ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 26 DE ABRIL DE 2005.

Asistentes:

Presidente:

D. Santiago García Aranda (Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio).

Vicepresidente:

Dña. M^a Paz Herranz López (Por delegación del Ilmo. Sr. Delegado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Guadalajara).

Vocales:

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

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

D. Alejandro López Bodoque (Por delegación del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente).

Dña. Riansares Serrano Morales (Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Cultura, asistida por D. Rodolfo Picazo Pérez).

D. Miguel Angel García Lacunza (Por Delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Sanidad).

D. Julián García García. (Por Delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología).

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).

D. Luis Padrino Martínez (En representación del Ilmo. Sr. Presidente de la Excma. Diputación Provincial).

Ponente:

D. Rafael de Mora Fernández (Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo), actuando en sustitución del Jefe del Servicio de Urbanismo, de baja por enfermedad.

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 14 de febrero de 2005, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

2º.- Estudio del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo.-

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

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

Se profundiza principalmente sobre dos aspectos:

En primer lugar, sobre la clasificación de suelo rústico de reserva lindante con la Carretera Nacional 320 y el municipio de Guadalajara, así como sobre la adscripción o no a los suelos urbanizables de los terrenos de una futura vía de conexión.

En segundo lugar se analiza el escrito remitido por el Delegado de la Consejería de Medio Ambiente, en relación con los terrenos ubicados entre la carretera A-II y el río Henares, precisándose que el Plan de Ordenación del Territorio del Corredor del Henares está solamente en fase de diagnóstico, sin que hasta el momento se haya prejuzgado clasificaciones del suelo. En consecuencia deberán ponerse de acuerdo el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo y la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, clasificando el suelo de acuerdo con los valores que haya que proteger.

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

ACUERDO: 1º.- Aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo, condicionado a que se incorpore el contenido del informe de Carreteras del Estado, con excepción de lo que se señala en el punto siguiente.

2º.- Suspender el área clasificada como urbanizable, comprendida entre la Carretera A-2 (Madrid-Zaragoza) y el río Henares, para que por el Ayuntamiento, juntamente con la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, se determine la clasificación de este suelo.

Una vez que se incorpore, por el Ayuntamiento, al documento del Plan el contenido del informe de Carreteras del Estado, se faculta a la Delegación de Vivienda y Urbanismo para que publique la aprobación definitiva de la parte parcial aprobada definitivamente.

3º.- Proyecto del Plan Especial de Infraestructuras de Pioz.-

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

Terminada su intervención, hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes abundan sobre el punto del orden del día.

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Plan Especial de Infraestructuras de Pioz.

4º.- Estudio del Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Trijueque.-

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

Los asistentes hacen cuantas manifestaciones consideran convenientes.

Por el representante de la Delegación de la Consejería de Cultura, se comenta que no existe Carta Arqueológica, contestando el Ponente que se está ante un documento urbanístico (Normas Subsidiarias), aprobado antes de la entrada en vigor de la exigencia legal de la Carta Arqueológica.

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Trijueque.

5º.- Estudio del Proyecto del Plan Especial de Reforma Interior “Las Eras”, de Tórtola de Henares.-

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo. El Ponente manifiesta que con posterioridad al informe elaborado el 5 de abril, el Servicio de Urbanismo ha revisado el mismo, haciendo una serie de rectificaciones, en orden al procedimiento y al contenido de las cesiones.

Respecto al procedimiento, se informa que el Plan Especial de Reforma Interior es tramitado por un particular, por lo que, de conformidad con lo establecido en el art. 38 del Texto Refundido de la LOTAU debe ser tramitado mediante un Programa de Actuación Urbanizadora.

Con respecto a las cesiones, se está ante el supuesto contemplado en el art. 69 LOTAU, por lo que habrán de calcularse de acuerdo con lo establecido en el art. 69.1.1.2.a).

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

Terminadas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Informar desfavorablemente el Plan Especial de Reforma Interior “Las Eras”, de Tórtola de Henares, toda vez que el mismo infringe los siguientes preceptos:

- a) En cuanto al procedimiento, infringe el artículo 38.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, que establece que *“los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas”*.
- b) *En cuanto a las cesiones, infringe el artículo 69.1.1.2.a) LOTAU, que establece que “en el caso de terrenos sometidos a operaciones de reforma interior, previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las cesiones de suelo dotacional público, serán las derivadas de los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda y se dimensionarán por relación a los estándares regulados en el artículo 31 en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a la unidad, o unidades de actuación urbanizadora que en su caso se delimiten”*.

6º.- Solicitud de Informe-Consulta sobre elaboración de PAU del Sector S-2 de “Sopetrán” de Hita.-

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

Por los asistentes se analiza el contenido del artículo 110.5 del Texto Refundido de la LOTAU, considerando que, al presentarse la solicitud ante el Ayuntamiento, deberá ser ese organismo quien informe sobre la consulta formulada.

7º.- Toma de conocimiento del informe contradictorio, relativo al Sector SUE 555 de Marchamalo, de conformidad con lo previsto en el artículo 119 de la LOTAU.-

Por el Ponente se lee el informe del Servicio de Urbanismo.

Los asistentes manifiestan cuanto consideran conveniente.

Se analiza el contenido del artículo 119 y se comprueba que el Texto Refundido de la LOTAU determina que el informe pericial contradictorio a que hace referencia dicho artículo se refiere a la previsión de gastos del proyecto de urbanización.

Por otra parte, el artículo 119.1, último párrafo establece que el informe contradictorio pericial sobre la corrección de dichos gastos, se hará en los términos que reglamentariamente se precise.

Como todavía no se ha producido el desarrollo reglamentario, los asistentes a la reunión, por unanimidad, acuerdan que no procede la emisión del informe contradictorio solicitado.

8º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SUE 555 de Marchamalo.-

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

Finalizada su intervención, y tras un animado debate entre los asistentes, por unanimidad, se acuerda emitir el informe, cuyo contenido se adjunta al acta, como anexo I.

9º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector UA-5.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera.-

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

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos asistentes, quienes expresan sus pareceres, haciendo especial *referencia* a la previsión de plazas de aparcamiento.

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta, con la rectificación que en el punto segundo se incorpora.

2º.- El Programa de Actuación Urbanizadora deberá contemplar la reserva de plazas de aparcamiento en los términos previstos en el artículo 23.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004.

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

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

Los asistentes, preguntan cuanto consideran conveniente sobre el tema debatido.

Finalizadas las intervenciones, por unanimidad, se adopta el siguiente:

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

2º.- Recordar al Ayuntamiento que el PAU informado deberá recoger las determinaciones que le afecten del Plan Especial de Infraestructuras aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en la reunión de hoy.

11º.- Informe sobre el Programa de actuación Urbanizadora del Sector IV “La Nava” de Valdeaveruelo.-

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

A continuación, intervienen los distintos miembros de la Comisión, quienes formulan cuantas preguntas consideran conveniente. Concretamente se hace referencia a:

- a) Por el representante de la Consejería de Medio Ambiente se manifiesta que no se ha solicitado el informe a la Delegación de Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el apartado b) Grupo 7, Anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Por el representante de la Administración del Estado se manifiesta que no se ha solicitado informe al órgano titular de las Carreteras del Estado.
- c) Por último, se comprueba que la ordenación de las dotaciones públicas, podría estar en contradicción con lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, que establece que *“la superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos servicios y ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad”*. Por todo ello, deberá solicitarse informe a la Delegación de Educación, a fin de que emita informe sobre la adecuación correcta o no de la dotación escolar planteada en el Programa de Actuación Urbanizadora.

En consecuencia con lo expuesto anteriormente, se emite informe, donde respetando en su mayoría el elaborado por el Servicio de Urbanismo, se complementa con las deficiencias observadas por la Comisión.

A la vista de todo ello, la Comisión, por unanimidad, emite informe, cuya copia se adjunta al acta, como anexo II.

12º.- Informe sobre el anexo al Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación de terreno en la C/. Jardín s/n de Hiendelaencina.-

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

Seguidamente, por los asistentes se entabla un animado debate sobre el punto en estudio.

Finalizadas las intervenciones, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: 1º.- Informar favorablemente el anexo al Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación.

2º.- Recordar al Ayuntamiento de Hiendelaencina que la ejecución del Estudio de Detalle deberá hacerse mediante la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora.

13º.- Toma de conocimiento del Proyecto de Reparcelación de Suelo Residencial R-4 de Quer.-

Se da cuenta a la Comisión de la aprobación, por el Ayuntamiento de Quer, del Proyecto de Reparcelación R-4.

14º.- Clasificaciones Urbanísticas.-

14.1.- Parque Eólico “Luzón Norte” en Maranchón, solicitado por Iberdrola.-

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística, condicionada a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística, quien deberá tener en cuenta las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

14.2.- Parque Eólico “Escalón” en Luzón, (compartido con Maranchón), solicitado por Iberdrola.-

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística, condicionada a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística, quien deberá tener en cuenta las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

14.3.- Parque Eólico “Clares” en Maranchón, solicitado por Iberdrola.-

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística, condicionada a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística, quien deberá tener en cuenta las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

14.4.- Parque Eólico “Escalón” en Maranchón, (compartido con Luzón), solicitado por Iberdrola.-

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística, condicionada a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística, quien deberá tener en cuenta las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

14.5.- Parque Eólico “Luzón Norte” en Luzón, (compartido con Maranchón), solicitado por Iberdrola.-

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística, condicionada a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística, quien deberá tener en cuenta las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

14.6.- Parque Eólico “Maranchón Sur” en Maranchón, solicitado por Iberdrola.-

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística, condicionada a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística, quien deberá tener en cuenta las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

14.7.- Parque Eólico “Cabezuelo” en Maranchón, solicitado por Iberdrola.-

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística, condicionada a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística, quien deberá tener en cuenta las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

14.8.- Proyecto de actividad ecuestre y yeguada de la Carretera N-320 de Horche.-

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.

14.9.- Proyecto de Parque Eólico, en Somolinos tramitado por Iberdrola Diversificación, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha por la que se anula el acuerdo de la Comisión Provincial 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, quien deberá tener en cuenta las medidas establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

15º.- Solicitud de revocación de acuerdo, relativo al Proyecto de almacén de chatarra, incluido vehículos desechados e instalaciones de desguace, en Tendilla, promovido por Reciclajes Férricos RMM.-

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

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

ACUERDO: 1º.- Revocar el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de fecha 13 de diciembre de 2004, relativa a la solicitud de calificación urbanística del Proyecto de almacenamiento de chatarra, incluidos vehículos desechados e instalaciones de desguace, en Tendilla, promovido por Reciclajes Férricos RMM, por los motivos expresados en el informe del Servicio de Urbanismo, que se adjunta.

2º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada.

3º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística.

16º.- Ruegos y preguntas.-

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

Vº Bº
El Presidente

RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS:

2º-INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO DE FECHA 4 DE ABRIL DE 2005

Con fecha 3 de febrero de 2005 se pone en conocimiento del Ayuntamiento el siguiente informe:

“INFORME DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO

ANTECEDENTES Y PROYECCIÓN

El Planeamiento actual son Normas Subsidiarias del año 1990, habiendo sido objeto de 11 Modificaciones Puntuales.

Evolución de la población (a 13/02/2002)

Año 1900 – 591 hab.

Año 1991 – 985 hab.

Año 2002 – 5215 hab.

Las superficies de Usos globales y viviendas totales son:

Viviendas previstas en el P.O.M., contando actuales:

Suelo Urbano 3.925 viv.

Suelo Urbanizable 4.628 viv.

Total 8.553 viv.

Con previsión 3,2 hab/viv – 27.370 habitantes

Suelo Industrial Previsto – 390 Has.

Total 611 Has.

Actual - 221 Has.

Suelo Terciario Comercial previsto: 120 Has.

TRAMITACIÓN

- *Se cumple con lo dispuesto en el art. 36 de la LOTAU, habiendo sido publicado y expuesto al público durante los periodos preceptivos, según certifica la Secretario del Ayuntamiento y la documentación aportada.*

- *Se ha presentado 76 alegaciones que han sido contestadas, según Certificado del Secretario del Ayuntamiento, y la documentación aportada.*
- *Se aporta dictamen de Municipios colindantes favorables bien expresamente o por silencio administrativo.*
- *El Pleno del Ayuntamiento aprueba INICIALMENTE el P.O.M. el 27 de diciembre de 2004.*

INFORMES

- *Carreteras del Estado – Emite informe favorable Al Avance del Plan el 23 de octubre de 2003. Falta Informe del POM definitivo.*
- *Aytº de Guadalajara – Informe favorable el 22 de diciembre de 2003, con una sugerencia sobre Conexión Polígonos Industriales.*
- *Carreteras JCCM – No se ha reflejado futura Carretera Alovera – Cabanillas el 11 de septiembre de 2003. Falta aportar informe definitivo.*
- *RENFE – Informa favorablemente el 22 de agosto de 2003, condicionando que los pasos a distinto nivel en suelo urbanizable serán por cuenta propietarios.*
- *Urbanismo – Informe de Requisitos a tener en cuenta, el 6 de agosto de 2003.*
- *Arquitecto Ayuntamiento – Informe favorable el 23 de diciembre de 2004.*
- *Patrimonio – Informe favorable incluyendo Carta Arqueológica. Se incorpora. El 20 de marzo de 2004.*
- *Medio Ambiente – Informe de Requisitos el 6 de agosto de 2003.*
- *Evaluación Ambiental Preliminar – El 13 de diciembre de 2004. Falta informe Delegación Medio Ambiente confirmando se cumplen Conclusiones Vinculantes de la Evaluación Ambiental Preliminar.*
- *Agua – Informe favorable de la Dirección General de la Consejería de Obras Públicas de 23 de diciembre de 2004.*

DOCUMENTACIÓN

El Plan aporta básicamente la documentación preceptiva art. 30 de la LOTAU y 41 a 49 del Reglamento de Planeamiento.

- *Sistema general de espacios libres.- Se aporta, cumpliendo con el estandar del art. 24 de la LOTAU de 1.000m2/200 habitantes. El P.O.M. aporta 1.448m2/200 habitantes.*

- *Áreas de Reparto. Se materializan 7 Áreas de Reparto, de las que 3 son residenciales, 2 industriales, y 2 de uso terciario. El Área de Reparto nº1 con tres Sectores, incluye la ordenación detallada, cumpliendo con las cesiones dotaciones locales que determina el art.31 de la LOTAU.*
- *Los Sistemas generales previstos se incluyen o adscriben a estas Áreas de Reparto. Se calcula el aprovechamiento tipo.*
- *Se aporta entre otros:*
 - *Estudio de tráfico y transporte colectivo.*
 - *Evaluación económica de infraestructuras y dotaciones. Reparto de costes.*
 - *Plano de Inventario de Patrimonio Arquitectónico (CATÁLOGO).*

OBSERVACIONES sobre las Unidades de Actuación en suelo urbano y la ordenanza del casco urbano.-

- *Se incluyen 13 Unidades de Actuación en Suelo Urbano. No define las categorías por las que se delimitan, según lo dispuesto en el art. 45 de la LOTAU. En unos casos se realizan cesiones sobre diferencias de aprovechamiento y en otras no se prevé ninguna cesión.*
- *Incumplen el régimen establecido por el Art. 69 de la LOTAU y el art. 21 del Reglamento de Planeamiento.*
- *La ordenanza de suelo urbano establece 3 plantas en todo el área central, la mayor parte de las edificaciones actuales no tienen tres plantas por lo que de acuerdo con el art. 45 3 A) b) de la LOTAU sería suelo urbano no consolidado debiendo aplicarse el Régimen del suelo previsto en el art. 69.*

ORDENACIÓN

En el modelo territorial que recoge el P.O.M. resalta la reclasificación de terrenos actualmente rústicos de protección y de reserva para uso industrial y terciario en las siguientes ubicaciones:

1º.- Uso industrial – Sector SI-20 – Área de Reparto. Arp. 4

2º.- Uso terciario – Sector ST-31 – Área de Reparto. Arp. 6

En ambos casos, su emplazamiento paralelo en ambas bandas a lo largo de la Carretera N-II, conforma junto con los términos municipales de Azuqueca de Henares, Alovera y Chiloeches, dos “pasillos” de especiales características dentro del globalmente denominado “Corredor del Henares” hasta el límite con el término municipal de Guadalajara. Cualquier actuación en ellos debe contar con la influencia que produce en los términos municipales colindantes.

El 1º de ellos plantea un nuevo corredor industrial paralelo al existente, al otro lado del Ferrocarril. Un extremo llega hasta el límite con Alovera y el otro no acomete contra el límite con el término municipal de Guadalajara.

Se justifica en el documento (pg.24), en que la situación de la ZEPA de Avutardas impide los crecimientos industriales iniciados junto al enlace con la autopista R-2, motivo por el cual se debe la ubicación en la zona de la N-II.

El 2º) plantea un Uso terciario entre el río Henares y la Autovía A-2:

- *No se recoge justificación de la reclasificación en el P.O.M. (pag. 30 y 31 Memoria).*
- o *Clasificación actual*
 - *Las N.N.S.S. vigentes, por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 27 de Julio de 1990, “suspendieron la ejecutoriedad en la zona de suelo no urbanizable comprendida entre la Carretera N-II y el río Henares, (con excepción del suelo no urbanizable compatible con el uso avícola existente, cuyas determinaciones quedarán pospuestas a un estudio de protección y usos admisibles en dicha zona”. Dicho estudio una vez elaborado no se aplicó.*
 - *Las N.N.S.S. del año 1985, por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 15 de Marzo de 1985, en su punto 5º determinaron: “Deberá extenderse la clasificación de suelo no urbanizable protegido al Sector de T.M. entre el río y la carretera de Madrid”.*
 - *La clasificación actual por tanto de dichos suelo es de no urbanizable protegido, con la compatibilidad para el uso avícola existente.*
- o *Clasificación del P.O.M.*
 - *Se reduce el suelo rústico protegido, a la franja de protección de 100 metros paralela al Río Henares.*
 - *El resto se reclasifica como suelo urbanizable con uso terciario comercial.*
- o *Comisión Provincial de Urbanismo.-*

Los planes actuales de los municipios del Corredor: Azuqueca de Henares, Alovera y Cabanillas tienen clasificado como suelo rústico de protección, la franja entre el Río Henares y la carretera N-II, salvo un pequeño enclave en Alovera.

Como vemos, ha sido criterio de la C.P.U. mantener la protección de esta zona como suelo rústico protegido.

Plan de Ordenación Territorial.- Se encuentra actualmente en elaboración por la Consejería un P.O.T. que incluye el Corredor en una de las zonas en que se divide el Estudio.

El diagnóstico elaborado, detecta como zonas conflictivas las clasificaciones de suelo protegido colindantes con otras que no lo son, en unos ámbitos como el presente ambientalmente uniformes.

*Carreteras del Estado – Emite informe favorable al Avance del Plan, el 23 de octubre de 2003. Falta Informe del POM definitivo.
Se recoge en el plano nº 2 de Ordenación, un acceso vial a la A-2, que conecta con el Término de Chiloeches.*

Por ello se propone suspender para que el Plan de Ordenación del Territorio se encuentre más avanzado y permita obtener la información necesaria para evaluar que usos pueden ser permitidos y con que intensidad, en este área actualmente protegida.

OTRAS OBSERVACIONES

- *Faltan planos de Información.*
- *No se incorpora el Estudio Ambiental.*
- *Se deberían incorporar tramas además de los diversos colores para facilitar su manejo con fotocopias en blanco y negro.*

PROPUESTA:

1º)

Suspender para que se aporten los siguientes documentos o se subsanen las siguientes deficiencias:

Sobre las Unidades de Actuación en suelo urbano y la ordenanza del casco urbano.-

- *Se incluyen 13 Unidades de Actuación en Suelo Urbano. No define las categorías por las que se delimitan, según lo dispuesto en el art. 45 de la LOTAU. En unos casos se realizan cesiones sobre diferencias de aprovechamiento y en otras no se prevé ninguna cesión.*
- *Incumplen el régimen establecido por el Art. 69 de la LOTAU y el art. 21 del Reglamento de Planeamiento.*
- *La ordenanza de suelo urbano establece 3 plantas en todo el área central, la mayor parte de las edificaciones actuales no tienen tres plantas por lo que de*

acuerdo con el art. 45 3 A) b) de la LOTAU sería suelo urbano no consolidado debiendo aplicarse el Régimen del suelo previsto en el art. 69.

- *Carreteras del Estado – Emite informe favorable Al Avance del Plan el 23 de octubre de 2003. Falta Informe del POM definitivo.*
- *Carreteras JCCM – No se ha reflejado futura Carretera Alovera – Cabanillas el 11 de septiembre de 2003. Falta aportar informe definitivo.*
- *Evaluación Ambiental Preliminar – El 13 de diciembre de 2004. Falta informe Delegación Medio Ambiente confirmando se cumplen Conclusiones Vinculantes de la Evaluación Ambiental Preliminar.*
- *Faltan planos de Información.*
- *No se incorpora el Estudio Ambiental.*
- *Se deberían incorporar tramas además de los diversos colores para facilitar su manejo con fotocopias en blanco y negro.*

2º)

Suspender la reclasificación de terrenos de suelo rustico protegido a suelo urbanizable con uso terciario,(Sector ST-31 – Área de Reparto. Arp. 6), por las consideraciones de carácter supramunicipal contenidas en el informe.”

Con fecha 27 de enero de 2005 por el Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo se suspende el trámite de aprobación definitiva, señalando la inexistencia de una serie de documentos.

Posteriormente por los distintos organismos se remite la siguiente documentación:

Ayuntamiento

Con fecha 31 de enero de 2005 el Ayuntamiento remite una serie de documentación del P.O.M. en tramitación, aprobada por el Pleno, que sustituye a la enviada el 28 de diciembre a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

Entre otras sustituciones se aportan documentos que faltaban:

- Evaluación Ambiental previa.
- Planos de Información.

Carreteras de la Autonomía

Emite informe favorable el 4 de marzo de 2005 (entrada el 14 de marzo 2005).

Consejería de Medio-Ambiente

Con fecha 4 de febrero de 2005 (entrada el 28 de febrero de 2005), se aporta informe del Delegado Provincial de Medio Ambiente que textualmente recoge:

“Con fecha 13 de diciembre de 2004, se emitió por parte de la Dirección General de Calidad Ambiental la Evaluación Ambiental Preliminar del P.O.M. de Cabanillas del Campo.

El día 4 de enero de 2005 el Ayuntamiento presenta en esta Delegación el P.O.M. con las modificaciones realizadas para adecuarse a dicha Evaluación Ambiental.

Examinada la documentación presentada se comprueba que el Plan de Ordenación Municipal cumple las medidas vinculantes del ámbito competencial de la Consejería de Medio Ambiente exigidas por la Evaluación Ambiental Preliminar y, por tanto, se considera ambientalmente viable.

Habiéndose tenido conocimiento, con posterioridad a la emisión de la Evaluación Ambiental Preliminar, de que el Plan de Ordenación Territorial que se está elaborando por la Consejería de Vivienda y Urbanismo para el corredor del Henares, plantea clasificar los terrenos ubicados entre la carretera N-III y el río Henares como suelo rústico no urbanizable de especial protección, clasificados en el P.O.M. como suelo urbanizable terciario, se recomienda realizar la modificación necesaria para adoptar dicha directriz.”

El escrito del Delegado aconseja que se adopte la recomendación planteada.

Comisión Provincial de Patrimonio

Con fecha 3 de febrero de 2005, informa favorablemente la nueva documentación del Plan de Ordenación Municipal.

Ayuntamiento

Con fecha 1 de abril de 2005 el Ayuntamiento remite documentación complementaria.

El ella se contiene la resolución de las deficiencias observadas sobre el suelo urbano manifestadas en el anterior informe del Servicio de Urbanismo de fecha 3 de febrero de 2005, de acuerdo con las conversaciones mantenidas con el Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo.

Carreteras del Estado

Falta el informe definitivo del POM

ÁREA COMPREDIDA ENTRE LA CARRETERA N-II Y EL RÍO HENARES

1º.- La clasificación actual de dicho suelo es rústico de protección, con la compatibilidad para el uso avícola existente.

2º.- La clasificación actual en el resto del municipio del corredor: Azuqueca de Henares y Alovera es igualmente de suelo rústico de protección.

3º.- La Delegación Provincial de Medio Ambiente en su informe de 28 de febrero de 2005 plantea clasificar estos terrenos como rústico de especial protección de acuerdo con lo antecedentes conocidos de la elaboración del Plan de Ordenación Territorial del Corredor del Henares.

PROPUESTA:

La aprobación definitiva del POM corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo (art. 136.3 del Reglamento de Planeamiento).

De acuerdo con el artículo 37 de la LOTAU la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística iniciará un periodo consultivo y de análisis del Plan.

Finalizado el periodo consultivo procede la resolución definitiva.

El art. 37.5 de la LOTAU dice:

“Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan pueda aplicarse con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.”

A la vista de cuanto se manifiesta en el informe, y de acuerdo con lo establecido en el art. 37 de la LOTAU **se propone**, una vez se aporte el informe definitivo de Carreteras del Estado:

1º.- La aprobación definitiva del POM de Cabanillas del Campo, con excepción del área que se señala en el punto siguiente:

2º.- La suspensión del área comprendida entre la Carretera Nacional II (Madrid-Zaragoza) y el río Henares, a fin de que se clasifique como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Guadalajara, 4 de abril de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

2º-ANEXO AL INFORME DEL POM DE CABANILLAS DEL CAMPO

Con fecha 6 de abril de 2005, se aporta informe de Carreteras del Estado, que textualmente recoge:

“Vistas las manifestaciones realizadas y considerando aceptable el contenido expresado a los puntos 1, 2 y 3 de dicho escrito, esta Unidad de Carreteras manifiesta su conformidad a los mismos en sus propios términos, pudiendo incorporarle al informe de la Unidad de Carreteras de fecha 25 de febrero de 2005.

No obstante lo anterior resulta preciso insistir en que no se podrán desarrollar los sectores ST-31, Arp. 6, SI-20 Arp. 4, SI-21, Arp. 7., en tanto no se hayan resuelto los accesos a las infraestructuras del Estado, de acuerdo con la normativa vigente.

Así mismo ninguna empresa constructora ni agente urbanizador podrá realizar obra alguna en la zona de afección de las carreteras estatales sin previa autorización de la Unidad de Carreteras.”

Se deberán incorporar estas determinaciones al documento del POM para su cumplimiento en concreto a las fichas de los Sectores correspondientes.

Guadalajara, 11 de abril de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

3º-PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE PIOZ (P.E.I.)

ANTECEDENTES. OBJETO

Con fecha 3 de febrero de 2003 se aprueba el Plan de Ordenación Urbana (POM) de Pioz.

Con el modelo territorial de desarrollo del P.O.M. se alcanza un techo de 6.499 viviendas entorno a los 23.590 habitantes.

Para organizar el desarrollo de las infraestructuras de agua y saneamiento y repartir los costes necesarios a los sectores implicados se confecciona este PEI.

TRAMITACIÓN

Su redacción se adjudica por concurso a TRAIN, S.L.

La tramitación se realiza de acuerdo con los arts. 36 y 37 de la LOTAU.

Se expone al público por anuncio en el D.O.C.M. de fecha 2 de julio de 2004, y en periódicos locales el 24 de junio y 1 de julio de 2004.

Con fecha 8 de septiembre de 2004 se aprueba inicialmente el Plan por el Pleno municipal.

Se certifica no se han presentado alegaciones.

DOCUMENTO

El documento del PEI se divide en 2 tomos, el primero consta de Memoria, Anejos y Planes y el segundo el Estudio Ambiental.

CAUDALES

Los caudales de dimensionamiento tenidos en cuenta son:

Para abastecimiento.

Se toma los criterios del Plan H. de la cuenca del Tajo.

Residencial – 350 l/hab. Y día.

Actividad industrial media – 270 l/hab. día.

Para saneamiento.

Se utilizan criterios del Canal de Isabel II por ser más desfavorables.

Se parte de los caudales de abastecimiento aplicando coeficientes de retorno que varían entre un 80% y un 50% según tamaño de parcela.

VALORACIÓN

Se cifra en 7.961.173,11 €.

Se aporta cuadro de cuotas de afección.

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO EN NUEVAS URBANIZACIONES

Se aportan.

OTROS INFORMES

- Se aporta informe favorable de la Sección de Obras Hidráulicas de la Delegación Provincial de la Consejería de Guadalajara.
- Se aporta Evaluación Ambiental Preliminar de la Consejería de Medio Ambiente, por lo que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del PEI sus determinaciones.

PROPUESTA:

Aprobación Definitiva.

Guadalajara, 5 de abril de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

4º-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRIJUEQUE

OBJETO.-

Reclasificación de suelo urbanizable a urbano, segregándose del Sector 2 de las Normas Subsidiarias.

SUPERFICIE.-

3.718 m²

USO.-

Exclusivo para Residencia de la Tercera Edad.

JUSTIFICACION.-

Normas Subsidiarias antiguas que no han desarrollado los suelos urbanizables colindantes al casco urbano.

CESIONES.-

Se contemplan las cesiones de acuerdo con el art. 31 de la LOTAU.

OBJECION.-

No se grafía en suelo urbano las cesiones. Puede tener la justificación de la situación a establecer en proyecto por la residencia.

EXPEDIENTE.-

Se tramita según la LOTAU sin que se haya presentado alegación alguna, ni de particulares ni de otras administraciones. Existe informe favorable de Carreteras del Estado.

PROPUESTA:

Informe favorable. Aprobación Definitiva.

Guadalajara, 21 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

5º-INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. “LAS ERAS” EN TORTOLA DE HENARES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Suelo Urbano y Urbanizable del P.O.M.

SUPERFICIE:

16.356 m²

DELIMITACION:

Se aporta la delimitación del área objeto de actuación. Incorpora zona de suelo urbanizable de 986, 85 m².

OBJETO:

Unificar Ordenanzas. Actualmente se aplican:

- O.2 Residencial Unifamiliar grado 1º, parcela mínima 200 m². Densidad media. Edificabilidad 1,25 m²/m²
- O.2 Residencial Unifamiliar grado 2º, parcela mínima 500 m². Densidad baja. Edificabilidad 0,75 m²/m².

Se unifica en una sola Ordenanza que es la Ordenanza 2ª : O.2 Unifamiliar grado 2º, permitiendo adosarse (en hilera).

Se aporta una justificación del nº de viviendas de 34 a 51, con una previsión de 297 m² correspondiente al estándar de 5 m²/habitantes x 17 viviendas x 3,5 habitantes/vivienda.

PROPUESTA:

Aprobación Definitiva.

Guadalajara, 5 de abril de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

6º-INFORME SOBRE LA SOLICITUD DE INFORME-CONSULTA SOBRE ELABORACIÓN DE PAU DEL SECTOR S-2 “SOPETRÁN” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HITA

Se solicita por el promotor ante el Ayuntamiento, informe del documento previo elaborado, a tenor de lo dispuesto en el art. 110.5 de la LOTAU.

Examinado el documento se manifiesta de modo general:

- Deberán obtener informe de Patrimonio por tratarse del entorno de los restos del monasterio de Sopetrán declarado (B.I.C.) Bien de Interés Cultural.
- Deberán obtener las autorizaciones oportunas de los accesos a la Carretera. No se contemplan las distancias preceptivas de la Ley de Carreteras.
- Respecto a la pormenorización de la zonificación presentada:
- No se aportan datos de las reservas de aparcamientos públicos y privados según Reglamento de Planeamiento.
- Las Normas Subsidiarias no determinan parámetros urbanísticos, dejándolo a la elaboración de un Plan Especial.
- El documento presentado aporta como intensidad y edificabilidad máximas:
 - 20 vivi/Ha.
 - 0,35 m²/m².
- Respecto a la densidad es la definida como baja por la LOTAU.
- Respecto a la edificabilidad el art. 19 del Reglamento de Planeamiento establece: *“Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos.”* Por tanto deberá tenerse en cuenta esta determinación para su cálculo.
- Deberán rehacerse los cálculos de los estándares de calidad propuestos en base a las anteriores observaciones.

Guadalajara, 29 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

7º-INFORME CONTRADICTORIO, RELATIVO AL SECTOR SUE-555 DE MARCHAMALO, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 119 DE LA LOTAU

Con fecha 12 de enero de 2005 se remite por el Ayuntamiento de Marchamalo escrito por el que requiere informe a tenor de lo dispuesto en el art. 119.1 c) de la LOTAU, enviando documentación objeto del informe presentada por D. Angel Acevedo Álvarez, propietario de terrenos en el Sector SUE-555 del Plan Urbanístico de Marchamalo ante el Ayuntamiento de Marchamalo el pasado día 5 de abril de 2004.

En dicha documentación se incorpora Informe Pericial realizado por D. Raúl Alcántara García-Economista-Auditor de Cuentas e Informe Técnico de D^a Gema Coria Pardo, Arquitecta Técnica.

El artículo 119, 1, c del Texto Refundido (TR) de la LOTAU establece que:

“En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos del correspondiente proyecto de urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe pericial contradictorio sobre la corrección de dichos gastos en los términos que reglamentariamente se precise”.

No se ha producido la aprobación del Reglamento de Gestión de la LOTAU que será quien regule los términos del informe.

No obstante examinado el expediente en relación con lo solicitado sobre la previsión de gastos del proyecto de urbanización se indica:

El artículo 115 del T.R. de la LOTAU define como gastos de urbanización:

“1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y

de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

3. Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

4. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.”

Del informe pericial aportado y la Proposición Jurídico Económica del PAU, puede manifestarse.

- Presupuesto de Ejecución Material (PEM) Es sensiblemente igual en los dos casos con 7,17% superior en el PAU que en el informe de D^a Gema Coría Pardo.

Lo valorado como unidades de obra puede considerarse correcto tratándose además de un anteproyecto de urbanización.

Los gastos generales y beneficio industrial del Constructor (19%) en el PAU) también se considera normalmente aplicable.

En el presupuesto de la alegación no figura desglosado.

- Respecto a los honorarios técnicos se encuentran liberalizados y no sujetos a tarifa.

Indemnizaciones y gastos de Demolición.

Estos gastos si son gastos de urbanización según el citado artículo 115, g) del TR de la LOTAU.

El peritaje de D^a Gema Coria Pardo no lo trata separadamente y la Propuesta Jurídico Económica no aporta tasación independiente ni otro documento que confirme la valoración.

La cifra aportada representa el 29,00% del total, y el 83,39% del Presupuesto de Ejecución material de la urbanización, por tanto un gasto considerable.

El resto de conceptos:

Anuncios de Notaria y Registro Gastos de promoción y gestión Retribución del Urbanizador Gastos de Conservación suponen 648.842,88 € que representan el 99% del PEM y el 34,5% del total coste de urbanización con IVA, según la Propuesta Jurídico-Económica.

Son gastos que pueden contemplarse según el art. 115 citado, pero deben ser justificados.

No se detalla la procedencia de estos gastos.

En el caso de la valoración de la alegación se engloba en un 40% del PEM, junto con los costes indirectos de la obra. En la Propuesta Jurídico Económica vienen los conceptos pero no se detalla su procedencia y aplicación, basándose en coeficientes generales.

Guadalajara, 28 de febrero de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

Vº Bº
El Delegado Provincial

Fdo.: Abilio E. Martín Blánquez

8º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUE-555 DE MARCHAMALO

Promotor: PROMOCIONES Y DESARROLLOS CREAZIONA, S.L.

ANTECEDENTES

Objeto.- Organizar la actividad de ejecución.

Superficie.- 18.180 m²

Situación.- Suelo Urbano.

Sistema.- Gestión Indirecta.

TRAMITACIÓN

Se remite para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 17 de enero de 2005, según art. 122.1 de la LOTAU.

El 14 de Febrero de 2005, se aporta al expediente:

Publicación en el DOCM (26-1-2004).

Publicación periódico (23 -1-2004).

Certificado de la presentación de alegaciones. Se ha presentado una por D. Ángel Acevedo Alvarez.

Apertura de plicas – 3 de marzo del 2004 – Una

Otros documentos:

Se aportan informes del Arquitecto Municipal de fecha 31 de agosto de 2004 y 4 de enero de 2005.

ALTERNATIVA – TÉCNICA

Se desarrolla mediante Estudio de Detalle, toda vez que se trata de un suelo urbano con ordenación detallada del P.G.O.U. de Guadalajara (Marchamalo).

Uso – Residencial con tipología de vivienda unifamiliar.

Densidad – 94 viviendas según el P.G.O.U. Mantiene el número de viviendas previstas.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	18.180 m ²	18.180 m ²
Sistemas Generales adscritos ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst		
Uso principal	<i>Residencial-unifamiliar</i>	<i>Residencial-unifamiliar</i>
Edificabilidad bruta (lucrativa)	10.340 m ²	10.340x m ²
Coeficiente de homogeneiz. <i>En su caso</i>	-	-
Aprovechamiento (EdifxCoef)	-	-
Aprovechamiento Tipo	0,568	0,568
Superficie neta	11.253m2	11.240 m ²
Ordenanza	0.05	0.05
Parcela mínima	90 m ²	90 m ²
Frente mínimo	6,00 m	6,00 m
Retranqueos	2.00m	2.00m
Alturas	2plantas	2 plantas
Ocupación	65%	65 %
Edificabilidad neta	1.7 maxima m ² /m ²	1.7maxima m ² /m ²

Estándares Mínimos de Calidad Urbana

	POM	PAU
Superficie a ordenar	18.180m2	18.180m2
Edificabilidad lucrativa total	10.340 m2c	10.340 m ² c
Dotacional	1.299 m ²	1.345,24 m ²
Zonas verdes	-	-
Aparcamiento	103 plazas (1/100m2c)	106 plazas
Superficie neta	11.253m2	11.240 m ²
Aprovechamiento	10.326 u.a.	10.326 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	1.046,38 u.a.	1.046,38 u.a.
Instalaciones propias	-	-
Red Viaria	5.628 m2	5.594 m ²

La exposición al público del expediente ha sido anterior al Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se presenta.

Infraestructuras

De agua y saneamiento – conectan con redes municipales.

Cumple con los contenidos del art. 110 de la LOTAU.

PROPUESTA DE CONVENIO

Se aporta Convenio urbanístico en la documentación presentada el 13 de Febrero de 2005, junto con la Propuesta Jurídico Económica.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

A requerimiento del Ayuntamiento de Marchamalo se solicita, a esta Delegación Provincial, informe contradictorio, de conformidad con lo previsto en el art. 119 de la LOTAU. Con fecha 28 de febrero, se emite el informe contradictorio solicitado, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Con fecha 12 de enero de 2005 se remite por el Ayuntamiento de Marchamalo escrito por el que requiere informe a tenor de lo dispuesto en el art. 119.1 c) de la LOTAU, enviando documentación objeto del informe presentada por D. Angel Acevedo Álvarez, propietario de terrenos en el Sector SUE-555 del Plan Urbanístico de Marchamalo ante el Ayuntamiento de Marchamalo el pasado día 5 de abril de 2004.

En dicha documentación se incorpora Informe Pericial realizado por D. Raúl Alcántara García-Economista-Auditor de Cuentas e Informe Técnico de D^a Gema Coria Pardo, Arquitecta Técnica.

El artículo 119, 1, c del Texto Refundido (TR) de la LOTAU establece que:

“En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos del correspondiente proyecto de urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe pericial contradictorio sobre la corrección de dichos gastos en los términos que reglamentariamente se precise”.

No se ha producido la aprobación del Reglamento de Gestión de la LOTAU que será quien regule los términos del informe.

No obstante examinado el expediente en relación con lo solicitado sobre la previsión de gastos del proyecto de urbanización se indica:

El artículo 115 del T.R. de la LOTAU define como gastos de urbanización:

“1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

3. Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos

no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

4. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.”

del informe pericial aportado y la Proposición Jurídico Económica del PAU, puede manifestarse.

- Presupuesto de Ejecución Material (PEM) Es sensiblemente igual en los dos casos con 7,17% superior en el PAU que en el informe de D^a Gema Coría Pardo.

Lo valorado como unidades de obra puede considerarse correcto tratándose además de un anteproyecto de urbanización.

Los gastos generales y beneficio industrial del Constructor (19% en el PAU) también se considera normalmente aplicable.

En el presupuesto de la alegación no figura desglosado.

- Respecto a los honorarios técnicos se encuentran liberalizados y no sujetos a tarifa.

Indemnizaciones y gastos de Demolición.

Estos gastos si son gastos de urbanización según el citado artículo 115, g) del TR de la LOTAU.

El peritaje de D^a Gema Coria Pardo no lo trata separadamente y la Propuesta Jurídico Económica no aporta tasación independiente ni otro documento que confirme la valoración.

La cifra aportada representa el 29,00% del total, y el 83,39% del Presupuesto de Ejecución material de la urbanización, por tanto un gasto considerable.

El resto de conceptos:

Anuncios de Notaria y Registro Gastos de promoción y gestión Retribución del Urbanizador Gastos de Conservación suponen 648.842,88 € que representan el 99% del PEM y el 34,5% del total coste de urbanización con IVA, según la Propuesta Jurídico-Económica.

Son gastos que pueden contemplarse según el art. 115 citado, pero deben ser justificados.

No se detalla la procedencia de estos gastos.

En el caso de la valoración de la alegación se engloba en un 40% del PEM, junto con los costes indirectos de la obra. En la Propuesta Jurídico Económica vienen los conceptos pero no se detalla su procedencia y aplicación, basándose en coeficientes generales.”

OBSERVACIONES

- Falta visado de Colegio profesional.

CONCLUSIÓN

Informe favorable respecto a la ordenación urbanística.

Respecto a la valoración de la urbanización sería procedente aclarar los aspectos recogidos en el informe de este Servicio de Urbanismo de 28 de Febrero de 2005.

Guadalajara, 9 de Marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

8º-INFORME QUE REALIZA LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO, EN SU REUNIÓN DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2005, AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUE-555 DE MARCHAMALO

Promotor: PROMOCIONES Y DESARROLLOS CREAZIONA, S.L.

ANTECEDENTES

Objeto.- Organizar la actividad de ejecución.

Superficie.- 18.180 m²

Situación.- Suelo Urbano.

Sistema.- Gestión Indirecta.

TRAMITACIÓN

Se remite para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 17 de enero de 2005, según art. 122.1 de la LOTAU.

El 14 de Febrero de 2005, se aporta al expediente:

Publicación en el DOCM (26-1-2004).

Publicación periódico (23 -1-2004).

Certificado de la presentación de alegaciones. Se ha presentado una por D. Ángel Acevedo Alvarez.

Apertura de plicas – 3 de marzo del 2004 – Una

Otros documentos:

Se aportan informes del Arquitecto Municipal de fecha 31 de agosto de 2004 y 4 de enero de 2005.

ALTERNATIVA – TÉCNICA

Se desarrolla mediante Estudio de Detalle, toda vez que se trata de un suelo urbano con ordenación detallada del P.G.O.U. de Guadalajara (Marchamalo).

Uso – Residencial con tipología de vivienda unifamiliar.

Densidad – 94 viviendas según el P.G.O.U. Mantiene el número de viviendas previstas.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	18.180 m ²	18.180 m ²
Sistemas Generales adscritos <i>ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst</i>		
Uso principal	<i>Residencial-unifamiliar</i>	<i>Residencial-unifamiliar</i>
Edificabilidad bruta (lucrativa)	10.340 m ²	10.340x m ²
Coeficiente de homogeneiz. <i>En su caso</i>	-	-
Aprovechamiento (EdifxCoef)	-	-
Aprovechamiento Tipo	0,568	0,568
Superficie neta	11.253m ²	11.240 m ²
Ordenanza	0.05	0.05
Parcela mínima	90 m ²	90 m ²
Frente mínimo	6,00 m	6,00 m
Retranqueos	2.00m	2.00m
Alturas	2plantas	2 plantas
Ocupación	65%	65 %
Edificabilidad neta	1.7 maxima m ² /m ²	1.7maxima m ² /m ²

Estándares Mínimos de Calidad Urbana

	POM	PAU
Superficie a ordenar	18.180m²	18.180m²
Edificabilidad lucrativa total	10.340 m ² c	10.340 m ² c
Dotacional	1.299 m ²	1.345,24 m ²
Zonas verdes	-	-
Aparcamiento	103 plazas (1/100m ² c)	106 plazas
Superficie neta	11.253m ²	11.240 m ²
Aprovechamiento	10.326 u.a.	10.326 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	1.046,38 u.a.	1.046,38 u.a.
Instalaciones propias	-	-
Red Viaria	5.628 m ²	5.594 m ²

La exposición al público del expediente ha sido anterior al Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se presenta.

Infraestructuras

De agua y saneamiento – conectan con redes municipales.

Cumple con los contenidos del art. 110 de la LOTAU.

PROPUESTA DE CONVENIO

Se aporta Convenio urbanístico en la documentación presentada el 13 de Febrero de 2005, junto con la Propuesta Jurídico Económica.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

A requerimiento del Ayuntamiento de Marchamalo se solicita, a esta Delegación Provincial, informe contradictorio, de conformidad con lo previsto en el art. 119 de la LOTAU.

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda no emitir el informe contradictorio solicitado hasta que no se desarrolle reglamentariamente el art. 119 del Texto Refundido de la LOTAU.

OBSERVACIONES

- Falta visado de Colegio profesional.

CONCLUSIÓN

Informe favorable respecto a la ordenación urbanística.

La Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo

M^a Mar García de los Ojos

9º-MUNICIPIO. ALOVERA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 5.1 RESIDENCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
PROMOTOR: “PROMOCIONES NUEVO HENARES S.L.”.

1.- ANTECEDENTES

Objeto: Organizar la actividad de ejecución

Superficie: 15.207,25 m².

Situación: Se sitúa en la Avda. de España, en la U.A. 5.1 cuya ordenación efectuó la Modificación Puntual nº11 de las N.N.S.S. de Alovera, aprobada por la C.P.U. el 25 de Octubre de 2004.

Sistema: Gestión Indirecta .

2.- TRAMITACIÓN:

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

Publicación D.O.C.M. nº 201 de 27 de Octubre de 2004

Publicación diario “Nueva Alcarria” el 30 de Octubre de 2004

Resultado de la información pública: El 2 de Febrero de 2005, el Secretario certifica no se han presentado las alegaciones ni otras alternativas técnicas

Acto de apertura de plicas: 17 de Enero de 2005

Resultado del acto:: El 2 de Febrero de 2005, el Secretario certifica no se han presentado alegaciones ni otras alternativas técnicas.

Presentan:

- Entre otros: El Registro de la Agrupación de interés Urbanístico U.A.5.1 DE Alovera.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Se asume la ordenación establecida en las N.N.S.S.

No se modifica ni la ordenación estructural ni la detallada. La ficha de características es la misma que las N.N.S.S.

Se conecta con las redes de comunicación e infraestructuras existentes.

Normativa Urbanística

	NN.SS.	PAU
Superficie total	15.315,64 m ²	15.315,64 m ²
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	15.627,74 m ²	15.627,74 m ²
Edificabilidad lucrativa (pisos)	12.630 m ²	12.630 m ²
Ordenanza	S.urbano	Igual a N.N.S.S.x
Parcela mínima edificable	60 m ²	60 m ²
Retranqueos	Grafiado en ficha plan	Grafiado en ficha plan
Alturas	B+3 plantas, 13 m	B+3 plantas, 13 m
Ocupación	Grafiado en ficha plan	Grafiado en ficha plan
Viviendas	No < 100 m ² (126 viviendas)	No < 100 m ² (126 viviendas)

Estándares mínimos de calidad urbana

	N.N.S.S.	PAU
Superficie a ordenar	15.315,64 m ² .	15.315,64 m ²
Edificabilidad lucrativa total	15.627,74 m ²	15.627,74 m ²
Dotacional	1.877,55 m ²	1.877,55 m ²
Zonas verdes	1.689,79 m ²	1.689,79 m ²
Aparcamiento	1/100 m ²	1/100 m ²

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Se indican las redes de infraestructuras planteadas, contenidos del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU

4.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se redactan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

Según 118, de la LOTAU.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Se aporta

Proporción de solares o cuota de retribución:

Se aporta, el 30,96% como porcentaje de cesión de terrenos edificables.

5.- CONSIDERACIONES

No se produce modificación de la ordenación estructural, por lo que el informe de la C.P.U. no tiene carácter vinculante.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

No existen observaciones.

En cuanto a la alternativa técnica:

No existen observaciones.

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo informe FAVORABLE.

Guadalajara a 23 de Marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix-Julio Rodríguez López

10º-INFORME SOBRE EL P.A.U. DEL SAU-7 DE PIOZ

Con fecha 13 de Diciembre de 2004 La Comisión Provincial de Urbanismo examinó el P.A.U.,

ACORDANDO:

“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.”

El informe del Servicio de Urbanismo cuya fotocopia se acompaña, concluía con las siguientes:

“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.”*

Con fecha 26 de Enero de 2005 se mantiene reunión del Delegado Provincial de Urbanismo y Vivienda con promotor de los Sectores SAU-7 y 15, resolviendo modificar el Plan Parcial en los siguientes términos:

- 1) Crear una banda de Zona Verde ubicada en el sector colindante (SU-15) que cubra el objetivo planteado por el P.O.M. de generar una banda verde de separación entre ambos sectores. Se habló de 12 m. de anchura para dicha banda, no obstante finalmente se ha proyectado de 14 m.
- 2) En la nueva documentación del Plan Parcial se incorporará un Convenio suscrito entre los Urbanizadores de ambos sectores (en ambos casos se trata de la misma sociedad) que certifique la ubicación de dicha banda verde en el SU-15.
- 3) Ubicar el acceso a la rotonda a eje con el correspondiente vial del SU-15.
- 4) Generar continuidad del vial "Calle 3" y el correspondiente del SU-15, de modo que quede más claramente reflejada la propuesta de incorporar el "Vial 4" que figura en la ficha del P.O.M. ,al interior de los sectores, en vez de ubicarlo colindante con la Cañada Real según figura en la citada ficha.
- 5) En la nueva documentación del Plan Parcial a generar deberemos representar una porción del Sector SU-15 en el Plano de Zonificación, de forma que quede expresamente reflejada la existencia de la banda verde.
- 6) Quedó claro que dicha nueva documentación del Plan Parcial (y evidentemente de Proyecto de Urbanización) se tramitaría como una Modificación de la ya existente, no siendo necesario por tanto reiniciar los trámites desde el principio, evitando así un nuevo periodo de información pública.

Con fecha 3 de Marzo de 2005 se presenta el documento de Modificación del Plan Parcial que **SUBSANA** las deficiencias observadas en la Ordenación. Se aporta asimismo CONVENIO entre los promotores de los Sectores.

Respecto al expediente administrativo:

- Se aporta por el Ayuntamiento el 4 de abril de 2005 resolución de Medio Ambiente sobre que el Proyecto de Urbanización no es necesario someterlo a Evaluación de Impacto Ambiental.
- Se aporta informe favorable del Servicio de Carreteras de la Autonomía.

PROPUESTA:

Informe favorable.

Guadalajara, 5 de abril de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

11º-INFORME QUE REALIZA LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO, EN SU REUNIÓN DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2005, AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR RES IV DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEAVERUELO, PROMOVIDO POR DESARROLLO DE INVERSIONES ACTIVAS S.L.-

1.- ANTECEDENTES

Población: Actual de derecho: 657 habitantes. Prevista POM: 9.481 habitantes. Prevista POM Sector IV: 3.495 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución del Sector Residencial IV definido en el Plan Municipal de Ordenación.

Superficie: 612.302,95 m².

Situación: Se encuentra situado en el Paraje de La Nava, lindando con la carretera N-320, con el límite del término municipal y con la vía pecuaria Cordel de La Nava. Esta delimitación es absolutamente idéntica a la del Plan de Ordenación.

Sistema: Gestión Indirecta.

Observaciones:

1. Superficie real computable de los sectores.

En el apartado 4.4. Superficies dotacionales totales del Plan de Ordenación Municipal vigente se especifica:

“Las superficies para el cálculo de las dotaciones, equipamientos y cesiones obligatorios y gratuitos del planeamiento, tanto los que figuran en este apartado 4.4 Superficies dotacionales totales, como el apartado 4.5 Justificación de los aprovechamientos, ha sido, para el Sector I, 83.635 m², para el Sector II, 225.752 m², para el Sector III, 88.232 m² y para el Sector IV, 546.130 m², con una edificabilidad para todos ellos de 0,40 m²/m². El levantamiento topográfico y planimétrico, proporcionado por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en 1994, tiene una serie de errores detectados por el Ayuntamiento, de escala, que han podido hacer variar las superficies de las distintas áreas y sectores en cuantías aproximadas a un diez por ciento. El Ayuntamiento, en desarrollo del Plan, exigirá a los propietarios, promotores o adjudicatarios de los sectores la presentación de un planimétrico y topográfico real de manera inmediata y rehará las cifras del Plan de Ordenación Municipal consecuentemente. El nuevo dimensionamiento, si procede, y las correspondientes dotaciones, equipamientos y cesiones resultantes no serán consideradas otra cosa que subsanación de errores materiales.

A efectos del cálculo de las dotaciones públicas de Plan Parcial se han obtenido como mínimo, según los estándares determinados en la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003 de 31-03-2003. Estas reservas mínimas de suelo son las que han servido de base para el cálculo de los porcentajes, aprovechamientos etc. No obstante, las cifras definitivas se obtendrán,

durante el desarrollo del Plan, por cuantificación en los Programas de Actuación de los estándares finales con las superficies asimismo finales de los sectores.”

2. Determinación del número de viviendas. Densidad

En el Apartado 7 del Art. 41 Suelo Urbanizable, del Capítulo II del Plan de Ordenación Municipal vigente se determina:

“el número de viviendas asignado, en cada caso, tiene carácter de máximo, definido a efectos de control de la densidad resultante del Plan de Ordenación Municipal. Este número máximo puede resultar disminuido como consecuencia de la ordenación concreta y de la correlación de todos los parámetros aplicables en desarrollo del Plan. Sólo podrá ser aumentado en el caso de una medición real de los terrenos mayor de la especificada en este POM.

A efectos de regulación urbanística de usos y aprovechamientos, se establece el coeficiente de equivalencia entre vivienda unifamiliar y apartamento en unidades multifamiliares, en la relación de una vivienda igual a 1,85 apartamentos, resultando de esta forma una densidad idéntica pero conformada ahora con mayor número de elementos.

Para la aplicación de esta regla de conversión será necesario que: a) las viviendas unifamiliares a sustituir no superen el veinte por ciento del total de viviendas calculado con la densidad inicial del Sector b) la superficie útil de todos y cada uno de los apartamentos resultantes sea menor de 90 m² c) que se justifique que no se aumenta la edificabilidad global del sector, establecida en este Plan de Ordenación Municipal en 0,40 m²/m² para todos ellos. d) que se justifique el agrupamiento de estos apartamentos en unidades multifamiliares que conformen núcleos compactos, calles y plazas tradicionales o conjuntos dotados de servicios y equipamientos comunes.”

2.- TRAMITACIÓN:

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

I. PAU

Aprobación inicial: Resolución de Alcaldía de 2/Noviembre/2004

Publicación D.O.C.M. nº 230. 07/Diciembre/2004

Publicación diario: Nueva Alcarria. 30/Noviembre/2004

Resultado de la información pública: No hay alegaciones. No hay alternativas técnicas presentadas.

Fecha de certificación: 03/Enero/2005

II. Proposición Jurídico-Económica.

Acto de apertura de plicas: 12/Enero/2005

Resultado del acto: No hay alegaciones ni plicas en competencia presentadas.

Aprobación inicial: 17/Enero/2005

Presentan:

I. PAU

Decreto de alcaldía solicitando informe técnico y jurídico y ordenando su remisión a la Consejería.

Informe jurídico favorable del Secretario

Informe técnico favorable del Arquitecto Municipal

Certificado del resultado de la información pública sin alegaciones ni alternativas técnicas.

II. Proposición Jurídico-Económica. Convenio Urbanístico.

Acta de apertura de plicas y de adjudicación inicial al titular de la única proposición jurídico-económica presentada.

Informe jurídico favorable del Secretario.

Informe técnico favorable del Arquitecto Municipal.

III. Art. 122.1 LOTAU. Informe de la Consejería competente.

Certificado de silencio administrativo del Secretario.

3. ALTERNATIVA TÉCNICA:

Según el Art. 24.1 de la LOTAU se respeta escrupulosamente la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal.

PLAN PARCIAL

Normativa Urbanística

I. NORMATIVA

	PAU	POM
SUPERFICIE TOTAL	612.302,95 m ²	546.130 m ²
USO PRINCIPAL	Residencial	Residencial
EDIFICABILIDAD BRUTA (LUCRATIVA)	0,40 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40	0,40

DENSIDAD UNIFAMILIAR	20 viv/ha	20 viv/ha
DENSIDAD UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	16 viv + 7.4 apart/h	16 viv + 7.4 apart/
TOTAL NÚMERO UNIDADES POSIBLES	1.434 ud.	1.434 ud.

II. ORDENANZA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

	PAU	POM
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FACHADA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m)	12	12
MÁXIMO N° DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA	2	2
ALTURA MÁXIMA A ALERO DE CUBIERTA (ml)	7,00	7,00
PARCELA MÍNIMA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m ²)	400	400
RETRANQUEO A FACHADA DE LA EDIFICACIÓN (ml)	5,00	5,00
RETRANQUEO LATERAL DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	3,00
RETRANQUEO DE FONDO DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	-

VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

	PAU	POM
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FACHADA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m)	10	10
MÁXIMO N° DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA	2	2
ALTURA MÁXIMA A ALERO DE CUBIERTA (ml)	7	7
PARCELA MÍNIMA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m ²)	250	250
RETRANQUEO A FACHADA DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	3,00
RETRANQUEO LATERAL DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	3,00
RETRANQUEO DE FONDO DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

	PAU	POM
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FACHADA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m)	6,50	6,50
MÁXIMO N° DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA	2	2
ALTURA MÁXIMA A ALERO DE CUBIERTA (ml)	7,00	7,00
PARCELA MÍNIMA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m ²)	150	150
RETRANQUEO A FACHADA DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	3,00
RETRANQUEO LATERAL DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	3,00
RETRANQUEO DE FONDO DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	-

VIVIENDA PLURIFAMILIAR

	PAU	POM
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO EN PLANTA BAJA (ml)	20	-
FONDO EDIFICABLE EN LA PLANTA DE PISOS (ml)	15	-
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FACHADA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m)	10	12
MÁXIMO Nº DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA	3	3
ALTURA MÁXIMA A ALERO DE CUBIERTA (ml)	10,00	10,00
PARCELA MÍNIMA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m ²)	500	500
RETRANQUEO A FACHADA DE LA EDIFICACIÓN (ml)	NO	5,00

III. EDIFICABILIDAD

	SUPERFICIE	AISLADA	PAREADA	HILERA	PLURIFAMILIAR	EDIFICABILIDAD
MANZANA 1	3.489,12 m ²		12			2.040 m ²
MANZANA 2	5.550,00 m ²		22			3.740 m ²
MANZANA 3	4.126,77 m ²	10				2.100 m ²
MANZANA 4	20.644,18 m ²		6		144	15.420 m ²
MANZANA 5	5.552,18 m ²		20			3.400 m ²
MANZANA 6	3.968,35 m ²	9				1.890 m ²
MANZANA 7	18.629,24 m ²				144	14.400 m ²
MANZANA 8	3.743,53 m ²		14			2.380 m ²
MANZANA 9	3.515,64 m ²	8				1.680 m ²
MANZANA 10	3.288,80 m ²		12			2.040 m ²
MANZANA 11	4.953,38 m ²		8	13		3.440 m ²

MANZANA 12	11.504,82 m ²		18	31		8.020 m ²
MANZANA 13	8.142,23 m ²			39		6.240 m ²
MANZANA 14	3.546,21 m ²			14		2.240 m ²
MANZANA 15	2.378,65 m ²			11		1.760 m ²
MANZANA 16	7.854,84 m ²	1	12	19		5.290 m ²
MANZANA 17	4.316,18 m ²		16			2.720 m ²
MANZANA 18	3.184,83 m ²		15			2.550 m ²
MANZANA 19	6.326,96 m ²	1	10	15		4.310 m ²
MANZANA 20	6.096,86 m ²	1	8	16		4.130 m ²
MANZANA 21	6.436,43 m ²		24			4.080 m ²
MANZANA 22	5.804,59 m ²		10	15		4.100 m ²
MANZANA 23	2.653,29 m ²		10			1.700 m ²
MANZANA 24	5.415,39 m ²		8	14		3.600 m ²
MANZANA 25	5.123,23 m ²		8	13		3.440 m ²
MANZANA 26	5.176,65 m ²		18			3.060 m ²
MANZANA 27	8.430,05 m ²		12	23		5.720 m ²
MANZANA 28	6.567,77 m ²		12	16		4.600 m ²

MANZANA 29	5.907,83 m ²			29		4.640 m ²
MANZANA 30	2.781,61 m ²			14		2.240 m ²
MANZANA 31	2.739,61 m ²		8			1.360 m ²
MANZANA 32	4.653,75 m ²			22		3.520 m ²
MANZANA 33	6.168,89 m ²		10	13		3.780 m ²
MANZANA 34	6.160,88 m ²	1	8	15		3.970 m ²
MANZANA 35	2.976,28 m ²		10			1.700 m ²
MANZANA 36	3.523,00 m ²		12			2.040 m ²
MANZANA 37	6.387,69 m ²	1	10	17		4.630 m ²
MANZANA 38	4.350,21 m ²			21		3.360 m ²
MANZANA 39	5.116,64 m ²			26		4.160 m ²
MANZANA 40	3.373,05 m ²		12			2.040 m ²
MANZANA 41	4.668,08 m ²				60	6.000 m ²
MANZANA 42	6.394,55 m ²			31		4.960 m ²

MANZANA 43	5.769,22 m ²				60	6.000 m ²
MANZANA 44	5.352,66 m ²				60	6.000 m ²

MANZANA 45	6.319,05 m ²			31		4.960 m ²
MANZANA 46	5.904,02 m ²			29		4.640 m ²
MANZANA 47	9.982,18 m ²			50		8.000 m ²
MANZANA 48	7.171,09 m ²	1	10	20		5.110 m ²
MANZANA 49	6.548,25 m ²		22			3.740 m ²
TOTAL	288.688,71	33	377	557	468	206.920 m ²

RESUMEN USOS Y EDIFICABILIDADES

	SUPERFICIE REAL m ²		EDIFICABILIDAD m ²
VIVIENDAS		288.688,71	206.920
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQUIP.-1	14.941,10	49.269,54
	EQUIP.-2	16.922,31	
	EQUIP.-3	2.572,43	
	EQUIP.-4	14.833,70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EQUIP.-1	6.794,94	29.741,29
	EQUIP.-2	8.070,71	
	EQUIP.-3	2.985,99	
	EQUIP.-4	3.856,88	
	EQUIP.-5	2.353,91	
	EQUIP.-6	1.155,02	
	EQUIP.-7	4.523,84	
ZONA VERDE	Z.V.-1	11.673,46	85.662,45
	Z.V.-2	6.617,27	
	Z.V.-3	67.371,72	
Z.V.SIST.GENERAL		23.091,25	-
	C.T.-1	17,24	
	C.T.-2	12,71	
	C.T.-3	12,71	
	C.T.-4	12,71	
	C.T.-5	12,71	

INSTALACIONES	C.T.-6	12,71	2.550,26	-
	C.T.-7	12,71		
	C.T.-8	12,71		
	C.T.-9	12,71		
	C.T.-10	12,71		
	C.T.-11	12,71		
	C.T.-12	17,26		
	C.T.-13	15,02		
	C.T.-14	15,90		
	R.I.T.U.-1	9,00		
	R.I.T.U.-2	9,00		
	D. AGUA-1	856,48		
	D. AGUA-2	804,60		
	G. BOMBEO	678,66		
VIARIO		129.659,93	-	
RESERVA VIARIO	R.V. -1	917,01	3.639,52	-
	R.V. -2	2.722,51		
TOTAL DEL SECTOR SEGÚN PAU			244.921,18	
TOTAL DEL SECTOR SEGÚN POM			612.302,95	244.921,18
m² X 0,40 m²/m²				

No existen modificaciones de la ordenación, tanto estructural como detallada. No se superan los 10.000 m² residenciales por hectárea.

No existe reclasificación de suelo rústico.

La superficie de los sistemas generales adscritos (26.728 m²) entran en el área de reparto (aprovechamiento) pero no se han considerado a efectos de cómputo de edificabilidad o densidad.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar	612.302,95 m ²	612.302,95 m ²
Edificabilidad lucrativa total	244.921,18 m ²	244.921,18 m ²
Dotacional 20 m ² /100 m ² edif.	48.984,00 m ²	49.269,54 m ²
Zonas verdes		
Plan parcial 10% s/612.302,95	61.230,30 m ²	85.662,45 m ²
Sistema General	19.902,00 m ² (POM)	23.091,25 m ²
Aparcamiento		
Privado 1 ud/100 m ² s/244.921,81 m ²	2.450 ud	2.450 ud
Público 0,50 s/2450 ud	1225 ud	2.076 ud
Aprovechamiento	244.921,18 u.a.	244.921,18 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	24.492 u.a.	24.492 u.a.

La suma de las superficies de dotacional, zonas verdes, superficie neta, instalaciones propias de la unidad y red viaria, coincide con el total del ámbito delimitado en el PAU:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

ZONAS VERDES	Sistema local	85.662,45 m ²
	Sistema General	23.091,25 m ²
TOTAL ZONAS VERDES		108.753,70 m²
EQUIPAMIENTOS	Público	49.269,54 m ²
	Privado	29.741,29 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTOS		79.010,83 m²
VIARIO SISTEMAS GENERAL Y LOCAL		135.639,19 m ²
TOTAL VIARIO		135.639,19 m²
INSTALACIONES GENERALES	C. de transformación	192,52 m ²
	Recintos de telecomunicaciones	18,00 m ²
TOTAL INSTALACIONES GENERALES		210,52 m²

USOS RESIDENCIALES	Unifamiliar	235.329,84 m ²
	Plurifamiliar	53.358,87 m ²
TOTAL USOS RESIDENCIALES		288.688,71 m²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		612.302,95 m²

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

EL PAU y el PLAN PARCIAL los redacta el Arquitecto Don José Ignacio del Castillo Fernández. El Plan Parcial cumple estrictamente las determinaciones, contenidas en el Plan de Ordenación. El proyecto de Urbanización responde a las determinaciones contenidas en dichos PAU y Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización (viario, abastecimiento y saneamiento) lo redacta un Ingeniero de Caminos. El Proyecto de Media y Baja Tensión un Ingeniero Industrial, y el Proyecto de

Telecomunicaciones, un Ingeniero de Telecomunicaciones. Estos proyectos contienen la totalidad de las determinaciones para que el Proyecto de Urbanización sea completo

4.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se redactan los compromisos (relaciones y compromisos con el Ayuntamiento, relaciones y compromisos con los propietarios, retribución del Urbanizador, abono de las obras de Urbanización, recepción de las obras de urbanización y conservación, cargas reales), plazos, garantías (plazo de ejecución, recepción de las obras de urbanización y conservación, cesión obligatoria de las dotaciones, recepción municipal de los servicios, recepción de las fincas resultantes, edificación simultánea), responsabilidades (responsabilidad del Urbanizador, obras fuera del Sector) y penalizaciones (garantías, penalizaciones). No hay ninguna estipulación que infrinja normativa.

Se especifica (Apartado 14), que la cesión de suelo lucrativo al Ayuntamiento se sustituirá por abono en dinero de su valor tasado por éste y pagado por anticipado.

Se especifica (Apartado 15) que la cesión y disposición por el Ayuntamiento de las dotaciones se realizará de forma automática a la aprobación del PAU.

Todo ello de acuerdo con la Proposición Jurídico Económica presentada.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

En virtud del art.135 y art. 136 de la LOTAU el Ayuntamiento recibirá y asumirá el mantenimiento de la urbanización.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Se establecen los gastos de urbanización según art. 115 de la LOTAU.

Incluyen la conservación hasta la recepción de las obras, además del presupuesto de ejecución material, gastos generales, beneficio industrial, honorarios técnicos, gastos jurídicos, notario, registro, anuncios, indemnizaciones, gastos de prospección y seguimiento arqueológicos, gastos de promoción y gestión, retribución del urbanizador y gastos financieros.

5.- CONSIDERACIONES

No se produce modificación de la ordenación estructural.

No se producen modificaciones que afecten a zonas verdes o a legalizaciones.

No se produce modificación de la ordenación detallada.

Se cumplen las especificaciones generales del Plan de Ordenación Municipal.

OBSERVACIONES

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

No se aprecian deficiencias en tramitación.

En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU no modifica la clasificación del suelo, la delimitación preliminar del Sector contenido en el POM (solamente aporta una medición real), no modifica ni los usos globales ni las densidades e intensidades del POM, y recoge las obligaciones fijadas para con los Sistemas Generales.

El PAU no modifica la ordenación estructural.

El PAU contempla literalmente el cumplimiento de los estándares de calidad urbana y las cesiones que corresponden, así como la ordenación planteada respecto del planeamiento municipal y conexiones de redes de infraestructuras y comunicaciones.

El Proyecto de Urbanización cumple el contenido mínimo y la normativa de obligado cumplimiento.

Según lo expuesto el Informe No tendrá carácter vinculante.

DEFICIENCIAS OBSERVADAS

- a) No consta la solicitud de informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, en relación con el Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el apartado b grupo 7 anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental
- b) No consta el informe del órgano titular de las Carreteras del Estado
- c) Se comprueba que la ordenación de las dotaciones públicas, podría estar en contradicción con lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, que establece que *“la superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos servicios y ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad”*. Por todo ello, deberá solicitarse informe a la Delegación de Educación, a fin de que emita informe sobre la adecuación correcta o no de la dotación escolar planteada en el Programa de Actuación Urbanizadora.

CARÁCTER DEL INFORME

Al no modificar la Ordenación estructural, el informe tiene carácter de preceptivo y no vinculante, a tenor de lo dispuesto en el art. 38 del Texto Refundido de la LOTAU.

CONCLUSIÓN

Antes de la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, el Ayuntamiento deberá requerir los siguientes informes:

- a) Informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente referido al Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7 apartado b del Reglamento General de Desarrollo 5/1999, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Informe a la Unidad de Carreteras de la Demarcación de Carreteras de Castilla-La Mancha.
- c) Informe a la Delegación de Guadalajara de la Consejería de Educación, sobre la adecuación correcta o no de la dotación escolar planteada en el Programa de Actuación Urbanizadora, en relación con lo dispuesto en el art. 24 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

La Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo

M^a Mar García de los Ojos

12º-INFORME TÉCNICO SOBRE EL ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE PARCELACIÓN EN LA C/ JARDÍN S/N DE HIENDELAENCINA

1º.- El acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 25 de octubre dice:

“ACUERDO: 1.- *Ratificar el informe desfavorable elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.*

2.- *Remitir el informe al Ayuntamiento de Hiendelaencina.”*

El informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 25 de octubre de 2004 dice:

“OBJETO.-

Define la nueva ordenación de la parcela situada en la C/. Jardín, a fin de obtener cuatro parcelas independientes aptas para la edificación. Se define también el nuevo trazado viario y su solución alternativa respecto al trazado indicativo reflejado en las NNSS de Hiendelaencina.

Se justifica el nuevo trazado viario por la imposibilidad de trazar el viario indicativo al existir una edificación reciente que sería necesario demoler, y además se considera que con la nueva propuesta se obtiene un trazado más racional al dar continuidad lineal al trazado en toda su longitud.

NORMATIVA VIGENTE.-

El Estudio de Detalle se plantea sobre la zona que las NNSS de Hiendelaencina califican de Ensanche (E).

El Plano 3.4 de las NN.SS. señala, en dicha zona, un viario indicativo de 8 m de ancho.

El apartado 6.1 de dichas NNSS, al definir las alineaciones, establece:

“6.1.- Alineaciones.- Las definidas en los planos de ordenación.

En las zonas de actuación indicadas en el plano 4.6 en las que las alineaciones están definidas por el viario indicativo referenciado en los planos de Ordenación, será necesaria la aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación antes de conceder licencias de obras en dichos suelos. Igualmente se redactará el correspondiente estudio de detalle si fuera necesaria la ampliación del viario público”.

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 38 de la LOTAU, regula la elaboración, tramitación y aprobación de los planes parciales, determinados planes especiales y los estudios de detalle.

El apartado 1. b) establece que una vez redactados los planes, 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).

RÉGIMEN DEL SUELO.-

Las Normas Subsidiarias de Hien dela encina fueron aprobadas definitivamente, por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día 15 de enero de 2001. (Como quiera que las NN.SS. fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento en el año 1997, al documento urbanístico se le denominó Normas Subsidiarias, pese a haberse aprobado bajo la vigencia de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha).

La fecha de aprobación definitiva es fundamental a la hora de establecer el régimen urbanístico aplicable al documento de planeamiento. Y en el caso presente, como quiera que el mismo se aprobó definitivamente después de la entrada en vigor de la LOTAU, se está en el caso de que el mismo es el fijado con carácter general en dicha disposición, sin que le sea aplicable el régimen transitorio, que regula el régimen urbanístico del suelo desde la entrada en vigor de la Ley hasta la adaptación a la misma de los planes vigentes en dicho documento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a aquélla.

En este supuesto, es el artículo 69 de la LOTAU quien regula el régimen urbanístico del suelo urbano. El apartado c) del número 1 del artículo indicado establece que en el caso previsto en el apartado B) del número 3 del artículo 45, las cesiones son las propias del suelo urbanizable.

En el caso presente, se está ante un Estudio de Detalle en suelo urbano no consolidado, que para su desarrollo ha sido necesario delimitar una Unidad de Actuación. En consecuencia, las cesiones serán las establecidas en el artículo 69, y que se remiten a las cesiones del suelo urbanizable.

CONCLUSIÓN.

1º.- En cuanto al objeto del Estudio de Detalle, el artículo 28 de la LOTAU establece que los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incluir 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.

Por tanto, respecto al objeto, se considera que el Estudio de Detalle respeta el contenido del artículo 28.

2º.- Respecto al régimen del suelo urbano, es preciso hacer las siguientes observaciones:

- *El Estudio de Detalle delimita una Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado, a fin de establecer un nuevo viario.*
- *El Estudio de Detalle se establece en un suelo urbano no consolidado, y que para su desarrollo ha sido necesario delimitar una Unidad de Actuación.*
- *De acuerdo con el artículo 69 de la LOTAU, el régimen del suelo urbano cuando se trate de actuaciones para las que sea preciso delimitar unidades de actuación, será el propio del suelo urbanizable.*
- *En el caso presente, al no establecer las cesiones definidas en el artículo 69 LOTAU, se está en el caso de considerar que el mismo es contrario a la legalidad.*

*Por todo ello, se informa **DESFAVORABLEMENTE** el Estudio de Detalle.”*

2º.- Se mantuvieron reuniones del Promotor y Técnicos con el Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo con fecha 25 de febrero y 28 de marzo de 2005 al objeto de dar soluciones al requerimiento del informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3º.- La solución propuesta es:

- Se justifica el cumplimiento del art. 31 de la LOTAU sobre las cesiones con el siguiente detalle:
- Se amplía la superficie de Zona Verde, cumpliendo con el 10% de la parcela total.
- Se justifica el cumplimiento previo según el P.O.M. de las reservas de equipamiento a observar como cesión de superficie dotacional de ensanche sin consolidación, según se refleja en el documento aportado.
- Se aporta aprobación del Ayuntamiento de esta solución.

PROPUESTA:

Informe favorable.

Guadalajara, 11 de abril de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

INFORME

13º-MUNICIPIO. VALDEAVERUELO.

EXPT. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR RES IV DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

PROMOTOR: DESARROLLO DE INVERSIONES ACTIVAS S.L.

1.- ANTECEDENTES

Población: Actual de derecho: 657 habitantes. Prevista POM: 9.481 habitantes. Prevista POM Sector IV: 3.495 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución del Sector Residencial IV definido en el Plan Municipal de Ordenación.

Superficie: 612.302,95 m².

Situación: Se encuentra situado en el Paraje de La Nava, lindando con la carretera N-320, con el límite del término municipal y con la vía pecuaria Cordel de La Nava. Esta delimitación es absolutamente idéntica a la del Plan de Ordenación.

Sistema: Gestión Indirecta.

Observaciones:

1. Superficie real computable de los sectores.

En el apartado 4.4. Superficies dotacionales totales del Plan de Ordenación Municipal vigente se especifica:

“Las superficies para el cálculo de las dotaciones, equipamientos y cesiones obligatorios y gratuitos del planeamiento, tanto los que figuran en este apartado 4.4 Superficies dotacionales totales, como el apartado 4.5 Justificación de los aprovechamientos, ha sido, para el Sector I, 83.635 m², para el Sector II, 225.752 m², para el Sector III, 88.232 m² y para el Sector IV, 546.130 m², con una edificabilidad para todos ellos de 0,40 m²/m². El levantamiento topográfico y planimétrico, proporcionado por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en 1994, tiene una serie de errores detectados por el Ayuntamiento, de escala, que han podido hacer variar las superficies de las distintas áreas y sectores en cuantías aproximadas a un diez por ciento. El Ayuntamiento, en desarrollo del Plan, exigirá a los propietarios, promotores o adjudicatarios de los sectores la presentación de un planimétrico y topográfico real de manera inmediata y rehará las cifras del Plan de Ordenación Municipal consecuentemente. El nuevo dimensionamiento, si procede, y las correspondientes dotaciones, equipamientos y cesiones resultantes no serán consideradas otra cosa que subsanación de errores materiales.

A efectos del cálculo de las dotaciones públicas de Plan Parcial se han obtenido como mínimo, según los estándares determinados en la Ley 2/1998 LOTAU y la Ley 1/2003 de 31-03-2003. Estas reservas mínimas de suelo son las que han servido de base para el cálculo de los porcentajes, aprovechamientos etc. No obstante, las cifras definitivas se obtendrán, durante el desarrollo del Plan, por cuantificación en los Programas de Actuación de los estándares finales con las superficies asimismo finales de los sectores.”

2. Determinación del número de viviendas. Densidad

En el Apartado 7 del Art. 41 Suelo Urbanizable, del Capítulo II del Plan de Ordenación Municipal vigente se determina:

“el número de viviendas asignado, en cada caso, tiene carácter de máximo, definido a efectos de control de la densidad resultante del Plan de Ordenación Municipal. Este número máximo puede resultar disminuido como consecuencia de la ordenación concreta y de la correlación de todos los parámetros aplicables en desarrollo del Plan. Sólo podrá ser aumentado en el caso de una medición real de los terrenos mayor de la especificada en este POM.

A efectos de regulación urbanística de usos y aprovechamientos, se establece el coeficiente de equivalencia entre vivienda unifamiliar y apartamento en unidades multifamiliares, en la relación de una vivienda igual a 1,85 apartamentos, resultando de esta forma una densidad idéntica pero conformada ahora con mayor número de elementos.

Para la aplicación de esta regla de conversión será necesario que: a) las viviendas unifamiliares a sustituir no superen el veinte por ciento del total de viviendas calculado con la densidad inicial del Sector b) la superficie útil de

todos y cada uno de los apartamentos resultantes sea menor de 90 m² c) que se justifique que no se aumenta la edificabilidad global del sector, establecida en este Plan de Ordenación Municipal en 0,40 m²/m² para todos ellos. d) que se justifique el agrupamiento de estos apartamentos en unidades multifamiliares que conformen núcleos compactos, calles y plazas tradicionales o conjuntos dotados de servicios y equipamientos comunes.”

2.- TRAMITACIÓN:

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

I. PAU

Aprobación inicial: Resolución de Alcaldía de 2/Noviembre/2004

Publicación D.O.C.M. nº 230. 07/Diciembre/2004

Publicación diario: Nueva Alcarria. 30/Noviembre/2004

Resultado de la información pública: No hay alegaciones. No hay alternativas técnicas presentadas.

Fecha de certificación: 03/Enero/2005

II. Proposición Jurídico-Económica.

Acto de apertura de plicas: 12/Enero/2005

Resultado del acto: No hay alegaciones ni plicas en competencia presentadas.

Aprobación inicial: 17/Enero/2005

Presentan:

I. PAU

Decreto de alcaldía solicitando informe técnico y jurídico y ordenando su remisión a la Consejería.

Informe jurídico favorable del Secretario

Informe técnico favorable del Arquitecto Municipal
 Certificado del resultado de la información pública sin alegaciones ni alternativas técnicas.

II. Proposición Jurídico-Económica. Convenio Urbanístico.
 Acta de apertura de plicas y de adjudicación inicial al titular de la única proposición jurídico-económica presentada.
 Informe jurídico favorable del Secretario
 Informe técnico favorable del Arquitecto Municipal

III. Art. 122.1 LOTAU. Informe de la Consejería competente.
 Certificado de silencio administrativo del Secretario.

3. ALTERNATIVA TÉCNICA:

Según el Art. 24.1 de la LOTAU se respeta escrupulosamente la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal.

PLAN PARCIAL

Normativa Urbanística

I. NORMATIVA

	PAU	POM
SUPERFICIE TOTAL	612.302,95 m ²	546.130 m ²
USO PRINCIPAL	Residencial	Residencial
EDIFICABILIDAD BRUTA (LUCRATIVA)	0,40 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,40	0,40
DENSIDAD UNIFAMILIAR	20 viv/ha	20 viv/ha
DENSIDAD UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	16 viv + 7.4 apart/ha	16 viv + 7.4 apart/ha
TOTAL NÚMERO UNIDADES POSIBLES	1.434 ud.	1.434 ud.

II. ORDENANZA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

	PAU	POM
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FACHADA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m)	12	12
MÁXIMO Nº DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA	2	2
ALTURA MÁXIMA A ALERO DE CUBIERTA (ml)	7,00	7,00
PARCELA MÍNIMA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m ²)	400	400
RETRANQUEO A FACHADA DE LA EDIFICACIÓN (ml)	5,00	5,00
RETRANQUEO LATERAL DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	3,00
RETRANQUEO DE FONDO DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	-

VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

	PAU	POM
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FACHADA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m)	10	10
MÁXIMO N° DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA	2	2
ALTURA MÁXIMA A ALERO DE CUBIERTA (ml)	7	7
PARCELA MÍNIMA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m ²)	250	250
RETRANQUEO A FACHADA DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	3,00
RETRANQUEO LATERAL DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	3,00
RETRANQUEO DE FONDO DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

	PAU	POM
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FACHADA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m)	6,50	6,50
MÁXIMO N° DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA	2	2
ALTURA MÁXIMA A ALERO DE CUBIERTA (ml)	7,00	7,00
PARCELA MÍNIMA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m ²)	150	150
RETRANQUEO A FACHADA DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	3,00
RETRANQUEO LATERAL DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	3,00
RETRANQUEO DE FONDO DE LA EDIFICACIÓN (ml)	3,00	-

VIVIENDA PLURIFAMILIAR

	PAU	POM
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO EN PLANTA BAJA (ml)	20	-
FONDO EDIFICABLE EN LA PLANTA DE PISOS (ml)	15	-
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FACHADA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m)	10	12
MÁXIMO N° DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA	3	3
ALTURA MÁXIMA A ALERO DE CUBIERTA (ml)	10,00	10,00
PARCELA MÍNIMA PARA NUEVAS PARCELACIONES (m ²)	500	500
RETRANQUEO A FACHADA DE LA EDIFICACIÓN (ml)	NO	5,00

III. EDIFICABILIDAD

	SUPERFICIE	AISLADA	PAREADA	HILERA	PLURIFAMILIAR	EDIFICABILIDAD
MANZANA 1	3.489,12 m ²		12			2.040 m ²
MANZANA	5,550,00 m ²		22			3.740 m ²

2						
MANZANA 3	4.126,77 m ²	10				2.100 m ²
MANZANA 4	20.644,18 m ²		6		144	15.420 m ²
MANZANA 5	5.552,18 m ²		20			3.400 m ²
MANZANA 6	3.968,35 m ²	9				1.890 m ²
MANZANA 7	18.629,24 m ²				144	14.400 m ²
MANZANA 8	3.743,53 m ²		14			2.380 m ²
MANZANA 9	3.515,64 m ²	8				1.680 m ²
MANZANA 10	3.288,80 m ²		12			2.040 m ²
MANZANA 11	4.953,38 m ²		8	13		3.440 m ²
MANZANA 12	11.504,82 m ²		18	31		8.020 m ²
MANZANA 13	8.142,23 m ²			39		6.240 m ²
MANZANA 14	3.546,21 m ²			14		2.240 m ²
MANZANA 15	2.378,65 m ²			11		1.760 m ²
MANZANA 16	7.854,84 m ²	1	12	19		5.290 m ²
MANZANA 17	4.316,18 m ²		16			2.720 m ²
MANZANA 18	3.184,83 m ²		15			2.550 m ²
MANZANA	6.326,96 m ²	1	10	15		4.310 m ²

19						
MANZANA 20	6.096,86 m ²	1	8	16		4.130 m ²
MANZANA 21	6.436,43 m ²		24			4.080 m ²
MANZANA 22	5.804,59 m ²		10	15		4.100 m ²
MANZANA 23	2.653,29 m ²		10			1.700 m ²
MANZANA 24	5.415,39 m ²		8	14		3.600 m ²
MANZANA 25	5.123,23 m ²		8	13		3.440 m ²
MANZANA 26	5.176,65 m ²		18			3.060 m ²
MANZANA 27	8.430,05 m ²		12	23		5.720 m ²
MANZANA 28	6.567,77 m ²		12	16		4.600 m ²
MANZANA 29	5.907,83 m ²			29		4.640 m ²
MANZANA 30	2.781,61 m ²			14		2.240 m ²
MANZANA 31	2.739,61 m ²		8			1.360 m ²
MANZANA 32	4.653,75 m ²			22		3.520 m ²
MANZANA 33	6.168,89 m ²		10	13		3.780 m ²
MANZANA 34	6.160,88 m ²	1	8	15		3.970 m ²
MANZANA 35	2.976,28 m ²		10			1.700 m ²
MANZANA	3.523,00 m ²		12			2.040 m ²

36						
MANZANA 37	6.387,69 m ²	1	10	17		4.630 m ²
MANZANA 38	4.350,21 m ²			21		3.360 m ²
MANZANA 39	5.116,64 m ²			26		4.160 m ²
MANZANA 40	3.373,05 m ²		12			2.040 m ²
MANZANA 41	4.668,08 m ²				60	6.000 m ²
MANZANA 42	6.394,55 m ²			31		4.960 m ²

MANZANA 43	5.769,22 m ²				60	6.000 m ²
MANZANA 44	5.352,66 m ²				60	6.000 m ²
MANZANA 45	6.319,05 m ²			31		4.960 m ²
MANZANA 46	5.904,02 m ²			29		4.640 m ²
MANZANA 47	9.982,18 m ²			50		8.000 m ²
MANZANA 48	7.171,09 m ²	1	10	20		5.110 m ²
MANZANA 49	6.548,25 m ²		22			3.740 m ²
TOTAL	288.688,71	33	377	557	468	206.920 m ²

RESUMEN USOS Y EDIFICABILIDADES

	SUPERFICIE REAL m ²		EDIFICABILIDAD m ²	
VIVIENDAS			288.688,71	206.920
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQUIP.-1	14.941,10	49.269,54	-
	EQUIP.-2	16.922,31		
	EQUIP.-3	2.572,43		
	EQUIP.-4	14.833,70		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EQUIP.-1	6.794,94	29.741,29	38.001,18
	EQUIP.-2	8.070,71		
	EQUIP.-3	2.985,99		
	EQUIP.-4	3.856,88		
	EQUIP.-5	2.353,91		
	EQUIP.-6	1.155,02		
	EQUIP.-7	4.523,84		
ZONA VERDE	Z.V.-1	11.673,46	85.662,45	-
	Z.V.-2	6.617,27		
	Z.V.-3	67.371,72		
Z.V.SIST.GENERAL			23.091,25	-
INSTALACIONES	C.T.-1	17,24	2.550,26	-
	C.T.-2	12,71		
	C.T.-3	12,71		
	C.T.-4	12,71		
	C.T.-5	12,71		
	C.T.-6	12,71		
	C.T.-7	12,71		
	C.T.-8	12,71		
	C.T.-9	12,71		
	C.T.-10	12,71		
	C.T.-11	12,71		
	C.T.-12	17,26		
	C.T.-13	15,02		
	C.T.-14	15,90		
	R.I.T.U.-1	9,00		
	R.I.T.U.-2	9,00		
	D. AGUA-1	856,48		
	D. AGUA-2	804,60		
	G. BOMBEO	678,66		
	VIARIO			
RESERVA VIARIO	R.V. -1	917,01	3.639,52	-
	R.V. -2	2.722,51		
TOTAL DEL SECTOR SEGÚN PAU				244.921,18
TOTAL DEL SECTOR SEGÚN POM			612.302,95	244.921,18

m² X 0,40 m²/m²

No existen modificaciones de la ordenación, tanto estructural como detallada. No se superan los 10.000 m² residenciales por hectárea.

No existe reclasificación de suelo rústico.

La superficie de los sistemas generales adscritos (26.728 m²) entran en el área de reparto (aprovechamiento) pero no se han considerado a efectos de cómputo de edificabilidad o densidad.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar	612.302,95 m ²	612.302,95 m ²
Edificabilidad lucrativa total	244.921,18 m ²	244.921,18 m ²
Dotacional 20 m ² /100 m ² edif.	48.984,00 m ²	49.269,54 m ²
Zonas verdes		
Plan parcial 10% s/612.302,95	61.230,30 m ²	85.662,45 m ²
Sistema General	19.902,00 m ² (POM)	23.091,25 m ²
Aparcamiento		
Privado 1 ud/100 m ² s/244.921,81 m ²	2.450 ud	2.450 ud
Público 0,50 s/2450 ud	1225 ud	2.076 ud
Aprovechamiento	244.921,18 u.a.	244.921,18 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	24.492 u.a.	24.492 u.a.

La suma de las superficies de dotacional, zonas verdes, superficie neta, instalaciones propias de la unidad y red viaria, coincide con el total del ámbito delimitado en el PAU:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

ZONAS VERDES	Sistema local	85.662,45 m ²
	Sistema General	23.091,25 m ²
TOTAL ZONAS VERDES		108.753,70 m²
EQUIPAMIENTOS	Público	49.269,54 m ²
	Privado	29.741,29 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTOS		79.010,83 m²
VIARIO SISTEMAS GENERAL Y LOCAL		135.639,19 m ²
TOTAL VIARIO		135.639,19 m²

INSTALACIONES GENERALES	C. de transformación	192,52 m ²
	Recintos de telecomunicaciones	18,00 m ²
TOTAL INSTALACIONES GENERALES		210,52 m²

USOS RESIDENCIALES	Unifamiliar	235.329,84 m ²
	Plurifamiliar	53.358,87 m ²
TOTAL USOS RESIDENCIALES		288.688,71 m²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		612.302,95 m²

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

EL PAU y el PLAN PARCIAL los redacta el Arquitecto Don José Ignacio del Castillo Fernández. El Plan Parcial cumple estrictamente las determinaciones, contenidas en el Plan de Ordenación. El proyecto de Urbanización responde a las determinaciones contenidas en dichos PAU y Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización (viario, abastecimiento y saneamiento) lo redacta un Ingeniero de Caminos. El Proyecto de Media y Baja Tensión un Ingeniero Industrial, y el Proyecto de Telecomunicaciones, un Ingeniero de Telecomunicaciones. Estos proyectos contienen la totalidad de las determinaciones para que el Proyecto de Urbanización sea completo

4.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se redactan los compromisos (relaciones y compromisos con el Ayuntamiento, relaciones y compromisos con los propietarios, retribución del Urbanizador, abono de las obras de Urbanización, recepción de las obras de urbanización y conservación, cargas reales), plazos, garantías (plazo de ejecución, recepción de las obras de urbanización y conservación, cesión obligatoria de las dotaciones, recepción municipal de los servicios, recepción de las fincas resultantes, edificación simultanea), responsabilidades (responsabilidad del Urbanizador, obras fuera del Sector) y penalizaciones (garantías, penalizaciones). No hay ninguna estipulación que infrinja normativa.

Se especifica (Apartado 14), que la cesión de suelo lucrativo al Ayuntamiento se sustituirá por abono en dinero de su valor tasado por éste y pagado por anticipado.

Se especifica (Apartado 15) que la cesión y disposición por el Ayuntamiento de las dotaciones se realizará de forma automática a la aprobación del PAU.

Todo ello de acuerdo con la Proposición Jurídico Económica presentada.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

En virtud del art.135 y art. 136 de la LOTAU el Ayuntamiento recibirá y asumirá el mantenimiento de la urbanización.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Se establecen los gastos de urbanización según art. 115 de la LOTAU. Incluyen la conservación hasta la recepción de las obras, además del presupuesto de ejecución material, gastos generales, beneficio industrial, honorarios técnicos, gastos jurídicos, notario, registro, anuncios, indemnizaciones, gastos de prospección y seguimiento arqueológicos, gastos de promoción y gestión, retribución del urbanizador y gastos financieros.

5.- CONSIDERACIONES

No se produce modificación de la ordenación estructural.
No se producen modificaciones que afecten a zonas verdes o a legalizaciones.
No se produce modificación de la ordenación detallada.
Se cumplen las especificaciones generales del Plan de Ordenación Municipal.

OBSERVACIONES

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

No se aprecian deficiencias en tramitación.

En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU no modifica la clasificación del suelo, la delimitación preliminar del Sector contenido en el POM (solamente aporta una medición real), no modifica ni los usos globales ni las densidades e intensidades del POM, y recoge las obligaciones fijadas para con los Sistemas Generales.

El PAU no modifica la ordenación estructural.

El PAU contempla literalmente el cumplimiento de los estándares de calidad urbana y las cesiones que corresponden, así como la ordenación planteada respecto del planeamiento municipal y conexiones de redes de infraestructuras y comunicaciones.

El Proyecto de Urbanización cumple el contenido mínimo y la normativa de obligado cumplimiento.

Según lo expuesto el Informe No tendrá carácter vinculante.

CONCLUSIÓN

Se propone Informe NO VINCULANTE FAVORABLE

Guadalajara, 31 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix-Julio Rodríguez López

14º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO “LUZÓN NORTE”, EN MARANCHÓN.-

ANTECEDENTES.-

Con fecha 10 de febrero de 2005, se remite, por el Ayuntamiento de Maranchón, para su calificación urbanística, el Proyecto de Parque Eólico “Luzón Norte”, tramitado por Iberdrola, Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A.

OBJETO DEL PROYECTO.-

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas para la construcción del Parque Eólico “Luzón Norte”.

Las infraestructuras a las que se refiere el proyecto se componen de las siguientes partes:

- a) Infraestructuras de obra civil:
 - Camino de accesos, viales y plataformas
 - Cimentaciones de los aerogeneradores.
 - Canalizaciones y arquetas.
 - Tubos embebidos.
 - Medios auxiliares.
- b) Aerogeneradores (instalación y montaje).
- c) Infraestructura eléctrica:

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

- 1) Autorización Administrativa de la Dirección General de Industria y Energía de fecha de 10 de mayo de 2004.
- 2) Certificados de Ayuntamiento de Maranchón.
 - De la Alcaldía – Presidencia (Suelo Rústico) de 3 de febrero de 2005.
 - Del Secretario (no alegaciones) de 4 de febrero de 2005.
 - Del Ingeniero Técnico Industrial de 31 de enero de 2005.
 - Del Arquitecto Municipal, de 3 de febrero de 2005.
- 3) Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionantes de 8 de febrero de 2005. (D.O.C.M. de 7 de marzo de 2005).
- 4) Solicitud a Sanidad para calificación de la Actividad de 1 de marzo de 2005.

- 5) Resolución de 17 de marzo de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de Aprobación de Proyecto del Parque Eólico "Luzón Norte".

INFORME.-

El art. 60 de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del art. 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico, contemplando en el apartado f) la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, distinguiendo entre los requisitos sustantivos y administrativos.

Por su parte, el art. 64 establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

Como desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el DOCM de 8 de abril de 2003, publica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 2.4.c) de la Orden referida contempla, entre otros usos, los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Por último, el art. 11 de dicha Orden establece la superficie mínima de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, estableciendo que será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

A la vista de cuanto se manifiesta, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística, condicionada, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004) a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental y de la Dirección General de Industria y Energía.

Guadalajara, 18 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

14º.2-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO “ESCALÓN”, EN LUZÓN.- (Compartido con Maranchón)

ANTECEDENTES.-

Con fecha 25 de febrero de 2005, se remite, por el Ayuntamiento de Luzón, para su calificación urbanística, el Proyecto de Parque Eólico “Escalón”, tramitado por Iberdrola, Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A.

OBJETO DEL PROYECTO.-

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas para la construcción del Parque Eólico “Escalón”.

Las infraestructuras a las que se refiere el proyecto se componen de las siguientes partes:

- d) Infraestructuras de obra civil:
 - Camino de accesos, viales y plataformas
 - Cimentaciones de los aerogeneradores.
 - Canalizaciones y arquetas.
 - Tubos embebidos.
 - Medios auxiliares.
- e) Aerogeneradores (instalación y montaje).
- f) Infraestructura eléctrica:

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

- 6) Autorización Administrativa de la Dirección General de Industria y Energía de fecha de 10 de mayo de 2004.
- 7) Certificados de Ayuntamiento de Luzón.
 - De la Alcaldía que informa favorablemente, de 18 febrero de 2005.
 - De la Secretaria (no alegaciones) de 21 de febrero de 2005.
 - Del Ingeniero Técnico Industrial de 31 de enero de 2005.
 - Del Arquitecto Municipal, de 3 de febrero de 2005.
- 8) Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionantes de 8 de febrero de 2005. (D.O.C.M. de 7 de marzo de 2005).
- 9) Solicitud a Sanidad para calificación de la Actividad de 15 de marzo de 2005.

10) Resolución de 17 de marzo de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de Aprobación de Proyecto del Parque Eólico "Escalón".

INFORME.-

El art. 60 de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del art. 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico, contemplando en el apartado f) la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, distinguiendo entre los requisitos sustantivos y administrativos.

Por su parte, el art. 64 establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

Como desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el DOCM de 8 de abril de 2003, publica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 2.4.c) de la Orden referida contempla, entre otros usos, los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Por último, el art. 11 de dicha Orden establece la superficie mínima de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, estableciendo que será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

A la vista de cuanto se manifiesta, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística, condicionada, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004) a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental y de la Dirección General de Industria y Energía.

Guadalajara, 18 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

14º.3-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO “CLARES”, EN MARANCHÓN.-

ANTECEDENTES.-

Con fecha 10 de febrero de 2005, se remite, por el Ayuntamiento de Maranchón, para su calificación urbanística, el Proyecto de Parque Eólico “Clares”, tramitado por Iberdrola, Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A.

OBJETO DEL PROYECTO.-

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas para la construcción del Parque Eólico “Clares”.

Las infraestructuras a las que se refiere el proyecto se componen de las siguientes partes:

- g) Infraestructuras de obra civil:
 - Camino de accesos, viales y plataformas
 - Cimentaciones de los aerogeneradores.
 - Canalizaciones y arquetas.
 - Tubos embebidos.
 - Medios auxiliares.
- h) Aerogeneradores (instalación y montaje).
- i) Infraestructura eléctrica:

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

- 11) Autorización Administrativa de la Dirección General de Industria y Energía de fecha de 10 de mayo de 2004.
- 12) Certificados de Ayuntamiento de Maranchón.
 - De la Alcaldía – Presidencia (Suelo Rústico) de 3 de febrero de 2005.
 - Del Secretario (no alegaciones) de 4 de febrero de 2005.
 - Del Ingeniero Técnico Industrial de 31 de enero de 2005.
 - Del Arquitecto Municipal, de 3 de febrero de 2005.
- 13) Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionantes de 8 de febrero de 2005. (D.O.C.M. de 7 de marzo de 2005).
- 14) Solicitud a Sanidad para calificación de la Actividad de 1 de marzo de 2005.

15) Resolución de 17 de marzo de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de Aprobación de Proyecto del Parque Eólico "Clares".

INFORME.-

El art. 60 de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del art. 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico, contemplando en el apartado f) la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, distinguiendo entre los requisitos sustantivos y administrativos.

Por su parte, el art. 64 establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

Como desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el DOCM de 8 de abril de 2003, publica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 2.4.c) de la Orden referida contempla, entre otros usos, los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Por último, el art. 11 de dicha Orden establece la superficie mínima de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, estableciendo que será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

A la vista de cuanto se manifiesta, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística, condicionada, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004) a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental y de la Dirección General de Industria y Energía.

Guadalajara, 18 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

14º.4-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO “ESCALÓN”, EN MARANCHÓN.- (Compartido con Luzón)

ANTECEDENTES.-

Con fecha 10 de febrero de 2005, se remite, por el Ayuntamiento de Maranchón, para su calificación urbanística, el Proyecto de Parque Eólico “Escalón”, tramitado por Iberdrola, Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A.

OBJETO DEL PROYECTO.-

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas para la construcción del Parque Eólico “Escalón”.

Las infraestructuras a las que se refiere el proyecto se componen de las siguientes partes:

- j) Infraestructuras de obra civil:
 - Camino de accesos, viales y plataformas
 - Cimentaciones de los aerogeneradores.
 - Canalizaciones y arquetas.
 - Tubos embebidos.
 - Medios auxiliares.
- k) Aerogeneradores (instalación y montaje).
- l) Infraestructura eléctrica:

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

- 16) Autorización Administrativa de la Dirección General de Industria y Energía de fecha de 10 de mayo de 2004.
- 17) Certificados de Ayuntamiento de Maranchón.
 - De la Alcaldía – Presidencia (Suelo Rústico) de 3 de febrero de 2005.
 - Del Secretario (no alegaciones) de 4 de febrero de 2005.
 - Del Ingeniero Técnico Industrial de 31 de enero de 2005.
 - Del Arquitecto Municipal, de 3 de febrero de 2005.
- 18) Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionantes de 8 de febrero de 2005. (D.O.C.M. de 7 de marzo de 2005).
- 19) Solicitud a Sanidad para calificación de la Actividad de 1 de marzo de 2005.

20) Resolución de 17 de marzo de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de Aprobación de Proyecto del Parque Eólico "Escalón".

INFORME.-

El art. 60 de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del art. 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico, contemplando en el apartado f) la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, distinguiendo entre los requisitos sustantivos y administrativos.

Por su parte, el art. 64 establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

Como desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el DOCM de 8 de abril de 2003, publica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 2.4.c) de la Orden referida contempla, entre otros usos, los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Por último, el art. 11 de dicha Orden establece la superficie mínima de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, estableciendo que será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

A la vista de cuanto se manifiesta, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística, condicionada, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004) a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental y de la Dirección General de Industria y Energía.

Guadalajara, 18 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

14º.5-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO “LUZÓN NORTE”, EN LUZÓN.- (Compartido con Maranchón)

ANTECEDENTES.-

Con fecha 25 de febrero de 2005, se remite, por el Ayuntamiento de Maranchón, para su calificación urbanística, el Proyecto de Parque Eólico “Luzón Norte”, tramitado por Iberdrola, Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A.

OBJETO DEL PROYECTO.-

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas para la construcción del Parque Eólico “Luzón Norte”.

Las infraestructuras a las que se refiere el proyecto se componen de las siguientes partes:

m) Infraestructuras de obra civil:

- Camino de accesos, viales y plataformas
- Cimentaciones de los aerogeneradores.
- Canalizaciones y arquetas.
- Tubos embebidos.
- Medios auxiliares.

n) Aerogeneradores (instalación y montaje).

o) Infraestructura eléctrica:

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

21) Autorización Administrativa de la Dirección General de Industria y Energía de fecha de 10 de mayo de 2004.

22) Certificados de Ayuntamiento de Luzón.

- De la Alcaldía, que informa favorablemente, de 18 de febrero de 2005.
- De la Secretaria (no alegaciones) de 21 de diciembre de 2004.
- Del Ingeniero Técnico Industrial de 31 de enero de 2005.
- Del Arquitecto Municipal, de 3 de febrero de 2005.

23) Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionantes de 8 de febrero de 2005. (D.O.C.M. de 7 de marzo de 2005).

24) Solicitud a Sanidad para calificación de la Actividad de 15 de marzo de 2005.

25) Resolución de 17 de marzo de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de Aprobación de Proyecto del Parque Eólico "Luzón Norte".

INFORME.-

El art. 60 de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del art. 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico, contemplando en el apartado f) la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, distinguiendo entre los requisitos sustantivos y administrativos.

Por su parte, el art. 64 establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

Como desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el DOCM de 8 de abril de 2003, publica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 2.4.c) de la Orden referida contempla, entre otros usos, los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Por último, el art. 11 de dicha Orden establece la superficie mínima de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, estableciendo que será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

A la vista de cuanto se manifiesta, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística, condicionada, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004) a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental y de la Dirección General de Industria y Energía.

Guadalajara, 21 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

14º.6-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO “MARANCHÓN SUR”, EN MARANCHÓN.-

ANTECEDENTES.-

Con fecha 10 de febrero de 2005, se remite, por el Ayuntamiento de Maranchón, para su calificación urbanística, el Proyecto de Parque Eólico “Maranchón Sur”, tramitado por Iberdrola, Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A.

OBJETO DEL PROYECTO.-

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas para la construcción del Parque Eólico “Maranchón Sur”.

Las infraestructuras a las que se refiere el proyecto se componen de las siguientes partes:

- p) Infraestructuras de obra civil:
 - Camino de accesos, viales y plataformas
 - Cimentaciones de los aerogeneradores.
 - Canalizaciones y arquetas.
 - Tubos embebidos.
 - Medios auxiliares.
- q) Aerogeneradores (instalación y montaje).
- r) Infraestructura eléctrica:

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

- 26) Autorización Administrativa de la Dirección General de Industria y Energía de fecha de 10 de mayo de 2004.
- 27) Certificados de Ayuntamiento de Maranchón.
 - De la Alcaldía – Presidencia (Suelo Rústico) de 3 de febrero de 2005.
 - Del Secretario (no alegaciones) de 4 de febrero de 2005.
 - Del Ingeniero Técnico Industrial de 31 de enero de 2005.
 - Del Arquitecto Municipal, de 3 de febrero de 2005.
- 28) Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionantes de 8 de febrero de 2005. (D.O.C.M. de 7 de marzo de 2005).
- 29) Solicitud a Sanidad para calificación de la Actividad de 1 de marzo de 2005.

30) Resolución de 17 de marzo de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de Aprobación de Proyecto del Parque Eólico "Maranchón Sur".

INFORME.-

El art. 60 de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del art. 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico, contemplando en el apartado f) la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, distinguiendo entre los requisitos sustantivos y administrativos.

Por su parte, el art. 64 establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

Como desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el DOCM de 8 de abril de 2003, publica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 2.4.c) de la Orden referida contempla, entre otros usos, los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Por último, el art. 11 de dicha Orden establece la superficie mínima de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, estableciendo que será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

A la vista de cuanto se manifiesta, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística, condicionada, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004) a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental y de la Dirección General de Industria y Energía.

Guadalajara, 21 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

14º.7-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO “CABEZUELO”, EN MARANCHÓN.-

ANTECEDENTES.-

Con fecha 10 de febrero de 2005, se remite, por el Ayuntamiento de Maranchón, para su calificación urbanística, el Proyecto de Parque Eólico “Cabezuelo”, tramitado por Iberdrola, Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A.

OBJETO DEL PROYECTO.-

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas para la construcción del Parque Eólico “Cabezuelo”.

Las infraestructuras a las que se refiere el proyecto se componen de las siguientes partes:

- s) Infraestructuras de obra civil:
 - Camino de accesos, viales y plataformas
 - Cimentaciones de los aerogeneradores.
 - Canalizaciones y arquetas.
 - Tubos embebidos.
 - Medios auxiliares.
- t) Aerogeneradores (instalación y montaje).
- u) Infraestructura eléctrica:

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

- 31) Autorización Administrativa de la Dirección General de Industria y Energía de fecha de 10 de mayo de 2004.
- 32) Certificados de Ayuntamiento de Maranchón.
 - De la Alcaldía – Presidencia (Suelo Rústico) de 3 de febrero de 2005.
 - Del Secretario (no alegaciones) de 4 de febrero de 2005.
 - Del Ingeniero Técnico Industrial de 31 de enero de 2005.
 - Del Arquitecto Municipal, de 3 de febrero de 2005.
- 33) Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionantes de 8 de febrero de 2005. (D.O.C.M. de 7 de marzo de 2005).
- 34) Solicitud a Sanidad para calificación de la Actividad de 1 de marzo de 2005.

35) Resolución de 17 de marzo de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de Aprobación de Proyecto del Parque Eólico "Cabezuelo".

INFORME.-

El art. 60 de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del art. 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico, contemplando en el apartado f) la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, distinguiendo entre los requisitos sustantivos y administrativos.

Por su parte, el art. 64 establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

Como desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el DOCM de 8 de abril de 2003, publica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 2.4.c) de la Orden referida contempla, entre otros usos, los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Por último, el art. 11 de dicha Orden establece la superficie mínima de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, estableciendo que será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

A la vista de cuanto se manifiesta, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística, condicionada, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004) a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental y de la Dirección General de Industria y Energía.

Guadalajara, 21 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

14º.8-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE INSTALACIONES DE ACTIVIDAD ECUESTRE Y YEGUADA, EN HORCHE, TRAMITADO POR CENTRO VETERINARIO HENARES, S.L.

OBJETO.-

La actividad a desempeñar será:

- Enseñanza de equitaciones en cualquiera de sus modalidades.
- Doma de animales en cualquiera de sus facetas.
- Monta con profesor a su nivel.
- Realización de radiologías, endoscopias, ecografías, electrocardiogramas y analítica.
- Reproducción, inseminación y partos con dificultad.
- Rehabilitación de caballos con problemas crónica.

CARACTERÍSTICAS.-

La finca tiene una extensión de 15.805 m², siendo la superficie total construida de 533,33m².

Se proyectan cuatro edificios.

El suelo donde se pretende la construcción tiene la clasificación, según el POM de Horche, de suelo rústico de reserva.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Horche el 2 de julio de 2004.

Por la Delegación de Vivienda y Urbanismo, se suspende la tramitación, al no constar en el expediente el trámite de información pública ni el proyecto de obra civil.

Con fecha 24 de febrero de 2005, por el Ayuntamiento de Horche, se remite certificación de exposición al público en el D.O.C.M. de 31 de agosto de 2004, proyecto de obra civil y copia del informe emitido por la Comisión de Saneamiento, calificando la actividad como molesta por ruidos y olores.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Horche se rige urbanísticamente por un Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 25 de octubre y el 13 de diciembre de 2004. Por tanto la normativa de aplicación será el Plan de Ordenación Municipal de Horche, 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.

El art. 29 del Reglamento de Suelo rústico permiten implantarse en suelo rústico de reserva los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

La superficie mínima exigible será la establecida en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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. 10 de dicha disposición establece que *“la superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento”*.

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 28 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 y que cumple con la superficie mínima establecida en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada.

Guadalajara, 31 de marzo de 2005.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

14º.9-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO, EN SOMOLINOS, TRAMITADO POR IBERDROLA DIVERSIFICACIÓN, S.A.-

ANTECEDENTES.-

Con fecha 25 de abril de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó denegar la calificación urbanística solicitada por el Ayuntamiento de Somolinos para la instalación de Parque Eólico, ya que su instalación ha sido denegada por resolución de la Dirección General de Industria y Energía de fecha 11 de diciembre de 2001.

Con fecha 24 de febrero de 2005, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, se dicta sentencia por la que se estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo formulado por Iberdrola Diversificación, S.A. contra la desestimación de la Consejería de Industria y Trabajo de la J.C.C.M., **“debiendo la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de dictar la resolución que en derecho corresponda sobre la calificación urbanística pretendida sobre los terrenos donde se ubica el parque eólico, con la aclaración que se establece en el fundamento jurídico séptimo de esta resolución”**.

OBJETO DEL PROYECTO.-

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas para la construcción del Parque Eólico en Somolinos.

Las infraestructuras a las que se refiere el proyecto se componen de las siguientes partes:

- v) Infraestructuras de obra civil:
 - Camino de accesos, viales y plataformas
 - Cimentaciones de los aerogeneradores.
 - Canalizaciones y arquetas.
 - Tubos embebidos.
 - Medios auxiliares.
- w) Aerogeneradores (instalación y montaje).
- x) Infraestructura eléctrica:

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

- 36) Autorización Administrativa de la Dirección General de Industria y Energía, al estimarse la sentencia antes referida.
- 37) Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionantes de 18 de octubre de 1999.
- 38) Acuerdo de la Comisión de Saneamiento, de fecha 29 de junio de 2001, calificando la actividad como molesta por ruidos.

39) Anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 22 de marzo de 2002.

INFORME.-

El art. 60 de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del art. 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico, contemplando en el apartado f) la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, distinguiendo entre los requisitos sustantivos y administrativos.

Por su parte, el art. 64 establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

Como desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el DOCM de 8 de abril de 2003, publica la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 2.4.c) de la Orden referida contempla, entre otros usos, los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Por último, el art. 11 de dicha Orden establece la superficie mínima de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, estableciendo que será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

A la vista de cuanto se manifiesta, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004), debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

Guadalajara, 31 de marzo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

15º-Revocación del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, de fecha 13 de diciembre de 2004, relativo a la solicitud de calificación urbanística del “Proyecto de almacenamiento de chatarra, incluidos vehículos desechados e instalaciones de desguace, en Tendilla, promovido por Reciclajes Férricos R.M.M.”

Con fecha 13 de diciembre de 2004, la Comisión Provincial de Urbanismo, entre otros adoptó el siguiente acuerdo:

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

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).”

Con fecha 1 de febrero de 2005, se recibe, del Ayuntamiento de Tendilla escrito, cuyo contenido es el siguiente:

“Habiendo recibido acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 2004, en virtud de la cual, se acordó denegar la calificación urbanística del proyecto de almacenamiento de chatarra, incluidos vehículos desechados de desguace, promovido por RECICLAJES FERRICOS R.M.M., debido a que la parcela de la finca es inferior a dos hectáreas (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); por medio del presente vengo a dar traslado de Plano Topográfico visado por el Colegio correspondiente, donde queda acreditado que la parcela donde se pretende desarrollar la actividad de referencia tiene una superficie de 24.075,02 metros cuadrados, cumpliéndose así con lo requerido en la normativa de referencia.”

Se acompaña plano topográfico, visado por el Colegio correspondiente donde consta la superficie de la parcela de 24.075'02 m².

El art. 105 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece:

“Art. 105. Revocación de actos y rectificación de errores.- 1. Las Administraciones públicas podrán revocar en cualquier momento sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa

o exención no permitida por las leyes, o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

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

En el presente caso, por el Ayuntamiento de Tendilla se aporta documentación justificativa del error de medición, por lo que se considera puede revocarse el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, y, en consecuencia, procede que se otorgue la calificación urbanística.

Guadalajara, 7 de marzo de 2005