presenta anteproyecto de urbanización, con lo que cumple con lo establecido en el art. 110.3 a) de la LOTAU.

El anteproyecto de urbanización deberá contener los siguientes contenidos mínimos (art. 110.4.1 b))

“b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.”

Como queda expuesto, el PAU contiene Anteproyecto de Urbanización. En consecuencia, y de conformidad con lo establecido en el art. 111 LOTAU, el procedimiento de aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN, será el de los Planes Parciales, para lo que se seguirá el trámite establecido en el art. 38.1.b) LOTAU, según redacción dada por la Ley 1/2003.

4.- PLICA CERRADA.-

A) Propuesta de Convenio:

La Propuesta de Convenio contiene:

- Los porcentajes de cesiones a favor del Ayuntamiento.
- Compromiso de constitución de garantía por importe del 7% del presupuesto de las obras.
- Compromiso de finalización de las obras de urbanización en un plazo inferior a 5 años.
- Compromiso de soportar todos los gastos de urbanización.
- Solicitud de recepción de las obras por el Ayuntamiento.
- La conservación de las obras de urbanización serán de cuenta del Ayuntamiento.

- Compromiso de los propietarios de constituir garantía hipotecaria para garantizar las retribuciones del urbanizador.

B) Proposición jurídico-económica:

La proposición jurídico-económica contiene:

- 1º.-Relación de titulares de derechos sobre terrenos incluidos en el Sector y criterios para el pago.
- 2º.-Estimación de los gastos de urbanización.
- 3º.-Retribución del urbanizador.
- 4º.-Reparto de costes de urbanización.

5.- INFORMES

A) CARRETERAS:

El P.A.U. plantea una conexión del Sector que desarrolla con la Ctra. básica de la Junta de Comunidades CM-101.

No se aporta informe del órgano titular de la Ctra.

B) EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

El artículo 3.1 del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 5/1999, de Impacto Ambiental, establece:

“1.- Los proyectos incluidos en el ámbito de aplicación de este Decreto, son los contenidos en sus Anexos, los cuales, según la potencialidad de su incidencia sobre el medio ambiente y la salud de las personas, quedarán sometidos:

a.- Los del Anexo 1, a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento ordinario, regulado en el presente Decreto.

b.- Los del Anexo 2, a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento simplificado, regulado en el presente Decreto.

c.- Los del Anexo 3, bien serán sometidos a evaluación del impacto ambiental por el procedimiento simplificado, o bien quedarán exentos de dicho procedimiento, según la decisión que, para cada caso, adopte el órgano ambiental de acuerdo a los criterios del Anexo 4”.

En interpretación de la Consejería de Medio Ambiente, el Programa de Actuación Urbanizadora tiene la consideración de PROYECTO, a los efectos de lo previsto en el artículo 3º antes referido.

El apartado a) del Grupo 7 del Anexo 3 del Decreto mencionado señala que los "Proyectos de urbanización" se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que para cada caso adopte el órgano ambiental en función de las características de los mismos.

De acuerdo con la Resolución de 4 de junio de 2003 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, el Delegado de Agricultura y Medio Ambiente (hoy, Medio Ambiente) es el Delegado Provincial de Medio Ambiente quien adoptará la decisión de someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental por el procedimiento simplificado, o bien quedar exento de dicho procedimiento.

Por tanto, antes de la aprobación y adjudicación del P.A.U. deberá el Ayuntamiento someter el Proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de que el Delegado Provincial de Medio Ambiente decida motivadamente si se somete al procedimiento simplificado de impacto ambiental, o bien queda exento de dicho procedimiento.

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se tengan en cuenta las referencias y consideraciones contenidas anteriormente.

Guadalajara, 16 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

13. INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 15 DE LA AVENIDA DE MADRID, EN BRIHUEGA

I.- TRAMITACIÓN.-

Se presenta por el Ayuntamiento de Brihuega, para informe, el 6 de octubre de 2004.

Consta, en el expediente administrativo, informe favorable del técnico municipal sustituto.

Se publica, para alegaciones, en el periódico Guadalajara Dosmil, de 20 de agosto de 2004, y en el B.O.P. de 23 de agosto de 2004.

Se aporta certificado municipal de no presentación de sugerencias ni alegaciones.

II.- OBJETO.-

Tiene una doble finalidad:

- a) Ordenar volúmenes de un futuro edificio.
- b) Adoptar y reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes.

III.- AMBITO DE ACTUACIÓN.-

Se actúa sobre una parcela que tiene una superficie de 1.321'74 m².

El terreno discurre sobre las curvas de nivel 947'00 y la 928'50; lo cual origina una pendiente media del 23%.

Colindante con la parcela se han construido unas viviendas que no se ajustan a las vigentes Normas Subsidiarias.

La pendiente no permite que se cumpla con la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-la Mancha.

En la parcela son de aplicación dos Ordenanzas:

- a) La mayor parte (1.150'90 m²) se encuentra situada en el polígono 15 (R.M.A.) y está clasificada como suelo urbano zona residencial multifamiliar alta.
- b) La otra zona (170'84 m²), está situada en el polígono 14, y está clasificada como suelo urbano residencial unifamiliar alta.

IV.- NORMATIVA APLICABLE.-

- a) El artículo 28 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. (LOTAU)
- b) Artículos 1.4.1 y siguientes de las Normas Subsidiarias vigentes.

De acuerdo con la LOTAU, el objeto de los Estudios de Detalle puede ser doble: Prever o reajustar.

En el presente caso, por las razones apuntadas en el documento (la construcción de viviendas colindantes y la pendiente de la parcela), obliga a redactar el Estudio de Detalle para REAJUSTAR los volúmenes y rasantes en la parcela objeto de urbanización.

Por otra parte, el Estudio de Detalle acompaña un cuadro comparativo entre aprovechamientos de aplicación de las Normas Subsidiarias y el propio Estudio de Detalle, en el que no se observa ninguna anomalía.

CONCLUSIÓN.-

Informe favorable.

Guadalajara, 24 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

14. INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 6, 7 Y 8 DE LA URBANIZACIÓN LA MORERA EN SIGÜENZA

TRAMITACIÓN

El expediente se tramita de acuerdo con el art. 38 de la LOTAU.

Incorpora informe favorable del técnico municipal, donde se recoge que no existe alteración de la calificación del suelo, ni de su aprovechamiento, cumpliendo con el art. 28 de la LOTAU.

OBJETO.-

El Estudio de Detalle plantea una zona de movimiento de la edificación con un retranqueo laterales de 3,00 metros en lugar de 4,00 metros a que obligan las actuales ordenanzas.

No se altera la edificabilidad permitida por Normas Subsidiarias (2.447'50 m²).

No se altera la ocupación de parcela.

Se encuentra pues en el supuesto de aplicación de los Estudios de Detalle según la LOTAU.

PROPUESTA:

Informe favorable.

Guadalajara, 24 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

15. INFORME DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-4 DE PIOZ

A) PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.-

Con fecha 3 de noviembre, el Ayuntamiento de Pioz remite el Estudio de Detalle de la U.A. nº 4 del P.O.M. para constancia, según dispone el art. 38 LOTAU.

Aporta, entre los documentos, una certificación del Ayuntamiento en el que se hace constar que con fecha 8 de septiembre de 2004, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el Estudio de Detalle.

El art. 38.1 b) LOTAU, dice:

“b) Una vez redactados los Planes, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

En los Municipios menores a 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, 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 número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f). En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.”

En el presente caso, el Ayuntamiento de Pioz, que tiene menos de 10.000 habitantes, ha aprobado el Estudio de Detalle sin que previamente haya solicitado el informe preceptivo.

Se está pues en el caso, de conformidad con lo previsto en el art. 65 de la Ley de Bases de Régimen Local (modificada por la Ley 11/1999) de requerir al Ayuntamiento para que anule el acto en el plazo máximo de un mes, a través del órgano autonómico competente.

B) CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El Estudio de Detalle aportado recoge respecto a la ordenación del P.O.M.:

- 1) La adaptación de una calle y la supresión de otra.
- 2) La diferente zonificación y por tanto recalificación de los terrenos de equipamientos.
- 3) Aporta un cuadro comparativo de edificabilidades resultantes.

El art. 28 de la LOTAU establece que:

“1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

- a) Las alineaciones y las rasantes.*
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.*

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.”

En el presente caso, respecto a los puntos anteriores:

- 1) Se suprime una calle.
- 2) Se produce recalificación de suelo.
- 3) Sobre la edificabilidad que aporta como actual, se actúa sobre suelo bruto y no sobre suelo neto.

Por último indicar que para proceder a la reordenación de la Unidad de Actuación que pretende debe proceder:

A confeccionar un PAU que incluya un Plan Parcial de Ordenación modificadorio de la Zonificación del P.O.M.

PROPUESTA:

Informe desfavorable

Guadalajara, 11 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

16. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL P.A.U. DEL SAU-2, DEL P.O.M. DE PIOZ

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 la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003, 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.

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 cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

En el caso presente se está ante un Proyecto de Urbanización que ha sido tramitado por el Ayuntamiento con independencia al Programa de Actuación Urbanizadora. En este caso, pues, el procedimiento para su aprobación será el del Plan Parcial.

El artículo 38 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establece el procedimiento para la elaboración, tramitación y aprobación de los planes parciales.

El apartado 1.b) de dicho artículo, modificado por la Ley 1/2003, establece lo siguiente:

“b) Una vez redactados los Planes, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

En los Municipios menores a 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, 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 número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f). En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

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

En todo caso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá solicitar en cualquier momento, a los municipios con independencia de su número de habitantes, un ejemplar de estos instrumentos de planeamiento, que deberán serle remitidos en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud.”

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 estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. 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**.

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de noviembre de 2003, la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el PAU del Sector-2 de PIOZ acordando:

“2º.- Informe del P.A.U. del SAU-2, del P.O.M. de Pioz.-

Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara en todo aquello que no contradiga las consideraciones siguientes:

- a) El presente informe tiene carácter de preceptivo y no vinculante, al no modificar el Plan la ordenación estructural prevista en el P.O.M. de Pioz.*
- b) Como consecuencia de la anterior consideración, los contenidos del Plan de Ordenación Municipal son **vinculantes** para el desarrollo del Plan Parcial.*
- c) El Plan Parcial y el Convenio Urbanístico que se firme con el adjudicatario, deberá recoger el contenido de la ficha de desarrollo del*

Sector S.U.-2 del Plan de Ordenación de Pioz, en el que se recojan las cesiones y condiciones de desarrollo.

- d) Asimismo, el Convenio Urbanístico deberá cuantificar el coste de la depuradora y el coeficiente de participación en la ejecución de la misma.*
- e) En el expediente administrativo deberá quedar constancia del informe del técnico municipal.*
- f) Por último, el desarrollo del Sector estará condicionado a la ejecución de las actuaciones imprescindibles para su funcionamiento.”*

A fecha de hoy no se tiene constancia de la aprobación del PAU por el Ayuntamiento.

Con estos antecedentes se

INFORMA

- No se modifica la ordenación estructural del POM.
- No obstante lo anterior antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá tener aprobado el PAU correspondiente, habiendo solucionado las deficiencias manifestadas en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 24 de noviembre de 2003.
- Asimismo deberá tenerse en cuenta la previa aprobación del Plan Especial de Infraestructuras de Pioz, actualmente en tramitación.

Guadalajara, 25 de noviembre de 2004
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

18.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO PARA LA INSTALACIÓN DE CASETAS DE RELÉS EN LA SUBESTACIÓN DE BOLARQUE, DE RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, EN ALMONACID DE ZORITA.-

OBJETO.-

Red Eléctrica ha proyectado la construcción de 2 casetas en el ámbito de la subestación. Dichas casetas tienen como misión acoger los equipos necesarios para el control remoto de las instalaciones y los sistemas de protección necesarios para proporcionar la necesaria calidad de suministro y estabilidad operativa del sistema eléctrico.

La subestación objeto del proyecto se encuentra situada en el término municipal de Almonacid de Zorita, en la provincia de Guadalajara. Se accede por la Carretera C-200.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Almonacid de Zorita el 27 de octubre de 2004.

En el expediente administrativo se adjunta copia del B.O.P. de Guadalajara de fecha 13 de septiembre en el que consta el sometimiento del proyecto a exposición pública por plazo de veinte días.

Por el Ayuntamiento se manifiesta que el trámite se ha efectuado según determina la Ley 2/1998 sin tener en cuenta lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico porque la entrada de la solicitud de licencia en el Ayuntamiento es anterior a la entrada en vigor de dicho texto reglamentario.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 63.1.2º.a) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003, establece que para el otorgamiento de la calificación urbanística bastará la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones legalmente exigibles, así como del estudio de impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

El art. 60 f) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones 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”.

Por su parte, la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, sobre Instrucciones Técnicas de planeamiento, regula el régimen jurídico que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 11.1 de dicha disposición 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 siguiente"*.

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 f) de la LOTAU y art. 37 y 29 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004.

IV.- PROPUESTA.

Otorgar la calificación urbanística solicitada, en los términos fijados en el artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico y demás disposiciones de aplicación.

Guadalajara, 30 de noviembre de 2004.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

18.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE DOS NAVES, EN YUNQUERA DE HENARES, TRAMITADO POR CERYDER, S.L.

OBJETO.-

Se pretende la construcción de dos naves para almacén de cereal.

Las características de la parcela y la edificación, según el proyecto, son las siguientes:

Superficie de parcela.....	28.900 m ²
Superficie máxima edificable.....	5.780 m ²
Superficie ocupada actualmente.....	3.243,92 m ²
Superficie edificable.....	2.536,08 m ²
Superficie naves proyectadas.....	2.450 m ²
Total superficie ocupada.....	5.693,92 m ²
Porcentaje de ocupación.....	19,70 m ²

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Yunquera de Henares el 8 de noviembre de 2004.

Se publica en el D.O.C.M. de 31 de agosto de 2004.

Se incorpora en el expediente informe desfavorable del técnico municipal, al entender que la superficie máxima ocupada no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca, según Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31 de marzo de 2003, sobre instrucción técnica de planeamiento.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 54.1.3º c) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003 establece la obligatoriedad de la previa obtención de la calificación urbanística para las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 63.1 de la LOTAU establece que *"las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen, así como las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir, además de los que reglamentariamente se determinen, los siguientes requisitos:*

1º.- Los sustantivos siguientes:

a) En el caso de edificaciones adscritas al sector primario: la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar".

Por 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. 4 de la mencionada Orden establece que la superficie mínima de la finca para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Asimismo, el art. 4.3 de la indicada Orden establece que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

En el presente caso, dado que la altura de la nave es superior a 6 metros, y la construcción pretendida no reúne los requisitos establecidos en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento al ser la superficie máxima ocupada superior al 10% del total de la finca, no procede, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, otorgar la calificación urbanística solicitada.

IV.- PROPUESTA.-

Denegar la calificación urbanística solicitada, ya que la superficie máxima ocupada es superior al 10% del total de la finca.

Guadalajara, 25 de noviembre de 2004.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

18.3 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE ALMACENAMIENTO DE CHATARRA, INCLUIDOS VEHÍCULOS DESECHADOS E INSTALACIONES DE DESGUACE, EN TENDILLA, PROMOVIDO POR RECICLAJES FÉRRICOS R.M.M.-

OBJETO.-

Superficie de la parcela 1,184 Has.

Se trata de las instalaciones para la gestión de vehículos al final de su vida útil, que comprende los diferentes procesos del desguace de los mismos, de acuerdo a la Orden de 18 de diciembre de 2001, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Castilla-La Mancha, siendo la actividad a desarrollar la de almacenamiento de chatarra y desguace, realizándose la descontaminación de 300 vehículos al año.

La actividad se encuentra ubicada en terreno rústico, en la CN-320, PK 250, del término municipal de Tendilla.

El acceso a la instalación de gestión de vehículos al final de su vida útil se realiza a través de vía de servicio no pavimentada.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Tendilla el 5 de octubre de 2004.

Se acompaña fotocopia del D.O.C.M. de 23 de agosto de 2004 en el que se expone al público el proyecto a los efectos de la calificación urbanística.

Con fecha 22 de octubre de 2004 se le notifica al Ayuntamiento de Tendilla que queda suspendido el procedimiento hasta que conste la solicitud o resolución administrativa de la Comisión de Saneamiento, correspondiente a la actividad clasificada.

Con fecha 2 de noviembre, por el Ayuntamiento de Tendilla se remite justificante de haber solicitado el informe a la Comisión de Saneamiento.

En el expediente administrativo figura copia de la resolución de 23 de junio de 2004, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto referido, considerando ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y las de la presente declaración.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Tendilla se rige por las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de diciembre de 1995. Por tanto la normativa de aplicación serán las Normas Subsidiarias Municipales, la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

El art. 60 f) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones 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.

Por su parte, la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, sobre Instrucciones Técnicas de planeamiento, regula el régimen jurídico que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 7.2. De dicha disposición establece que *“La Superficie mínima de la finca para municipios de menos de 5000 habitantes será de 2 Has., para las obras construcciones e instalaciones vinculadas a:*

b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.”

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 f) de la LOTAU y art. 37 y 29 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, no obstante no cumple con la superficie mínima exigible por la Instrucción Técnica de Planeamiento para suelo rústico

IV.- PROPUESTA.-

Denegar la calificación urbanística solicitada.

Guadalajara, 4 de noviembre de 2004.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

19.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA GUARDAR ÚTILES DE LABRANZA, EN VALVERDE DE LOS ARROYOS, PROMOVIDA POR D. FELISA BENITO CUEVAS.

I.- OBJETO.-

Se pretende construir una pequeña nave para guarda de útiles de labranza (tractor, remolque y otros aperos) con una superficie de 25 m² y altura máxima de 2,5 m. al alero. El edificio se construiría con los materiales que permiten las Normas Subsidiarias de Valverde de los Arroyos.

El propietario se compromete a su demolición cuando el Ayuntamiento lo requiera.

II.- TRAMITACIÓN.-

Se remite por el Ayuntamiento de Valverde de los Arroyos el 20 de octubre de 2004.

Por la Delegación de Vivienda y Urbanismo se suspende la tramitación, a fin de que se aporte plano de situación de la nave y pequeño croquis de la obra a realizar.

El 17 de noviembre de 2004, se remite por el Ayuntamiento la documentación requerida.

III- NORMATIVA APLICABLE.-

El art. 172 de la LOTAU establece el régimen de autorización provisional de actividades.

Literalmente, dice: "1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordar el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

La jurisprudencia ha venido matizando el concepto de obras provisionales, así como los supuestos en que procede la autorización.

Entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 1997 (Referencia El Derecho 1997/7454), dice:

"TERCERO.- La argumentación del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto referida al caso concreto que nos ocupa, es absolutamente inoperante y por tanto debe desestimarse. No alude siquiera en su escrito de alegaciones, ni ha acreditado en la primera instancia cuál sea esa diferencia de situación entre la concesión de una licencia y la denegación de la otra en el mismo edificio que está fuera de ordenación. Pero es que, sobre todo, no se puede obviar que el motivo de la denegación de la licencia a D. Raúl es que el edificio donde se ubica la actividad está fuera de ordenación. Pues bien, la cuestión suscitada tiene similitud, y en algún caso, prácticamente identidad, con otras resueltas por esta Sala; concretamente en sentencia de 7 de febrero de 1.995 se abordaba el ajuste a Derecho también, de una resolución de la Junta

*Municipal de Tetuán del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de junio de 1.988 confirmada en 10 de mayo de 1.989, que denegaba licencia de apertura de una cafetería en la calle A, núm...0 en edificio fuera de ordenación. La doctrina de esta Sala (Sentencias de 20 de diciembre de 1.988, 29 de marzo, 16 de octubre de 1.989; 18 de abril de 1.990, 28 de septiembre de 1.993, 29 de marzo y 21 de julio de 1.994; 7 de febrero y 26 de junio de 1.995, 12 de noviembre de 1.996) sienta que, aunque las licencias deben otorgarse o negarse de forma reglada según se ajuste o no a la ordenación urbanística -artículos 57.1, 58.1 y 178.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976- existen casos en los que resulta viable la autorización de obras, o licencia de usos, que no se acomoden a lo estrictamente previsto en el Plan; **con este tipo de licencias se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado; así, cuando está prevista una transformación de la realidad urbanística que impediría cierto uso, pero, no obstante aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse; con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse, se procederá a hacerlo sin indemnización.** Esta es la solución de equilibrio que el Derecho Administrativo significa dentro del ordenamiento jurídico; concretamente en el presente caso, en aplicación del artículo 60 del precitado Texto Refundido. La jurisprudencia que citamos viene enlazando estas licencias con el principio de la proporcionalidad que debe existir entre los medios utilizados -contenido del acto administrativo- y la finalidad perseguida -artículos 106.1 de la Constitución, 84.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, 83.3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 1.956, 40.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1.958, artículo 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, etc.-. En esta dirección, también las licencias provisionales -art 58.2 del Texto Refundido de 1.976- constituyen en sí mismas una manifestación de este principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional, no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlos; siempre, claro está, sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación. Puede afirmarse, también, que ambos tipos de licencias son un último esfuerzo de nuestro ordenamiento jurídico para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos, que resulten inocuos para el interés público".*

En el presente caso, la obra – en opinión del solicitante - tiene carácter provisional, ya que se compromete a demolerla, sin derecho a indemnización, cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

Por parte de este Servicio, la dificultad se centra en determinar si en el caso planteado se dan o no los supuestos contemplados en el artículo 172. A tal fin, es importante manifestar que se está ante una solicitud formulada en una localidad de población muy reducida, donde el movimiento urbanístico es escaso, por no decir nulo. Por otra parte, el solicitante se compromete a realizar la obra con los materiales que permiten las Normas Subsidiarias, así como a demolerla cuando el Ayuntamiento lo requiera.

Teniendo en cuenta lo manifestado anteriormente, y aplicando el sentir de la jurisprudencia, este Servicio informa favorablemente la construcción solicitada como obra de carácter provisional.

El Ayuntamiento, al conceder la licencia, deberá exigir que tendrá que demolerse cuando lo acordare la Corporación sin derecho a indemnización.

Guadalajara, 22 de noviembre de 2004.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

19.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA GUARDAR ÚTILES DE LABRANZA, EN VALVERDE DE LOS ARROYOS, PROMOVIDA POR D. ANGEL CHICHARRO BENITO.-

I.- OBJETO.-

Se pretende construir una pequeña nave para guarda de útiles de labranza (tractor, remolque y otros aperos) con una superficie de 25 m² y altura máxima de 2,5 m. al alero. El edificio se construiría con los materiales que permiten las Normas Subsidiarias de Valverde de los Arroyos.

El propietario se compromete a su demolición cuando el Ayuntamiento lo requiera.

II.- TRAMITACIÓN.-

Se remite por el Ayuntamiento de Valverde de los Arroyos el 20 de octubre de 2004.

Por la Delegación de Vivienda y Urbanismo se suspende la tramitación, a fin de que se aporte plano de situación de la nave y pequeño croquis de la obra a realizar.

El 17 de noviembre de 2004, se remite por el Ayuntamiento la documentación requerida.

III- NORMATIVA APLICABLE.-

El art. 172 de la LOTAU establece el régimen de autorización provisional de actividades.

Literalmente, dice: "1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordar el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

La jurisprudencia ha venido matizando el concepto de obras provisionales, así como los supuestos en que procede la autorización.

Entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 1997 (Referencia El Derecho 1997/7454), dice:

"TERCERO.- La argumentación del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto referida al caso concreto que nos ocupa, es absolutamente inoperante y por tanto debe desestimarse. No alude siquiera en su escrito de alegaciones, ni ha acreditado en la primera instancia cuál sea esa diferencia de situación entre la concesión de una licencia y la denegación de la otra en el mismo edificio que está fuera de ordenación. Pero es que, sobre todo, no se puede obviar que el motivo de la denegación de la licencia a D. Raúl es que el edificio donde se ubica la actividad está fuera de ordenación. Pues bien, la cuestión suscitada tiene similitud, y en algún caso, prácticamente identidad, con otras resueltas por esta Sala; concretamente en sentencia de 7 de febrero de 1.995 se abordaba el ajuste a Derecho también, de una resolución de la Junta

*Municipal de Tetuán del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de junio de 1.988 confirmada en 10 de mayo de 1.989, que denegaba licencia de apertura de una cafetería en la calle A, núm...0 en edificio fuera de ordenación. La doctrina de esta Sala (Sentencias de 20 de diciembre de 1.988, 29 de marzo, 16 de octubre de 1.989; 18 de abril de 1.990, 28 de septiembre de 1.993, 29 de marzo y 21 de julio de 1.994; 7 de febrero y 26 de junio de 1.995, 12 de noviembre de 1.996) sienta que, aunque las licencias deben otorgarse o negarse de forma reglada según se ajuste o no a la ordenación urbanística -artículos 57.1, 58.1 y 178.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976- existen casos en los que resulta viable la autorización de obras, o licencia de usos, que no se acomoden a lo estrictamente previsto en el Plan; **con este tipo de licencias se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado; así, cuando está prevista una transformación de la realidad urbanística que impediría cierto uso, pero, no obstante aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse; con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse, se procederá a hacerlo sin indemnización.** Esta es la solución de equilibrio que el Derecho Administrativo significa dentro del ordenamiento jurídico; concretamente en el presente caso, en aplicación del artículo 60 del precitado Texto Refundido. La jurisprudencia que citamos viene enlazando estas licencias con el principio de la proporcionalidad que debe existir entre los medios utilizados -contenido del acto administrativo- y la finalidad perseguida -artículos 106.1 de la Constitución, 84.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, 83.3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 1.956, 40.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1.958, artículo 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, etc.-. En esta dirección, también las licencias provisionales -art 58.2 del Texto Refundido de 1.976- constituyen en sí mismas una manifestación de este principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional, no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlos; siempre, claro está, sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación. Puede afirmarse, también, que ambos tipos de licencias son un último esfuerzo de nuestro ordenamiento jurídico para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos, que resulten inocuos para el interés público".*

En el presente caso, la obra – en opinión del solicitante - tiene carácter provisional, ya que se compromete a demolerla, sin derecho a indemnización, cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

Por parte de este Servicio, la dificultad se centra en determinar si en el caso planteado se dan o no los supuestos contemplados en el artículo 172. A tal fin, es importante manifestar que se está ante una solicitud formulada en una localidad de población muy reducida, donde el movimiento urbanístico es escaso, por no decir nulo. Por otra parte, el solicitante se compromete a realizar la obra con los materiales que permiten las Normas Subsidiarias, así como a demolerla cuando el Ayuntamiento lo requiera.

Teniendo en cuenta lo manifestado anteriormente, y aplicando el sentir de la jurisprudencia, este Servicio informa favorablemente la construcción solicitada como obra de carácter provisional.

El Ayuntamiento, al conceder la licencia, deberá exigir que tendrá que demolerse cuando lo acordare la Corporación sin derecho a indemnización.

Guadalajara, 22 de noviembre de 2004.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

20. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL ESCRITO PRESENTADO POR DÑA. CARMEN RANERA RANERA, EN REPRESENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL MONTE REBOLLO, DE FUENTENOVILLA.-

ANTECEDENTES.-

Con fecha 2 de julio de 2004 se recibe, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, escrito de Dña. Carmen Ranera Ranera, en representación de la Comunidad de Propietarios Residencial Monte Rebollo, en el que tras denunciar una serie de irregularidades urbanísticas, termina solicitando que la Junta de Comunidades se subrogue en la obligación del Ayuntamiento de Fuentenovilla de recepcionar las obras de urbanización del Plan Parcial "Monte Rebollo", procediendo a la recepción definitiva de las mismas y determinando las deficiencias que pudieran observarse y otorgando plazo al urbanizador para su subsanación.

Asimismo se requiere a la Junta de Comunidades el ejercicio de la función inspectora prevista en el artículo 174 de la LOTAU.

Por último, se solicita que se incoe el expediente sancionador oportuno, y de acuerdo con el artículo 184 de la LOTAU se inhabilite para ser urbanizador o desarrollar actividades urbanísticas a la mercantil Residencial Monte Rebollo, S.A. y a Promociones Martínez Boix, S.A., confiscando el beneficio, sin perjuicio de las multas pertinentes.

Con fecha 6 de julio de 2004, se remite copia del escrito presentado por la denunciante al Ayuntamiento de Fuentenovilla, a fin de que a la mayor brevedad posible informe a esta Delegación de las cuestiones denunciadas.

Con fecha 14 de octubre de 2004 se recibe, del Ayuntamiento de Fuentenovilla, el informe solicitado, cuyo contenido se expone más abajo.

HECHOS DENUNCIADOS.-

1º.- En primer lugar denuncia deficiencias en el Plan Parcial modificado, estableciendo un cuadro comparativo de los estándares del Plan Parcial original, el modificado y la LOTAU.

La denunciante, dentro de este apartado, se remite a transcribir una serie de preceptos de la LOTAU, y entre otras cosas entiende:

- Que no se han dado las circunstancias que habilitarían a la promotora a elaborar la modificación del Plan Parcial.
- Que la nueva ordenación aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos y desafecta suelo dotacional, y sin embargo no se justifica el mantenimiento de los estándares dotacionales.
- Que la modificación del Plan Parcial comporta una redistribución de las zonas verdes, por lo que requerirá informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, y no le consta que se haya emitido.
- Que la modificación del Plan no distingue entre la ordenación estructural y la detallada.

2º.- Se aporta un informe de la empresa técnica "Sondeos, Estructura y Geotecnia, S.S.", en el que se reflejan las discordancias entre el Plan Parcial original, el Plan Parcial modificado y la realidad extraída de una restitución fotogramétrica.

Del indicado informe se desprende que existen discordancias entre las mediciones del Plan Parcial original, el modificado y el estudio de restitución.

3º.- En tercer lugar se denuncian deficiencias en cuanto a la gestión urbanística de la actuación.

En concreto se denuncia:

- Que no se ha constituido la obligatoria Junta de Compensación.
- Que no se ha redactado el pertinente Proyecto de Compensación.
- Que los terrenos urbanizados (calles, jardines y dotaciones), son todavía propiedad de Residencial Monte Rebollo, S.A.

4º.- A juicio de la denunciante, se incumple el deber de ceder el suelo dotacional al Ayuntamiento.

En este sentido considera que se infringen los artículos 179 y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística y los artículos 135 y 136 de la LOTAU.

5º.- En quinto lugar denuncia el incumplimiento en la ejecución del Plan Parcial, destacando graves deficiencias de ejecución y de conservación de lo ejecutado.

Se señalan deficiencias en:

- En la red viaria y pavimentación.
- En la red de abastecimiento de agua.
- En la red de saneamiento.
- En la red de energía eléctrica.
- En la red de alumbrado.

INFORME DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTENOVILLA.-

El Ayuntamiento de Fuentenovilla remite copia de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la urbanización Monte Rebollo; la Modificación del Plan Parcial Monte Rebollo, e informe del Arquitecto Municipal. Asimismo, acompaña escrito de alegaciones formalizado por D. Joaquín Martínez Boix, como administrador único de la mercantil Residencial Monte Rebollo, S.A.

Respecto a los Estatutos, el Ayuntamiento informa que en sesión del Pleno celebrada el día 8 de julio de 1988, se aprobaron los Estatutos de la Entidad y se constituyó la Entidad Colaboradora de Conservación.

Respecto a la Modificación del Plan Parcial, se adjunta copia del expediente administrativo en el que consta informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

El informe elaborado por el Técnico Municipal, dice lo siguiente:

“El escrito presentado por D. Carmen Ranera Ranera, contiene varios puntos que son los siguientes:

1.- Antecedentes.

2.- Deficiencias del Plan Parcial modificado, promovido por Residencial Monte Rebollo, S.A.

3.- Informe de restitución fotogramétrica y mediciones de la urbanización residencial Monte Rebollo.

4.- Deficiencias en cuanto a la gestión urbanística de la actuación.

5.- Incumplimiento de la obligación de ceder el suelo dotacional y actitud pasiva y negligente del Ayuntamiento de Fuentenovilla.

6.- Incumplimiento en la ejecución del Plan Parcial, graves deficiencias de ejecución y de conservación de lo ejecutado.

A continuación paso a informar de los puntos de mi competencia como Arquitecto Municipal Honorífico.

En cuanto al punto 2.- Debo de manifestar que la modificación del Plan Parcial, al sustituir fundamentalmente zonas verdes y tal como indica el Ordenamiento vigente, fue enviado para su aprobación a la Comisión Regional de Urbanismo de Toledo, siendo aprobada esta modificación por la misma y notificándosela a la Comisión Provincial de Urbanismo y al Municipio.

En cuanto al punto 5.- Las obras no se encuentran finalizadas, por no haberse presentado por la Dirección Facultativa el Certificado Final de Obra y por lo tanto el Ayuntamiento no puede recibir las mismas.

En cuanto al punto 6.- y remitiéndome al apartado anterior, es obligación de la Dirección Facultativa velar por la buena ejecución de las obras, y así se ha de manifestar cuando se emite el Certificado Final de Obra por la misma, no constando en el Ayuntamiento que las obras se encuentren finalizadas.

A su vez debo de manifestar que por parte de la promotora no se ha cumplido el Plan de Etapas, tal como queda contemplado en el Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo”.

INFORME DE LA DELEGACIÓN.-

La denunciante solicita a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha las siguientes acciones:

1ª.- Que se subrogue en la obligación del Ayuntamiento de Fuentenovilla de recepcionar las obras de urbanización, en virtud de lo establecido en el art. 136.1 de la LOTAU y 300 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992.

2ª.- Que ejerza la función inspectora prevista en el artículo 174 de la LOTAU.

3ª.- Que se incoe el expediente sancionador, y de conformidad con lo previsto en el artículo 184 de la LOTAU se inhabilite para ser urbanizador a Residencial Monte Rebollo, S.A. y a Promociones Martínez Boix, S.A., confiscando el beneficio, sin perjuicio de las multas pertinentes.

En primer lugar, la denunciante solicita que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se **subrogue** en la obligación del Ayuntamiento de Fuentenovilla de recepcionar las obras de urbanización, en virtud de lo establecido en el art. 136.1 de la LOTAU y 300 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992.

La subrogación es la acción de subrogar. Y subrogar consiste en sustituir, reemplazar, poner una persona o cosa en lugar de otra.

En el ámbito administrativo, la subrogación consistiría en sustituir o reemplazar la actuación de un órgano administrativo por otro órgano administrativo distinto.

Cuando la solicitante solicita que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se subrogue en la obligación del Ayuntamiento de Fuentenovilla en la obligación de recepcionar las obras de urbanización, más que hablar de subrogación, podría hablarse de subsidiariedad o sustitución por causa de la inactividad municipal.

A este respecto, conviene precisar que toda acción administrativa se presenta como ejercicio de un poder atribuido previamente por la Ley y por ella delimitado y construido. Cuando la Administración actúa, lo hace dentro de una potestad que previamente ha sido atribuida por la Ley. No cabe, pues, actuar al margen o fuera de los contenidos previamente fijados por el ordenamiento jurídico.

Como consecuencia de este origen legal, las potestades son inalienables, intransmisibles e irrenunciables. El titular de la potestad puede ejercitarla o no, pero no puede transferirla; la propia Ley, a lo sumo, permite su delegación de ejercicio.

La legalidad define y atribuye, con normalidad, potestades a la Administración. La acción administrativa es el ejercicio de tales potestades. Y ésta tiene que ser expresa y específica. No caben poderes inespecificados e indeterminados.

Pues bien, cuando lo que se pide por la solicitante es la subrogación de competencias, lo que se está solicitando es el ejercicio de una potestad, que la Ley atribuye a una Administración u órgano administrativo, por otra Administración u órgano administrativo.

De acuerdo con los principios derivados del concepto de la potestad administrativa, sería preciso que una Ley atribuyera dicha potestad a la Administración de la que se solicita que sustituya su actuación.

La solicitante, como se ha repetido más arriba, pretende que la Junta de Comunidades sustituya al Ayuntamiento de Fuentenovilla para que recepcione las obras de urbanización de la Urbanización Monte Rebollo.

A este respecto hay que ver si el ordenamiento jurídico atribuye esta potestad, como sustitutoria, a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Es el artículo 136 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística quien regula la recepción de las obras de urbanización. Dicho artículo establece: *“La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras”*.

Como se ve, no establece la Ley ningún apoderamiento a favor de la Junta de Comunidades, por lo que, en este caso, la solicitud formulada, que pretende la subrogación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para que recepcione las obras de urbanización en sustitución del Ayuntamiento de Fuentenovilla, no tiene encaje legal alguno.

En consecuencia, este Servicio de Urbanismo considera que no procede acceder a la solicitud formulada.

En segundo lugar, solicita que la Junta de Comunidades ejerza la función inspectora prevista en el artículo 174 de la LOTAU.

Toda regulación urbanística ha de prever una serie de medidas de control del cumplimiento del ordenamiento jurídico, del restablecimiento del orden infringido y de sanción de las actuaciones contrarias a dicho ordenamiento.

La inspección urbanística es una función pública. Esta es consecuencia de la función de policía administrativa por medio de la cual la Administración establece una serie de mecanismos de control de la legalidad urbanística.

La LOTAU regula la inspección urbanística en los artículos 174 y 175. El apartado 1 del artículo 174 establece: *“La función inspectora sobre las actividades territoriales y urbanísticas corresponde a los Municipios dentro de su término municipal y subsidiariamente a la Junta de Comunidades”*.

Nos encontramos en este caso, con una referencia legal a la subsidiariedad de la función de la inspección urbanística por parte de la Junta de Comunidades. Aquí, pues, al contrario de la petición de subrogación anterior, sí que hay una habilitación legal para la actuación inspectora de la Junta de Comunidades, si bien, dicha actuación debe realizarse siempre de forma subsidiaria.

Las funciones inspectoras vienen reseñadas en el artículo 174.2 de la LOTAU. De forma resumida, son:

- a) Funciones genéricas de investigación del cumplimiento efectivo de la normativa territorial y urbanística.
- b) Funciones inspectoras, que podríamos denominar instructoras.
- c) Funciones de asesoramiento, colaboración y proposición.

En el caso presente, la reclamante denuncia una serie de anomalías, relativas, unas a la legalidad de la aprobación del Plan, y otras a las obras realizadas y a los plazos de ejecución.

De acuerdo con los datos obrantes en el expediente, la modificación del Plan Parcial se hizo con el informe favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y de la Comisión Regional de Urbanismo. Por tanto, respecto a las anomalías sobre su legalidad nada hay que objetar desde este Servicio de Urbanismo. En todo caso, si la denunciante consideraba que se produjeron actuaciones ilegales, podría, dentro de plazo, haber presentado los recursos administrativos y contenciosos correspondientes.

Respecto de las anomalías señaladas en su ejecución, así como respecto a la no conclusión de las obras en los plazos previstos en el Plan, se está ante un supuesto claro de inspección, que, en primer lugar, debe ser resuelto por el Municipio, y solamente en el supuesto de que el Ayuntamiento no actúe, cabría la actuación subsidiaria de la Junta de Comunidades.

Por la remisión de las actuaciones municipales, el Ayuntamiento sí que parece haber ejercido parte de las funciones inspectoras, cuales son las genéricas de investigación del cumplimiento efectivo de la normativa territorial y urbanística. Así se desprende del informe del Arquitecto Municipal, al manifestar que las obras no se encuentran finalizadas, y que no se ha cumplido con el Plan de Etapas contemplado en el Plan Parcial.

En consecuencia con lo manifestado anteriormente, no cabe que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ejerza subsidiariamente funciones inspectoras, al haberse ejercido las mismas por parte del Ayuntamiento. Otro tema distinto es que la Junta de Comunidades, al tratarse de un municipio de ámbito menor, con una estructura administrativa escasa, ejerza funciones de inspección por lo que se refiere a las funciones de asesoramiento y colaboración.

En este supuesto, lo que procedería, a juicio de este Servicio, sería dirigirse al Ayuntamiento y ofrecerle, debido a sus particulares circunstancias, las funciones de asesoramiento y colaboración.

En tercer lugar, la reclamante solicita que se incoe el expediente sancionador, y de conformidad con lo previsto en el artículo 184 de la LOTAU se inhabilite para ser urbanizador a Residencial Monte Rebollo, S.A. y a Promociones Martínez Boix, S.A., confiscando el beneficio, sin perjuicio de las multas pertinentes.

Las infracciones y sanciones urbanísticas vienen reguladas en los artículos 183 a 198 del Capítulo VI del Título VII de la LOTAU.

Por otra parte, el artículo 180 de la LOTAU, regula la intervención de la Administración de la Junta de Comunidades para las actuaciones previstas en el Capítulo V del Título VII de dicha Ley. En estos supuestos, la intervención de la Junta, en sustitución de la municipal, se hará en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Los supuestos regulados en el Capítulo V del Título VII (artículos 177, 178 y 179), se refieren exclusivamente a las actuaciones clandestinas e ilegales.

Por tanto las actuaciones a realizar en caso de sustitución en la actividad municipal son todas las previstas en el Capítulo V del Título VII; en consecuencia, en una interpretación restrictiva de dicho capítulo, la facultad sancionadora sólo sería de competencia municipal. Sin embargo, en una interpretación más amplia, podría entenderse que la subrogación, por la articulación del artículo 180, alcanza también al procedimiento sancionador, y no sólo a las medidas de restauración de la legalidad urbanística; si bien, esta facultad sólo derivaría de los supuestos contemplados en los artículos 177, 178 y 179; es decir de los supuestos de actuaciones clandestinas o ilegales.

En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo (Sentencia de 24 de mayo de 1985) que establece que siempre que se realice un acto de edificación o uso del suelo para el que se exige licencia, sin haberse obtenido ésta, o aún habiéndose obtenido no

se ajusta a lo en ella dispuesto, se incurre en una transgresión jurídico administrativa que producirá los siguientes efectos: el restablecimiento del orden jurídico perturbado por este ilícito administrativo, mediante la legalización de la obra con la correspondiente licencia, si procede con arreglo a las normas urbanísticas aplicables, y de otra, que no aparece con este carácter de inmediatez, de sancionar ese ilícito administrativo.

En el presente caso, se pretende la iniciación del procedimiento sancionador, no por los supuestos contemplados en los artículos 177, 178 y 179, sino por otros motivos distintos, como son las deficiencias en las obras de urbanización y en el cumplimiento de los plazos de su ejecución. Y para estos supuestos, como se ha dicho en el primer apartado, no existe un apoderamiento expreso de la ley, por lo que, a juicio de este Servicio de Urbanismo, no es posible la actuación de la Junta de Comunidades, por subrogación.

Será el Ayuntamiento de Fuentenovilla, quien a la vista de los hechos denunciados, compruebe si la actuación de la promotora es constitutiva de infracción, y en consecuencia, iniciar el procedimiento sancionador contra el promotor de la urbanización.

CONCLUSIONES.-

A la vista de cuanto se expone más arriba, el Servicio de Urbanismo, considera:

1º.- La Ley no establece ningún apoderamiento a favor de la Junta de Comunidades, por lo que, en este caso, la solicitud formulada, que pretende la subrogación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para que recepcione las obras de urbanización en sustitución del Ayuntamiento de Fuentenovilla, no tiene encaje legal alguno.

2º.- No cabe que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ejerza subsidiariamente funciones inspectoras, al haberse ejercido las mismas por parte del Ayuntamiento. Otro tema distinto es que la Junta de Comunidades, al tratarse de un municipio de ámbito menor, con una estructura administrativa escasa, ejerza funciones de inspección por lo que se refiere a las funciones de asesoramiento y colaboración.

En este supuesto, lo que procedería, a juicio de este Servicio, sería dirigirse al Ayuntamiento y ofrecerle, debido a sus particulares circunstancias, las funciones de asesoramiento y colaboración.

3º.- La denunciante pretende la iniciación del procedimiento sancionador, no por los supuestos contemplados en los artículos 177, 178 y 179, sino por otros motivos distintos, como son las deficiencias en las obras de urbanización y en el cumplimiento de los plazos de su ejecución. Y para estos supuestos, como se ha dicho en el primer apartado, no existe un apoderamiento expreso de la ley, por lo que, a juicio de este Servicio de Urbanismo, no es posible la actuación de la Junta de Comunidades, por subrogación.

Será el Ayuntamiento de Fuentenovilla, quien a la vista de los hechos denunciados, compruebe si la actuación de la promotora es constitutiva de infracción, y en consecuencia, iniciar el procedimiento sancionador contra el promotor de la urbanización.

Guadalajara, 18 de octubre de 2004

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

Vº Bº:

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

21. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO EN GUADALAJARA, A LA RECOMENDACIÓN SOLICITADA POR LA DEFENSORA DEL PUEBLO DE CASTILLA-LA MANCHA, EN RELACIÓN CON EL P.A.U. DE CARAQUIZ 4, EN UCEDA.-

I.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 26 de noviembre de 2004, se recibe, del Jefe del Gabinete del Consejero de Vivienda y Urbanismo, escrito en el que se adjunta la reclamación número Q-04/0173, dirigida por la Defensora del Pueblo de Castilla-La Mancha, para que emita propuesta de contestación e informe, así como que se añadan los documentos que fueran precisos en relación con el expediente.

El escrito de la Defensora del Pueblo, de fecha 10 de septiembre de 2004, dirigido a la Consejera de Medio Ambiente, hace, en primer lugar, un resumen de la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora de Caraquiz 4, de Uceda (Guadalajara); en segundo lugar, hace una valoración, en cuanto a la forma, del último informe medioambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente y de la Comisión Provincial de Urbanismo; en tercer lugar manifiesta que en el informe de la Consejería de Medio Ambiente de 4 de febrero de 2004 no consta incidencia ambiental de la actuación urbanística sobre los terrenos afectados, por lo que no es posible realizar el control de discrecionalidad administrativa, pudiendo, por tanto vulnerar el derecho constitucional al disfrute de un medio ambiente de calidad; y por último, solicita: a) a la Consejería de Medio Ambiente que proceda a emitir informe de evaluación ambiental preliminar del P.A.U. de Caraquiz 4, adecuado a los requisitos técnicos y jurídicos exigidos por la legislación ambiental aplicable; b) a la Consejería de Vivienda y Urbanismo que ejerza adecuadamente sus funciones relativas a la ordenación del territorio, emitiendo un informe técnico concluyente a la Corporación municipal de Uceda, sin trasladar a ese organismo su responsabilidad en la ordenación del territorio; y c) al Ayuntamiento de Uceda, que se dé respuesta escrita y motivada al escrito presentado por la asociación Ecologistas en Acción en fecha 3 de mayo de 2002.

II. INFORME.-

Por la Defensora del Pueblo de Castilla-La Mancha se solicita a la Consejería de Vivienda y Urbanismo que, *“en ejercicio de sus competencias, ejerza adecuadamente sus funciones relativas a la ordenación del territorio, emitiendo un informe técnico concluyente a la corporación municipal de Uceda, sin trasladar a ese organismo su responsabilidad en la ordenación del territorio”*. Asimismo, solicita que *“para el correcto ejercicio de sus competencias, exija al órgano ambiental un informe en el que se analice técnica y jurídicamente la incidencia ambiental de la actuación urbanística a realizar”*.

La Comisión Provincial de Urbanismo, el 22 de marzo de 2001, adoptó el siguiente acuerdo:

“5º.- Informe sobre el P.A.U. de la 4ª Fase de la Urbanización Caraquiz, de Uceda.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los asistentes, quienes muestran sus pareceres. Se pregunta por alguno de los vocales si existe autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la depuración de las aguas, a lo

que responde el Ponente manifestando que solamente existe solicitud de los promotores al órgano competente.

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

ACUERDO: Ratificar en todos los extremos el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, que se une a la presente acta. Así mismo, deberá tenerse en cuenta por el Ayuntamiento, para la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, la autorización favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo para el vertido de aguas.”

Con fecha 25 de abril de 2002, y sobre la urbanización Caraquiz, la Comisión Provincial de Urbanismo, adoptó el siguiente acuerdo:

1º.- *Requerir al Ayuntamiento de Uceda, para que, de conformidad con lo expuesto en el informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta, se inicie el procedimiento para declarar lesivo al interés público el acuerdo del 25 de septiembre de 2001 de dicho Ayuntamiento, relativo a la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la 4ª fase de la urbanización Caraquiz.*

2º.- *En relación con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, la Comisión Provincial de Urbanismo hace las siguientes precisiones: a) De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, se asume cuantas determinaciones negativas para la actividad urbanística se contienen en el informe (rodales A, B, C, D, E, F, G y K). b) Respecto de las áreas (rodales H, I, J, L, M, N y O) que el informe contempla como susceptibles de desarrollo urbanístico, la Comisión plantea sus reservas, dada la existencia, en algunas zonas o rodales, de especies protegidas, remitiéndose a la redacción de un Plan Selvícola que contemple la compatibilidad de la actividad urbanística con la protección de la naturaleza, cuando se redacte un nuevo Programa de Actuación Urbanizadora.”*

La Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 18 de marzo de 2004, y con respecto al P.A.U. de la urbanización Caraquiz 4, adoptó el siguiente acuerdo:

“13º.- Toma de conocimiento del informe de la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente sobre las compromisos planteados por Inversiones Soloquiz, S.L., en relación con el P.A.U. de Caraquiz 4, en Uceda, de fecha 4 de febrero de 2004.- Soluciones a adoptar por la Comisión Provincial de Urbanismo.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, y que viene motivado por el informe emitido por la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente.

Seguidamente se invita a la sesión al Alcalde, quien manifiesta cuanto considera conveniente, en orden al punto del día.

Debatido el asunto, la Comisión por unanimidad,

ACUERDA: 1º.- *Informar al Ayuntamiento de Uceda que lo que compete a las Administraciones Públicas es la salvaguarda del interés público.*

2º.- *Que el interés público protegido, en este caso, puede conseguirse mediante las siguientes vías:*

- a) *Declarando, el Ayuntamiento, lesivo al interés público el acto de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Cuarta Fase de Caraquiz, tal y como acordó la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 25 de abril de 2002.*

- b) *Firmando un Convenio entre el Ayuntamiento y la Promotora, que contemple la modificación del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora, que recoja íntegramente el contenido del informe de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 4 de febrero de 2004, sin perjuicio de que se adopten las medidas que descarten causar perjuicios al promotor, pudiéndose recoger en la citada terminación convencional.*

En dicho Convenio deberá recogerse el número máximo de viviendas y la obligación de reservar los suelos dotacionales que señala el artículo 31 de la LOTAU, y normativa urbanística municipal de aplicación.”

El acuerdo último de la Comisión Provincial de Urbanismo se adopta después de haber leído el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, cuya copia se adjunta. En el informe de referencia, de forma resumida se dice:

- Que el régimen jurídico de la declaración de lesividad viene regulado en el artículo 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, debiendo impugnarse el acto administrativo revisable ante la Jurisdicción contencioso-administrativa para privar de efectos jurídicos a los actos anulables favorables para los interesados.
- Que de acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora es competencia de los Ayuntamientos, si bien, en los municipios inferiores a 10.000 habitantes, es preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- Que de acuerdo con lo manifestado anteriormente, correspondía al Ayuntamiento, y no a la Comisión Provincial de Urbanismo, la iniciación del procedimiento de declaración de lesividad.
- Que ante la disconformidad del Ayuntamiento y presentación de éste, de un nuevo informe contradictorio, la Comisión Provincial de Urbanismo solicita de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente un nuevo informe.
- Que la Consejería de Medio Ambiente emite informe, cuyo contenido se da por reproducido, y en el que se manifiesta que la oferta de evitar la edificación de un 82,1% del quejigar-encinar de Caraquiz, le parece satisfactoria.
- Que el artículo 88 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común contempla la terminación convencional de los procedimientos administrativos en los términos establecidos en dicho artículo.
- Por todo lo expuesto, se propuso a la Comisión Provincial de Urbanismo, que a la vista de lo manifestado adoptara la resolución que considerara conveniente, teniendo en cuenta los siguientes precedentes:

1º.- Que el objetivo de la Comisión Provincial de Urbanismo debe dirigirse hacia la protección del interés público, consistente en la exclusión del encinar del proceso urbanizador.

2º.- Que el mencionado objetivo puede conseguirse: a) mediante el procedimiento administrativo de declaración de lesividad por el Ayuntamiento y su posterior impugnación ante el órgano jurisdiccional contencioso-administrativo; o b) mediante la propuesta de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

3º.- Que la declaración de lesividad requiere seguir con el procedimiento previsto en el artículo 103 de la Ley de Régimen Jurídico y de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, necesitando de la impugnación ante el órgano jurisdiccional contencioso-administrativo.

4º.- Que el artículo 88 de la Ley de Régimen Jurídico prevé la posibilidad de la terminación convencional del procedimiento administrativo, pudiendo ser válido el acuerdo cuando tenga por objeto satisfacer el interés público. Por ello, podría utilizarse la fórmula del Convenio entre el Ayuntamiento de Uceda y la Promotora, en el que se plantee la modificación del Plan Parcial en los términos contenidos en el informe de la Consejería de Medio Ambiente.

Por la Defensora del Pueblo se considera que la Comisión Provincial de Urbanismo no ha ejercido adecuadamente las funciones que le encomienda la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha en su artículo 38.3, en cuanto a la emisión de un informe técnico preceptivo y vinculante para la corporación municipal de Uceda.

Tal consideración, y con el debido respeto a la Defensora del Pueblo de Castilla-La Mancha, no es compartida por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo.

La Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara emitió el **informe preceptivo y vinculante el día 22 de marzo de 2001**, teniendo en cuenta el informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. En base a dichos informes (Delegación de Obras Públicas y Agricultura y Medio Ambiente), el Ayuntamiento de Uceda aprueba y adjudica definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora.

Con fecha posterior a la aprobación definitiva, y a la vista de un nuevo informe desfavorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, la Comisión Provincial de Urbanismo, el 25 de abril de 2002, acuerda **requerir** (no emitir nuevo informe) al Ayuntamiento de Uceda para que inicie el procedimiento para declarar la lesividad al interés público del acuerdo del Ayuntamiento de 25 de septiembre de 2001, relativo a la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la 4ª fase de la urbanización Caraquiz.

El Ayuntamiento de Uceda muestra su disconformidad con el requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo y aporta un informe medioambiental contradictorio. A resulta de las actuaciones anteriores, la Consejería de Medio Ambiente, como órgano ambiental competente, emite nuevo informe en el que considera satisfactorio la modificación del Plan Parcial en el que se evita la edificación de un 82,1% de la superficie del quejigar-encinar.

La Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 18 de marzo de 2004, toma conocimiento del informe de la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente sobre los compromisos planteados por Inversiones Soloquiz, S.L., en relación con el P.A.U. de Caraquiz, 4ª fase, y adopta el acuerdo arriba transcrito.

Por todo ello, cabe considerar que la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, con respecto al P.A.U. de Carquiz 4ª fase, ha adoptado dos acuerdos de naturaleza diferente:

- a) Uno, el producido el día 22 de marzo de 2001, relativo al **informe preceptivo y vinculante** al que hace referencia el artículo 38 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.
- b) Otros, producidos el 25 de abril de 2002 y 18 de marzo de 2004, relativos a la declaración de lesividad al interés público.

Por consiguiente, considera este Servicio de Urbanismo que la Comisión Provincial de Urbanismo ha dictado dos actos jurídicos de naturaleza diferente. Uno de ellos (22 de marzo de 2001), el relativo al informe del P.A.U., cuyo carácter preceptivo viene regulado en el artículo 122 LOTAU, y del que se derivó la aprobación y adjudicación definitiva por parte del Ayuntamiento de Uceda. Y los otros acuerdos (25 de abril de 2002 y 18 de marzo de 2004) son requerimientos que hace la Comisión al Ayuntamiento de Uceda, a fin de que inicie el procedimiento de declaración de lesividad al interés público del acuerdo de aprobación y adjudicación del P.A.U., o bien firme un Convenio de modificación del P.A.U. donde se tenga en cuenta el nuevo informe de la Consejería de Medio Ambiente.

Por todo ello, este Servicio entiende que la Comisión Provincial de Urbanismo se atuvo a la legalidad vigente (artículos 38 y 122 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística), al informar el día 22 de marzo de 2001 sobre el Programa de Actuación Urbanizadora de la 4ª Fase de Carquiz en Uceda, considerando que los acuerdos adoptados los días 25 de abril de 2002 y 18 de marzo de 2004 tienen naturaleza jurídica distinta a la solicitada por la Defensora del Pueblo.

Guadalajara, 30 de noviembre de 2004.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

Vº Bº:
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López