

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 11 DE JULIO DE 2005.

Asistentes:

Presidente:

D. Abilio Martín Blánquez (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, Vicepresidente de la Comisión Provincial de Urbanismo, actuando de Presidente por ausencia de su titular).

Vocales:

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

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

D. Rodolfo Picazo Pérez (Representante de la Delegación de la Consejería de Cultura).

D. Sergio David González Egido (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente).

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

Dña. Elena Martín Ruiz (Por Delegación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura).

D. Luis Bermejo Pareja (Representante de la Delegación de la Consejería de Educación y Ciencia).

D. Rufino Sanz Peinado (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas)

D. Miguel Angel Embid García (Arquitecto, representante del Colegio de Arquitectos, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

D. Luis Sánchez Lorenzo (Ingeniero de Caminos, representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo)

D. Antonio Miguel Trallero Sanz (Experto en Urbanismo, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo)

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, ausente por vacaciones.

Secretario:

D. Juan Carlos Gutiérrez García (Secretario en funciones de la Comisión Provincial de Urbanismo por ausencia de la Secretario de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo por vacaciones).

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión anterior.-

En primer lugar hace uso de la palabra el Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, que actúa en funciones de Presidente, quien da la bienvenida a los nuevos miembros de la Comisión y excusa la asistencia del Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

2º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 3 del POM de Chiloeches.-

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

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

Una vez debatido ampliamente por los asistentes el punto del orden del día, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual nº 3 de Chiloeches.

3º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual del PAU de los Sectores 5 al 14 de Chiloeches.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, que está condicionado a la aprobación definitiva de la Modificación nº 3 del POM de Chiloeches.

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes abundan sobre los temas expuestos.

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

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

2º.- Remitir al Ayuntamiento el informe de referencia.

4º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual del POM (UA nº 4) de Pioz.-

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

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

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual del POM de Pioz, referido a la UA nº 4.

5º.- Solicitud de modificación del Plan Parcial “El Chaparral”, de Pioz.-

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

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

6º.- Propuesta de modificación del Plano O3.Bis del POM de Pioz, para adaptarlo a la Resolución del Consejero de Obras Públicas, de 17 de febrero de 2004, como consecuencia de la estimación parcial del recurso de alzada interpuesto por D. Alfonso Ambite Cobo y otro, en Pioz.-

Por el Ponente se hace una exposición del asunto a tratar, remontándose a la tramitación del POM de Pioz, así como al recurso de alzada interpuesto contra el acuerdo de aprobación definitiva del mismo.

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, y en especial, el representante de la Delegación de la Consejería de Cultura y el Delegado Provincial de Medio Ambiente.

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

ACUERDO: 1º.- Aprobar, con carácter definitivo, el plano O3.Bis de Pioz, remitido por el Ayuntamiento.

2º.- Declarar anulado el plano correspondiente del POM de Pioz, que se sustituye por el aprobado en este acto.

7º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual del POM de Fuentelencina.-

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

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

Acabadas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: 1º.- Suspender la aprobación definitiva del Proyecto de Modificación del POM de Fuentelencina, a fin de que:

a) De conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 e) y 39 de la LOTAU se señalen los sistemas de espacios libres, en proporción no inferior, a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.

b) Asimismo, se tendrá en cuenta el número de viviendas resultantes para solicitar el informe a la Consejería de Educación, de acuerdo con lo previsto en el vigente Reglamento de Planeamiento LOTAU.

2º.- Una vez hechas por el Ayuntamiento las rectificaciones señaladas, se remitirá el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, facultándosele a la misma para publicar la aprobación definitiva.

8º.- Informe sobre el PAU de la Unidad de Actuación 1.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera.-

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

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

9º.- Informe sobre el PAU de la Unidad de Actuación 1.2 de las Normas Subsidiarias de Alovera.-

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

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

10º.- Informe sobre el PAU de la Unidad de Actuación 4.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera.-

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

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

11º.- Informe sobre el PAU de la Unidad de Actuación 7.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera.-

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

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

12º.- Informe sobre el PAU sector 2 AR/2 del POM de Yebes.-

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

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

13º.- Informe sobre el PAU sector 7 AR/7 del POM de Yebes.-

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

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

14º.- Informe sobre el PAU sector I-2 industrial de Torija.-

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

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

Por el Delegado de la Consejería de Medio Ambiente se hace notar que se está examinando un PAU de uso industrial, y de acuerdo con el Anexo 2, Grupo 6, a), del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, el Proyecto deberá someterse a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.

Por el representante de la Administración del Estado, se manifiesta que deberá solicitarse informe al órgano titular de la Carretera, afectada por el Sector I-2.

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con la siguiente modificación: Donde dice *“Deberá solicitarse informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, Grupo 7 b) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental”*, debe decir: *“De conformidad con lo establecido en el Anexo 2, Grupo 6, a), del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, el Proyecto deberá someterse a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.”*

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

3º.- Deberá solicitarse informe al órgano titular de la Carretera afectada por el Sector I-2, en orden a los asuntos de su competencia.

15º.- Informe sobre el PAU Residencial R-2 de Torija.-

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

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

16º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual del POM de Torija.-

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

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

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

ACUERDO: 1º.-Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual del POM de Torija, referido a la modificación de la Ordenanza O5 de Edificación para usos industriales, condicionado a la presentación de un Texto Refundido de la Ordenanza.

2º.- Incorporada por el Ayuntamiento la anterior documentación, se remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, facultándose a la misma para que publique la aprobación definitiva.

17º.- Informe sobre el PAU de los sectores 4 y 5 de Trijueque (PJE y Convenio). -

Con carácter previo al estudio de este punto del orden del día, D. Miguel Angel Embid solicita del Presidente, ausentarse de la reunión, ya que el Proyecto ha sido redactado por él.

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

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

Por el Delegado de la Consejería de Medio Ambiente se hace notar que se está examinando un PAU de uso industrial, y de acuerdo con el Anexo 2, Grupo 6, a), del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, el Proyecto deberá someterse a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.

Por el representante de la Administración del Estado, se manifiesta que deberá solicitarse informe al órgano titular de la Carretera, afectada por los Sectores 4 y 5.

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con la siguiente modificación: Donde dice *“Deberá solicitarse informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, Grupo 7 b) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental”*, debe decir: *“De conformidad con lo establecido en el Anexo 2, Grupo 6, a), del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, el Proyecto deberá someterse a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.”*

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

3º.- Deberá solicitarse informe al órgano titular de la Carretera afectada por los Sectores 4 y 5, en orden a los asuntos de su competencia.

18º.- Informe sobre el PAU del Sector I-2 e I-3 de Torrejón del Rey.-

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

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

Por el Delegado de la Consejería de Medio Ambiente se hace notar que se está examinando un PAU de uso industrial, y de acuerdo con el Anexo 2, Grupo 6, a), del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, el Proyecto deberá someterse a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.

Por el representante de la Administración del Estado, se manifiesta que, dada la intensidad de tráfico que generará la aprobación del PAU sobre la Carretera Nacional 320, debería recomendarse la solicitud de informe, con carácter potestativo, a la Demarcación de Carreteras del Estado.

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con la siguiente modificación: Donde dice *“Deberá solicitarse informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, Grupo 7 b) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental”, debe decir: “De conformidad con lo establecido en el Anexo 2, Grupo 6, a), del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, el Proyecto deberá someterse a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.”*

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

3º.- Se recomienda al Ayuntamiento, con carácter potestativo, que solicite informe a la Demarcación de Carreteras del Estado, en orden a los asuntos de su competencia.

19º.- Informe sobre el PAU de los Sectores 3 y 4 de las NN.SS. de El Casar.-

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

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

Por el Delegado de Vivienda y Urbanismo se plantea la conveniencia de recomendar al Ayuntamiento que la agrupación de las zonas verdes definidas en el PAU, a fin de dar un mayor uso a las mismas.

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

3º.- Recomendar al Ayuntamiento el agrupamiento de las zonas verdes diseñadas en el PAU.

20º.- Informe sobre el PAU del Polígono S.I 4 de Torija.-

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

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

Por el Delegado de la Consejería de Medio Ambiente se hace notar que se está examinando un PAU de uso industrial, y de acuerdo con el Anexo 2, Grupo 6, a), del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley

5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, el Proyecto deberá someterse a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.

Por el representante de la Administración del Estado, se manifiesta que deberá solicitarse informe al órgano titular de la Carretera, afectada por el Sector I-4.

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con la siguiente modificación: Donde dice *“Deberá solicitarse informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, Grupo 7 b) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental”*, debe decir: *“De conformidad con lo establecido en el Anexo 2, Grupo 6, a), del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, el Proyecto deberá someterse a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.”*

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

3º.- Deberá solicitarse informe al órgano titular de la Carretera afectada por el Sector I-4, en orden a los asuntos de su competencia.

20º Bis.- Informe sobre el PAU del Sector R-4 “Juanjordana”, del POM de Villanueva de la Torre.-

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

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

21º.- Estudio del PERI de Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Caspueñas.-

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

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

22º.- Toma de conocimiento del Estudio de Detalle de la Manzana 1 Sector SU R-8 de Azuqueca de Henares.-

Se toma conocimiento de la notificación hecha por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares, relativa a la aprobación del Estudio de Detalle.

23º.- Calificaciones urbanísticas:

23.1.- Proyecto para instalación de Parque Eólico, en Hijes, tramitado por Iberdrola Diversificación, S.A.-

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.

23.2.- Proyecto para instalación de Parque Eólico “El Castillejo”, en Atanzón, tramitado por Gamesa Energía, S.A.-

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 y las contempladas en la resolución de la Dirección General de Industria y Energía.

23.3.- Anteproyecto y Memoria valorada de centro de educación medioambiental, en Fuentelencina, tramitado por el Seminario Menor Agustiniiano.-

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística, debiendo quedar afectadas, en la cuantía reglamentaria, las parcelas 5085 y 5086 del polígono 531 del catastro de rústica.

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 afecciones contempladas en el acuerdo de la Comisión de Patrimonio.

23.4.- Proyecto básico de fabricación de componentes para hormigón, en Almoquera, tramitado por Derivados Mineros, S.L.-

Por el Ponente se hace una larga exposición del contenido del expediente, haciendo alusión al inicio del mismo por el Ayuntamiento de Almoquera, requerimiento de documentación suplementaria, informes de las Consejerías de Agricultura y Medio Ambiente y de la de Industria, posterior acuerdo de suspensión por la Comisión Provincial de Urbanismo, nuevos requerimientos de documentación al Ayuntamiento de Almoquera y, por último, propuesta del Servicio de Urbanismo.

Finalizada la intervención del Ponente, hace uso de la palabra el Delegado de la Consejería de Medio Ambiente, quien abunda sobre el contenido del último informe remitido por la Delegación de Medio Ambiente a la Delegación de Vivienda y Urbanismo. Manifiesta que, de acuerdo con las disposiciones legales, los nuevos documentos a los que se hace referencia son plenamente exigibles, al no estar todavía hecha la instalación.

A la vista de cuanto se ha expuesto anteriormente, se comprueba que en el expediente faltan por cumplimentar los siguientes documentos:

A) Documentos exigidos por la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo:

1º.- Documento expresivo de la incidencia del transporte que la fábrica generará con el exterior.

2º.- No se aporta la solicitud o autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, respecto de la depuración planteada.

3º.- No se ha aportado la autorización o solicitud al órgano titular de montes para la instalación de la fábrica, al estar ubicada la fábrica en un monte.

Por otra parte de acuerdo con el informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, el promotor deberá solicitar las siguientes autorizaciones de carácter ambiental antes de la licencia municipal:

B) Documentos exigidos por la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente:

De acuerdo con el contenido del informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, previos a los trámites de aprobación establecidos en la normativa urbanística de Castilla La Mancha y a la obtención de Licencia Municipal, el promotor deberá solicitar las siguientes autorizaciones de carácter ambiental:

- a. *En aplicación del artículo 3 d) de la Ley 16/002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación, la fábrica de componentes para hormigón se considera como “nueva actividad”, a pesar de estar autorizada con fecha de 17/04/2000, por lo que necesita, para su puesta en marcha, obtener la **Autorización Ambiental Integrada**.*

En esta Autorización Ambiental Integrada se deberán recoger e integrar las autorizaciones específicas sectoriales exigidas por la propia Ley, así como las solicitadas a lo largo del expediente hasta la fecha actual, como son:

- i. *Aprobación de **proyecto específico de medidas correctoras de la contaminación atmosférica** por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio ambiente, por tratarse de una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera.*
 - ii. *Solicitud a la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de **autorización como productor de residuos peligrosos**, acompañada del preceptivo proyecto.*
 - iii. *Puesto que se utiliza piritita como aditivo para la fabricación de cemento, deberá aportarse un **proyecto específico** en el que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:*
 - a. *Características constructivas del parque de acopio para evitar la posible contaminación por lixiviación, de acuíferos superficiales o subterráneos.*
 - b. *Gestión de los residuos resultantes*
- b. ***Derechos de emisión de gases de efecto invernadero como nuevo entrante** ante el Ministerio de Medio Ambiente, por tratarse de una instalación que lleva a cabo una actividad incluida en el Anexo I del Real Decreto Ley 5/2004, de 27 de agosto, por el que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.*
 - c. ***Autorización de Emisión de Gases de Efecto Invernadero** de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, por tratarse de una instalación (nuevo entrante) que lleva a cabo una actividad incluida en el*

Anexo I del Real Decreto Ley 5/2004, de 27 de agosto, por el que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

- d. Si el proyecto a realizar es el proyecto aprobado por la Resolución 17/04/2000 de la Dirección General de Desarrollo Industrial, se han de subsanar la deficiencias encontradas en el proyecto objeto.**

La concesión de la licencia municipal se subordinará a la obtención previa de las oportunas autorizaciones administrativas de carácter ambiental que resulten de aplicación, tal y como establece la Resolución de 17/04/2000 de la Dirección General de Desarrollo Industrial, por la que se autoriza la instalación de una planta de beneficio “para fabricación de componentes de hormigón” (fabrica de cemento) en la concesión de Explotación “carriles” nº 2393.

d.1.- El proyecto aprobado no presenta información sobre los caminos de acceso a la planta, línea eléctrica, así como otras infraestructuras necesarias para su funcionamiento (forma de abastecimiento de gas natural, red de abastecimiento y saneamiento, etc.), actualmente inexistentes. Esta documentación debe ser enviada a la Dirección General de Calidad Ambiental para ser estudiada.

- e. Si el proyecto tiene variaciones o en caso de tratarse de un proyecto distinto (nuevo proyecto) al aprobado por la Dirección General de Desarrollo Industrial (Resolución de 17/04/2000) para la instalación de la Fábrica de componentes para hormigón en la concesión de Explotación “carriles” nº 2393, este deberá someterse a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluidas las Instalaciones de fabricación de cemento clínker en hornos rotatorios con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias en el anexo 1 del Decreto 178/2002, de 17/12/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto ambiental de Castilla La Mancha.**

- f. De forma adicional, además de las anteriores autorizaciones de carácter ambiental, según el informe de la Dirección General de Calidad Ambiental, relativo a la Calificación Urbanística del proyecto básico de “Fábrica de componentes de hormigón en Almoguera (Guadalajara)”, remitido a la Comisión Provincial de saneamiento, previo al inicio de las obras el promotor deberá:**

f.1.- Presentar ante el Ayuntamiento de Almoguera la siguiente documentación:

- *Adjuntar informe arqueológico, visado por la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura, ante el Ayuntamiento de Almoguera, dada la posible afección al antiguo casco urbano de Fuentespino.*

- *Estudio de las aguas superficiales y acuíferos de la zona.*
- *En caso de que el abastecimiento de agua se realice mediante sondeo, será necesario obtener los permisos necesarios de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*
- *Se debe indicar el destino final de las aguas sanitarias. En caso de realizarse el vertido a cauce público, será necesario obtener autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Asimismo deberán indicarse las medidas correctoras adoptadas previas a su vertido. En caso de realizar fosa séptica, deberá presentarse el proyecto correspondiente.*

f.2.-Presentar ante la Dirección General de Calidad Ambiental la siguiente documentación:

- *Informe más detallado de las características del pozo absorbente conectado a los cubetos de almacenamiento de fuel-oil.*
- *Puesto que se utiliza pirita como aditivo, el proyecto específico, anteriormente citado, en el que se contemplen las características constructivas del parque de acopio para evitar la posible contaminación por lixiviación, de acuíferos superficiales o subterráneos*
- *Si se utiliza carbón como combustible y se almacena a la intemperie, se deberán describir las características constructivas del parque de acopios para asegurar que el agua de lixiviación puede ser recogida evitando la posible contaminación de acuíferos.*

f.3.- Indicar la procedencia de la arcilla necesaria en el proceso, definiendo la ubicación y capacidad de las canteras de las que se extrae el material utilizado.

f.4.- La ubicación de la fábrica deberá decidirse de forma conjunta con el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente de Guadalajara, por lo que deberá contarse con un estudio climatológico y con un documento detallado donde se desarrolle la Rosa de los Vientos.”

El art. 92.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común establece:

“En los procedimientos iniciados a la solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo.

Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.”

A la vista de lo expuesto, los miembros de la Comisión, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Iniciar el trámite de caducidad del expediente, relativo al trámite de calificación urbanística solicitada, advirtiéndole al Ayuntamiento de Almoguera y a la empresa solicitante, “Derivados Mineros, S.L.”, que si transcurridos tres meses desde esta notificación no se aportan los documentos referidos en el cuerpo de este escrito, se producirá la caducidad del expediente administrativo, mediante el acuerdo que a tal efecto se adopte y con notificación a los interesados.

24. Obras de carácter provisional.-

24.1.- Solicitud de construcción de caseta desmontable de chapa e invernadero, en Durón, tramitada por D. José Manuel Andrés García.-

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

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

ACUERDO: Informar favorablemente la solicitud formulada, y de conformidad con lo establecido en el artículo 172 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, deberá demolerse o desmontarse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

25º. Ruegos y preguntas.- Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 15 horas del día anteriormente señalado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS:

2º-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL P.O.M. DE CHILOECHES REFERIDO A LOS SECTORES 5 A 14 DE SUELO URBANIZABLE

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de abril de 2003, la Comisión Provincial de Urbanismo emitió informe desfavorable al P.A.U. de los Sectores 5 al 14 de Chiloeches, al considerar que se modificaban las zonas verdes del P.O.M. sin que se hubieran solicitado los informes preceptivos de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

No obstante el informe desfavorable, el Ayuntamiento de Chiloeches aprobó y adjudicó los P.A.U.S referenciados.

Por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se interpuso recurso contencioso-administrativo, habiendo sido admitido por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Procedimiento ordinario 744/2003).

Con fecha 17 de enero de 2005, el Ayuntamiento de Chiloeches acuerda revocar el acuerdo del Pleno de la Corporación de 19 de mayo de 2003 de aprobación y adjudicación del PAU de los Sectores 5 al 14 del POM de Chiloeches, a solicitud del Agente urbanizador, así como los actos derivados del mismo, por no haber adquirido firmeza en vía administrativa.

Con fecha 15 de febrero de 2005 el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el procedimiento ordinario 744/2003, dicta auto por el que declara terminado el procedimiento por satisfacción extraprocesal, siendo declarado firme con fecha 2 de marzo de 2005.

OBJETO

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

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

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

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

TRAMITACIÓN

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

PROPUESTA:

Aprobación definitiva.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

3º-INFORME SOBRE EL PROYECTO MODIFICADO DEL PAU DEL SECTOR 5 AL 14 DE CHILOECHES

ANTECEDENTES.-

Se tramita por el Ayuntamiento, conjuntamente con la Modificación Puntual nº 3 del POM, cuyo objeto es la aclaración definitiva de la ordenación este Sector.

La ordenación propuesta que deriva del POM lleva a la consideración de que los diversos sectores deben entenderse como unidades de ejecución dentro del Sector.

Con fecha 25 de abril de 2003, la Comisión Provincial de Urbanismo emitió informe desfavorable al P.A.U. de los Sectores 5 al 14 de Chiloeches, al considerar que se modificaban las zonas verdes del P.O.M. sin que se hubieran solicitado los informes preceptivos de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

No obstante el informe desfavorable, el Ayuntamiento de Chiloeches aprobó y adjudicó los P.A.U.S referenciados.

Por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se interpuso recurso contencioso-administrativo, habiendo sido admitido por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Procedimiento ordinario 744/2003).

Con fecha 17 de enero de 2005, el Ayuntamiento de Chiloeches acuerda revocar el acuerdo del Pleno de la Corporación de 19 de mayo de 2003 de aprobación y adjudicación del PAU de los Sectores 5 al 14 del POM de Chiloeches, a solicitud del Agente urbanizador, así como los actos derivados del mismo, por no haber adquirido firmeza en vía administrativa.

Con fecha 15 de febrero de 2005 el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el procedimiento ordinario 744/2003, dicta auto por el que declara terminado el procedimiento por satisfacción extraprocesal, siendo declarado firme con fecha 2 de marzo de 2005.

OBJETO

Respecto a las zonas verdes:

- Una relocalización de las mismas, con consecuencia de la efectuada por la Modificación nº 3 del P.O.M.

Esto conlleva una reordenación general del P.A.U. que es lo que plantea este documento de Modificación.

REORDENACIÓN

	<u>Modificación PAU</u>	<u>POM</u>
Superficie Sector	1.990.460	1.990.460
Nº de viviendas 20 viv/Ha.	3.980	3.980
Aprovechamiento tipo	0'4333	0'4333
Edificabilidad	0'45 m ² /m ²	0'45 m ² /m ²
	895.707 m ²	895.707m ²

<u>Superficies</u>	<u>Modificación PAU</u>	<u>PAU Anterior</u>
Zonas Verdes	231.797 m ²	199.046 m ²
Equipamientos	184.797 m ²	179.141 m ²
Calles	501.742 m ²	560.397 m ²
Aprovechamiento	895.707 m ²	895.521 m ²
Nº viviendas	3.980	3.980

Aparcamientos

Se prevén 10.818 plazas exteriores cumpliendo con el estándar previsto en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU que serían 4.478 plazas, con independencia del estándar de plazas privadas obligatorio dentro de las manzanas, que ascendería a 8.957 plazas.

PROPUESTA:

Informe favorable, siempre que previamente haya sido aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo la Modificación nº 3 del Plan de Ordenación de Chiloéches.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

4º-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA U.A.-4 DE PIOZ

Superficie – 6.980 m² - N° de vivis. 31

ANTECEDENTES

La presente U.A.-4 fué objeto de la aprobación de un Estudio de Detalle por el Ayuntamiento, que posteriormente fue impugnado por el Delegado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y anulado por dicho Ayuntamiento.

OBJETO

La presente Modificación de la U.A. procede a ordenar nuevamente la Unidad, procediendo a realizar los ajustes necesarios en cuanto a distancias a Carretera.

Esto ha representado una nueva ordenación recalificando la localización de las dotaciones de equipamiento, manteniendo la de las zonas verdes.

ORDENANZA

No se modifican, siendo de aplicación la Ordenanza 2 del Plan de Ordenación Municipal con una densidad máxima de 45 viv/ha.

CESIONES

Las de obligado cumplimiento según art. 31 de la LOTAU.

PROPUESTA:

Aprobación Definitiva.

Guadalajara, 20 de mayo de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

5º-INFORME DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE LA URBANIZACIÓN “EL CHAPARRAL” DE PIOZ

OBJETO.-

Ajuste de la parcelación del Plan Parcial, con el siguiente detalle:

<u>RESUMEN SUPERFICIES</u>		
	<u>ACTUAL</u>	<u>INICIAL</u>
TOTAL SUPERFICIE ZONA RESIDENCIAL	45.616,86 m².	44.386,16 m².
TOTAL SUPERFICIE CESIONES DE EQUIPAMIENTO	3.032,44 m².	3.032,44 m².
TOTAL SUPERFICIE ZONA VERDE	7.292,97 m².	7.292,97 m².
TOTAL SUPERFICIE VIALES	10.277,73 m².	11.280,63 m².
TOTAL SUPERFICIE DE LA ACTUACION	66.220,00 m².	65.992,20 m².

Se justifica la desaparición del suelo donde se localizaba la depuradora en el Plan Parcial, motivado por la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras por la Comisión Provincial de Urbanismo de 26 de abril de 2.005, en donde se sitúa la depuradora general del término.

TRAMITACIÓN.-

El art. 38 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U determina que:

“En los municipios de menos de 10.000 habitantes será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico a la Consejería competente en materia de Ordenación territorial y Urbanística”.

En el presente caso se considera que por el aumento de superficie de zona residencial (1.230 m²) hay una modificación estructural por lo que el informe de la Consejería se considera vinculante art. 38.3 de T.R. de la LOTAU.

De acuerdo con el art. 39 del texto refundido de la LOTAU deberán reservarse las cesiones motivadas por el aumento de edificabilidad.

El trámite municipal requerirá aprobación inicial después del trámite de información pública y antes del informe de la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Por estos motivos se devuelve el expediente a fin de subsanar los defectos de tramitación.

Guadalajara, 7 de junio de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**5º-ANEXO AL INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
“EL CHAPARRAL” DE PIOZ**

Por el Ayuntamiento se presenta un nuevo documento que aclara la edificabilidad resultante.

En él se indica que:

“Las parcelas residenciales que han aumentado de superficie, tienen que mantener la edificabilidad, aplicada sobre la superficie primitiva, por lo que en estos casos, no hay un incremento de edificación.”

Por ello se considera que toda vez que la Modificación del Plan no implica aumento de edificabilidad:

- No se produce modificación de la ordenación estructural y por tanto el informe es preceptivo y no vinculante.
- La tramitación del Plan no se requiere aprobación inicial art. 38.2 del Texto Refundido de la LOTAU.
- Se informa favorablemente la Modificación presentada.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

6º-INFORME SOBRE LA TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PIOZ, PARA ADAPTARLO A LA RESOLUCIÓN DEL SR. CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS DE 17 DE FEBRERO DE 2004.

Con fecha 17 de febrero de 2004, el Consejero de Obras Públicas dictó resolución, estimando parcialmente el recurso de alzada interpuesto por D. Alfonso Ambite Cobo y otro, sobre aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal.

El documento recoge la Resolución de la fecha indicada, incorporando las modificaciones de la calificación del Suelo en el Sector 6-A y en la Urbanización Trascastillo objeto de la Resolución.

Guadalajara, 27 de mayo de 2005

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

7º-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.O.M. DE FUENTELENCINA

OBJETO.-

Modificación de Ordenanza del área de suelo urbano con calificación urbanística GR-2. La modificación consiste en disminuir la parcela mínima de 500 m² a 250 m², sin alterar la edificabilidad de 0,75 m²/m². La justificación se basa en las demandas del mercado.

Si bien no se recoge la densidad máxima de viviendas en el área objeto de la modificación, la reducción de parcela mínima al 50% de la actual supone duplicar el nº de viviendas posibles resultantes.

Por ello existe una modificación de la ordenación estructural que supone:

- Deberá de acuerdo con el art. 39 y 24 del Texto Refundido de la LOTAU aumentar la reserva de sistemas generales de zonas verdes en la proporción derivada del incremento del nº de habitantes por aumento del nº de viviendas.
- Asimismo se tendrá en cuenta el nº de viviendas resultante para solicitar el informe de Educación que prevé el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

TRAMITACIÓN.-

Se realiza de acuerdo con el artículo 36 del Texto Refundido de la LOTAU.

No se han producido alegaciones.

Aprobación inicial por Pleno de 3 de junio de 2005.

PROPUESTA:

Suspender la aprobación definitiva al objeto de que se subsanen las deficiencias señaladas.

Guadalajara, 23 de junio de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

8º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA U.A. 1.1 DE ALOVERA

1.- ANTECEDENTES.-

Objeto: Organizar la actividad de la ejecución de la U.A. 1.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera, de acuerdo con el contenido de la Modificación número 11 de las Normas Subsidiarias municipales.

La Modificación nº 11, de acuerdo con lo establecido en el art. 24.2 de la LOTAU, ordena detalladamente la Unidad de Actuación, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 110.4 a), los promotores asumen la ordenación detallada mediante documento que acompañan, y con una ligera rectificación, consistente en un ajuste de la delimitación aprobada, con el fin de permitir la ejecución total de uno de los viales interiores. Este ajuste implica un ligero aumento de superficie del ámbito de la U.A., en 29'70 m².

La ordenación de la U.A. 1.1 contemplada en la Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias consiste en la remodelación de los entornos del casco urbano, definiendo unos ejes principales de acceso en los que se concentra una tipología hasta ahora inexistente en el municipio, consistente en edificación multifamiliar en edificaciones de hasta cuatro plantas.

Superficie: La superficie de la U.A.1.1, según Normas Subsidiarias es de 16.122'14 m². Después de la nueva delimitación, la superficie es de 16.151'84 m².

Situación:

Norte: Coincide con edificaciones de casco urbano y la Avda. Príncipe de España.
Sureste: Linda con un bulevar definido por la Modif. nº 11 y C/ Cantarranas.
Oeste: Casco urbano consolidado y C/ Bajo.

La delimitación de la U.A. difiere con la ficha de las Normas Subsidiarias.

Sistema: Se tramita por gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

Se tramita de acuerdo al procedimiento previsto en el art. 120 LOTAU. No se tramita ningún instrumento de planeamiento, ya que se pretende ejecutar el establecido detalladamente en el Proyecto de Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias, si bien se propone una ligera modificación de la delimitación del ámbito de actuación, aumentando la superficie en 29'70 m², a fin de permitir la ejecución total de uno de los viales interiores.

- Publicación D.O.C.M.: 4 de enero de 2005.
- Publicación diario: 30 de diciembre de 2004.

- Certificado alegaciones:
Se presentan dos alegaciones y ninguna otra alternativa técnica.
- Apertura de plicas: Se formaliza el 11 de febrero de 2005 y se presenta una única plica por T.J. Construcciones, S.L., titular de la alternativa técnica.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **no modifica** ninguno de los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

El PAU de la U.A. 1.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera presenta un documento por el que asume la ordenación detallada incluida en las Normas Subsidiarias de la Unidad de Actuación 1.1, con la ligera rectificación en la delimitación.

Aporta la normativa vigente contemplada en la Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias, relativa a clasificación, calificación y tipología edificatoria.

Se acompaña cuadro comparativo de la ficha UA.1.1 y los valores adoptados del PAU:

P.A.U. – UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.1, NN.SS. DE ALOVERA			
CUADRO COMPARATIVO			
	Modificación Puntual nº 11	Adoptada en PAU	Diferencia
	m ²	m ²	m ²
SUPERFICIE DE ORDENACIÓN	16.122,14	16.122,14	29,70
Edificabilidad total ficha	25.687,24	25.687,24	0,00
Diferencia superficie edificable	9.565,10	9.565,10	0,00
Cesión municipal (10% diferencia edificabilidad)	956,51	956,51	0,00
Edificabilidad privativa ficha	24.730,73	24.730,73	0,00
ZONA VERDE (18% Diferencia de edificabilidad)	1.721,72	2.655,35	
DOTACIONAL (20% Diferencia de edificabilidad)	1.913,02	1.333,35	
TOTAL CESIÓN SUELO (mínima teórica)	3.634,74		
TOTAL CESIÓN SUELO ORDENADA	3.656,67	3.988,70	332,03

Estándares de zonas verdes y otras dotaciones públicas.-

La Modificación Puntual nº 11 de las NN.SS. de Alovera aplica, en materia de zonas verdes, los estándares regulados en el art. 31 LOTAU, en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento le ha otorgado.

Igualmente, la Modificación puntual, en materia de otras dotaciones, aplica los estándares regulados en el art. 31 LOTAU, en función del incremento de aprovechamiento.

El PAU mantiene el total de las dotaciones públicas previstas en la Modificación (zonas verdes y otras dotaciones), **si bien incrementa los metros cuadrados de la zona verde en detrimento de las otras dotaciones.**

Se considera que no se respeta el contenido del art. 31.1 a) en relación con el apartado 1. c) de la LOTAU, que establece que se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

-Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada.

-Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte m² de suelo por cada cien m² de edificación.

Aparcamientos.-

Al tratarse de un PAU que respeta la ordenación detallada contemplada en la Modificación Puntual nº 11 de las NN.SS., el estándar sobre aparcamiento es el contemplado en el art. 31 LOTAU, sin que le sea de aplicación el previsto en el vigente Reglamento de Planeamiento.

3.5 ANEXO 5. ESTIMACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas según la normativa previa al desarrollo de la presente Unidad de Actuación, no está regulado, de forma que estimamos una superficie media por vivienda de 85 m²., que es un valor constatado en promociones de este tipo, aplicado a la superficie edificable inicial de la ficha.

El numero máximo de viviendas resultante en esta unidad de actuación se estima en base a la limitación establecida en la Modificación Puntual nº11 de las NN.SS. de Alovera, que establece una superficie media de vivienda de 100 m². para actuaciones de tipo multifamiliar.

También debemos considerar la posibilidad de aprovechamiento de la planta bajo cubierta ligada a planta inferior, a efectos de aplicación de la superficie construida media por vivienda. A estos efectos, la superficie estimada para esta planta es de un 80% de la planta tipo de pisos.

SITUACIÓN PREVIA A MODIFICACION PUNTUAL

SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION	16.151,84 m ² .
SUPERFICIE EDIFICABLE INICIAL	16.122,14 m ² .
NUMERO VIVIENDAS INICIAL	190 viviendas

SITUACIÓN RESULTANTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

EDIFICABILIDAD COMPUTABLE UA 1.1	25.687,24 m ² .
COMERCIAL OBLIGATORIO PLANTA BAJA	1.529,31 m ² .
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (descontado comercial obligatorio)	24.157,93 m ²
ESTIMACIÓN APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (80% sup. planta)	5.259,94 m ²
SUPERFICIE MÁXIMA RESIDENCIAL	29.417,87 m ² .
VIVIENDAS RESULTANTES MÁXIMAS	294 viviendas
INCREMENTO DE VIVIENDAS	104 viviendas

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Los Proyectos de Urbanización son **proyectos de obras** que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. El artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha dice que se

redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Anteproyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.-

a) Propuesta de Convenio Urbanístico:

Se aporta propuesta de Convenio a suscribir entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Contiene las siguientes estipulaciones:

- Obligación de urbanizar.
- Compromiso de presentar el Proyecto de Urbanización en el plazo de tres meses desde la adjudicación.
- Compromiso de inicio de las obras de urbanización en el plazo de 12 meses desde la adjudicación.
- Garantías, mediante aval bancario por importe del 7% del coste previsto de las obras.
- Facultad de inspeccionar las obras
- Penalización para el supuesto de incumplimiento.
- Obras complementarias.
- Forma de pago.
- Criterios de valoración.
- Criterios de reparcelación.
- Garantías de los propietarios.
- Liquidación y pago.

También se acompaña una propuesta de Convenio a suscribir entre el urbanizador y los propietarios, con el siguiente contenido:

- Objeto del Convenio.
- Obligaciones del urbanizador.
- Retribución del urbanizador.
- Obligaciones de los propietarios.
- Forma de pago.
- Modificación de las cargas de la urbanización.

- Garantías del propietario frente al Urbanizador.
- Garantías del urbanizador frente al propietario.

b) Proposición jurídico-económica:

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

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados.
- Disponibilidad de los terrenos.
- Gastos de Urbanización.
- Modo de retribución del urbanizador.
- Plazos de ejecución del PAU.
- Garantías.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU ejecuta la ordenación establecida en la modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Alovera.

En el presente caso, no asume la ordenación detallada establecida en la Modificación nº 11, ya que mantiene el total de las dotaciones públicas previstas en la Modificación (zonas verdes y otras dotaciones), **si bien incrementa los metros cuadrados de la zona verde en detrimento de las otras dotaciones.**

OBSERVACIONES:

a) En cuanto al expediente administrativo:

Deberá constar la solicitud de informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7B) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental.

b) En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU no asume la ordenación detallada prevista en la Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias, modifica las superficies de las dotaciones públicas, redistribuyéndolas de otra forma. **Se considera, que, respecto a la cuantificación de las dotaciones, se incumple con lo establecido en el art. 31 de la LOTAU, de acuerdo con lo preceptuado en la Transitoria 2.2 del Texto Refundido de la LOTAU.**

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe con las observaciones establecidas anteriormente.

Guadalajara, 7 de junio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

9º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA U.A. 1.2. DE ALOVERA

1.- ANTECEDENTES.-

Objeto: Organizar la actividad de la ejecución de la U.A. 1.2 de las Normas Subsidiarias de Alovera, de acuerdo con el contenido de la Modificación número 11 de las Normas Subsidiarias municipales.

La Modificación nº 11, de acuerdo con lo establecido en el art. 24.2 de la LOTAU, ordena detalladamente la Unidad de Actuación, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 110.4 a), los promotores asumen la ordenación detallada mediante documento que acompañan, y con una ligera variación que supone, por una parte un ligero desplazamiento de la totalidad de un viario con el fin de no invadir un solar no incluido en la delimitación; y por otra parte, se desplaza otro vial para reservar el suelo donde ubicar los centros de transformación y cesiones municipales.

Superficie: Es de 13.778'28 m².

Situación:

Noroeste: C/ Soledad y solar.

Noreste: Calle sin salida y terrenos del Sector I-5

Sur: Avda. del Príncipe.

Este: Solares casco urbano.

Sistema: Se tramita mediante gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

Se tramita de acuerdo al procedimiento previsto en el art. 120 LOTAU. No se tramita ningún instrumento de planeamiento, ya que se pretende ejecutar el establecido detalladamente en el Proyecto de Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias, con una ligera rectificación viaria.

- Publicación D.O.C.M.: 4 de enero de 2005.
- Publicación diario: 30 de diciembre de 2004.
- Certificado alegaciones:
Se certifica que se han presentado dos alegaciones y no se han presentado otras alternativas técnicas.
- Apertura de plicas: Se formaliza el 11 de febrero de 2005. Se presenta una única plica por T.J. Construcciones, S.L., que es la promotora de la alternativa técnica presentada.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **no modifica** ninguno de los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

El PAU de la U.A. 1.2 de las Normas Subsidiarias de Alovera presenta un documento por el que asume la ordenación detallada incluida en las Normas Subsidiarias de la Unidad de Actuación 1.2, con una ligera variación en el viario.

Las condiciones de edificación son:

P.A.U. – UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.2, NN.SS. DE ALOVERA			
CUADRO COMPARATIVO			
	Modificación Puntual nº 11	Adoptada en PAU	Diferencia
	m ²	m ²	m ²
SUPERFICIE DE ORDENACIÓN	13.778,28	13.778,28	0,00
Edificabilidad total ficha	20.970,09	20.970,09	0,00
Diferencia superficie edificable	7.191,81	7.191,81	0,00
Cesión municipal (10% diferencia edificabilidad)	719,18	719,18	0,00
Edificabilidad privativa ficha	20.250,91	20.250,91	0,00
ZONA VERDE (18% Diferencia de edificabilidad)	1.294,53	1.682,87	
DOTACIONAL (20% Diferencia de edificabilidad)	1.438,36	1.100,81	
TOTAL CESIÓN SUELO (mínima teórica)	2.732,89		
TOTAL CESIÓN SUELO ORDENADA	2.753,62	2.783,68	30,06

Estándares de zonas verdes y otras dotaciones públicas.-

La Modificación Puntual nº 11 de las NN.SS. de Alovera aplica, en materia de zonas verdes, los estándares regulados en el art. 31 LOTAU, en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento le ha otorgado.

Igualmente, la Modificación puntual, en materia de otras dotaciones, aplica los estándares regulados en el art. 31 LOTAU, en función del incremento de aprovechamiento.

El PAU mantiene el total de las dotaciones públicas previstas en la Modificación (zonas verdes y otras dotaciones), **si bien incrementa los metros cuadrados de la zona verde en detrimento de las otras dotaciones.**

Se considera que no se respeta el contenido del art. 31.1 a) en relación con el apartado 1. c) de la LOTAU, que establece que se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

-Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada.

-Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte m² de suelo por cada cien m² de edificación.

Aparcamientos.-

Al tratarse de un PAU que respeta la ordenación detallada contemplada en la Modificación Puntual nº 11 de las NN.SS., el estándar sobre aparcamiento es el contemplado en el art. 31 LOTAU, sin que le sea de aplicación el previsto en el vigente Reglamento de Planeamiento.

3.5 ANEXO 5. ESTIMACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas según la normativa previa al desarrollo de la presente Unidad de Actuación, no está regulado, de forma que estimamos una superficie media por vivienda de 85 m²., que es un valor constatado en promociones de este tipo, aplicado a la superficie edificable inicial de la ficha.

El numero máximo de viviendas resultante en esta unidad de actuación se puede estimar en base a la limitación establecida en la Modificación Puntual nº 11 de las NN.SS. de Alovera, que establece una superficie media de vivienda de 100 m². para actuaciones de tipo multifamiliar.

También debemos considerar la posibilidad de aprovechamiento de la planta bajo cubierta ligada a planta inferior, a efectos de aplicación de la superficie construida media por vivienda. A estos efectos, la superficie estimada para esta planta es de un 80% de la planta tipo de pisos.

SITUACIÓN PREVIA A MODIFICACION PUNTUAL

SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACION	13.778,28 m ² .
EDIFICABILIDAD INICIAL	13.778,28 m ² .
NUMERO VIVIENDAS INICIAL	162 viviendas

SITUACIÓN RESULTANTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

EDIFICABILIDAD COMPUTABLE UA 1.2	20.970,09 m ² .
COMERCIAL OBLIGATORIO PLANTA BAJA	1.066,04 m ² .
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (descontado comercial obligatorio)	19.904,05 m ² .
ESTIMACIÓN APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (80% sup. planta)	6.008,70 m ² .
SUPERFICIE MÁXIMA RESIDENCIAL	25.912,75 m ² .
VIVIENDAS RESULTANTES MÁXIMAS	259 viviendas
INCREMENTO DE VIVIENDAS	97 viviendas

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

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

El número 3 del artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su redacción dada por el Texto Refundido LOTAU, establece que los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los

Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora. Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Anteproyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.-

c) Propuesta de Convenio Urbanístico:

Se aporta propuesta de Convenio a suscribir entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Contiene las siguientes estipulaciones:

- Obligación de urbanizar.

- Compromiso de presentar el Proyecto de Urbanización en el plazo de tres meses desde la adjudicación.
- Compromiso de inicio de las obras de urbanización en el plazo de 12 meses desde la adjudicación.
- Garantías, mediante aval bancario por importe del 7% del coste previsto de las obras.
- Facultad de inspeccionar las obras
- Penalización para el supuesto de incumplimiento.
- Obras complementarias.
- Forma de pago.
- Criterios de valoración.
- Criterios de reparcelación.
- Garantías de los propietarios.
- Liquidación y pago.

También se acompaña una propuesta de Convenio a suscribir entre el urbanizador y los propietarios, con el siguiente contenido:

- Objeto del Convenio.
- Obligaciones del urbanizador.
- Retribución del urbanizador.
- Obligaciones de los propietarios.
- Forma de pago.
- Modificación de las cargas de la urbanización.
- Garantías del propietario frente al Urbanizador.
- Garantías del urbanizador frente al propietario.

d) Proposición jurídico-económica:

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

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados.

- Disponibilidad de los terrenos.
- Gastos de Urbanización.
- Modo de retribución del urbanizador.
- Plazos de ejecución del PAU.
- Garantías.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU ejecuta la ordenación detallada establecida en la modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Alovera.

En el presente caso, no asume la ordenación detallada establecida en la Modificación nº 11, ya que mantiene el total de las dotaciones públicas previstas en la Modificación (zonas verdes y otras dotaciones), **si bien incrementa los metros cuadrados de la zona verde en detrimento de las otras dotaciones.**

OBSERVACIONES:

c) En cuanto al expediente administrativo:

No se observa que se haya cometido ninguna irregularidad, a excepción de la solicitud de informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7B) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental.

d) En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU no asume la ordenación detallada prevista en la Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias, modifica las superficies de las dotaciones públicas, redistribuyéndolas de otra forma. **Se considera, que, respecto a la cuantificación de las dotaciones, se incumple con lo establecido en el art. 31 de la LOTAU, de acuerdo con lo preceptuado en la Transitoria 2.2 del Texto Refundido de la LOTAU.**

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe con las observaciones establecidas anteriormente.

Guadalajara, 7 de junio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

10º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA U.A. 4.1 A-B DE ALOVERA

1.- ANTECEDENTES.-

Objeto: Organizar la actividad de la ejecución de la U.A. 4.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera, de acuerdo con el contenido de la Modificación número 11 de las Normas Subsidiarias municipales.

La Modificación nº 11, de acuerdo con lo establecido en el art. 24.2 de la LOTAU, ordena detalladamente la Unidad de Actuación, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 110.4 a), los promotores se limitan a asumir la ordenación detallada mediante documento que acompañan al PAU.

La ordenación de la U.A. 4.1 pretende el desarrollo armónico en torno a una gran avenida con bulevar central, a base tipologías apenas utilizadas en el municipio, como es la multifamiliar, con soportales y locales comerciales que sirvan de lugar de encuentro de la población.

Superficie: La superficie dada por reciente medición es de 7.178'93 m².

Situación: El terreno tiene forma de polígono irregular, cuyos límites son:

Norte: Avda. Príncipe de España.

Sur: Resto del Sector I-4

Este: C/ Camino Cantarranas

Oeste: Recto del Sector I-4

La delimitación de la U.A. difiere con la ficha de las Normas Subsidiarias.

Sistema: Se tramita por gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

Se tramita por la iniciativa de acuerdo al procedimiento previsto en el art. 120 LOTAU. No se tramita ningún instrumento de planeamiento, ya que se pretende ejecutar el establecido detalladamente en el Proyecto de Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias.

- Publicación D.O.C.M.: 7 de febrero de 2005.
- Publicación diario: 28 de enero de 2005.
- Certificado alegaciones a Alternativa Técnica:
No se presentan alegaciones ni otras alternativas.
- Apertura de plicas: Se formaliza el 15 de marzo de 2005 y se presenta una única plica, suscrita por T.J. Construcciones, S.L.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **no modifica** ninguno de los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

El PAU de la U.A. 4.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera presenta un documento por el que asume la ordenación detallada incluida en las Normas Subsidiarias de la Unidad de Actuación 4.1, Residencial de las Normas Subsidiarias de Alovera.

En el PAU se adjunta la normativa aplicable sobre condiciones particulares establecidas en la Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Alovera, distinguiendo:

“2.1.1.- Densidad.

2.1.2.- Condiciones de Edificación

2.1.3.- Condiciones de planeamiento”.

- Normativa urbanística:

SUPERFICIES PARTIDA	m²	ha.
Adoptada total Unidad de Actuación	7.178,93	0,718
Sistemas Generales ordenados en P.O.M./NN.SS.	0,00	0,000
Total Superficie a ordenar en PAU	7.178,93	0,718

PARÁMETROS BÁSICOS		INICIAL	ADOPTADA	DIFERENCIA
Nº de viviendas	MULTIFAMILIAR	22,00	96,00	74,00
Nº de viviendas	UNIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00
Nº total de viviendas		22,00	96,00	74,00
Superficie edificable	MULTIFAMILIAR	7.178,93	9.704,07	2.525,14
Superficie edificable	UNIFAMILIAR	0,00	0,00	0,00
Superficie edificable	TERCIARIO	0,00	2.365,72	2.365,72
Superficie total edificable en m² construidos		7.178,93	12.069,79	4.890,86

ZONAS	APARTADO	PARTIDA	LEY CASTILLA-LA MANCHA	ADOPTADA EN PLAN PARCIAL	DIFERENCIA
SISTEMAS LOCALES				3.327,98	
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y SERVICIO				1.858,53	2.110,12
					251,59
ZONAS VERDES 18*4890,86/100			880,35	2.110,12	1.229,77
DOTACIONES ADOPTADAS SEGÚN LOTAU 20 x (4890,86/100)=978,172:			978,17	0,00	-978,17
SISTEMA VIARIO				1.217,86	
APARCAMIENTOS PÚBLICOS				EN VIAL	
VIAL MIXTO PEATONAL Y RODADO				1.217,86	
SERVICIOS NO CONTEMPLADOS EN LA L.O.T.A.U.				0,00	
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA (CT)				0,00	
CENTRO DE TELECOMUNICACIONES (RITU)				0,00	
PARCELA NETA				3.850,95	
MULTIFAMILIAR				3.850,95	
TERCIARIO				0,00	
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (readquirido según convenio urbanístico)				1.206,98	

Estándares de zonas verdes y otras dotaciones públicas.-

La Modificación Puntual nº 11 de las NN.SS. de Alovera aplica, en materia de zonas verdes, los estándares regulados en el art. 31 LOTAU, en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento le ha otorgado.

Igualmente, la Modificación puntual, en materia de otras dotaciones, aplica los estándares regulados en el art. 31 LOTAU, en función del incremento de aprovechamiento.

El PAU mantiene el total de las dotaciones públicas previstas en la Modificación (zonas verdes y otras dotaciones), si bien la cuantificación habrá que referirla al ámbito del Sector 4 y no al de la Unidad de Actuación, que en este momento se desarrolla.

El Sector 4 se desarrolla, a efectos de una mejor ejecución, en diferentes Unidades de Ejecución, respetando, la modificación nº 11, los estándares del art. 31 LOTAU, en función del incremento de aprovechamiento, por lo que se considera que la alternativa técnica presentada (asunción de la ordenación detallada), cumple con los estándares legales.

Aparcamientos.-

Al tratarse de un PAU que respeta la ordenación detallada contemplada en la Modificación Puntual nº 11 de las NN.SS., el estándar sobre aparcamiento es el contemplado en el art. 31 LOTAU, sin que le sea de aplicación el previsto en el vigente Reglamento de Planeamiento.

La modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Alovera contempla las cesiones calculadas de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria 1.3b) 5ª de la Ley 1/2003; normativa vigente en la fecha de aprobación de la modificación nº 11.

3.2 NUMERO DE VIVIENDAS.

NORMATIVA URBANISTICA	NN.SS.	P.A.U.	Incremento por inclusión de Entrecubierta	Incremento por inclusión de Planta Baja
Número de Viviendas Máximo	22,00	96,00	27,00	10,00

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Los Proyectos de Urbanización son **proyectos de obras** que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. El artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha dice que se

redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Anteproyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.-

e) Propuesta de Convenio:

Se aporta propuesta de convenio a suscribir entre el urbanizador y los propietarios.

En el documento se establecen estipulaciones referentes a:

- Objeto del Convenio.
- Obligaciones del urbanizador.
- Retribución del urbanizador.
- Obligaciones de la propiedad.
- Forma de pago.
- Modificación de las cargas de urbanización.
- Garantías del propietario frente al urbanizador.
- Garantías del urbanizador frente al propietario.

Se aporta también propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el urbanizador y el Ayuntamiento, estableciendo las siguientes estipulaciones:

- Asunción de la obligación de urbanizar.
- Compromiso de presentar el proyecto de urbanización en el plazo de tres meses desde la adjudicación del PAU.
- Compromiso de iniciar las obras de urbanización dentro de los 12 meses a la adjudicación del PAU.
- Constitución de garantías mediante aval bancario por importe del 7% del coste previsto.
- Penalización en caso de incumplimiento.
- Cesión de viales.
- Obras complementarias.
- Forma de pago.
- Criterios de valoración.
- Garantía de los propietarios.
- Liquidación y pago.

f) Proposición jurídico-económica:

Se aporta proposición jurídico-económica con el siguiente contenido:

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados.
- Disponibilidad de los terrenos.
- Gastos de Urbanización, con expresión de las obras que comprende.
- Modo de retribución del urbanizador.
- Plazos de ejecución del PAU.
- Garantías.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU ejecuta la ordenación detallada establecida en la modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Alovera.

En el presente caso, al asumir la ordenación establecida en la Modificación nº 11, no se modifica la ordenación estructural.

OBSERVACIONES:

e) En cuanto al expediente administrativo:

Deberá constar la solicitud de informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7B) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental.

f) En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU asume la ordenación detallada prevista en la Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe con las observaciones establecidas anteriormente.

Guadalajara, 10 de mayo de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

11º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA U.A. 7.1 DE ALOVERA

1.- ANTECEDENTES.-

Objeto: Organizar la actividad de la ejecución de la U.A. 7.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera, de acuerdo con el contenido de la Modificación número 11 de las Normas Subsidiarias municipales.

La Modificación nº 11, de acuerdo con lo establecido en el art. 24.2 de la LOTAU, ordena detalladamente la Unidad de Actuación, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 110.4 a), los promotores se limitan a asumir la ordenación detallada mediante documento que acompañan al PAU.

La ordenación de la U.A. 7.1 pretende el desarrollo armónico en torno a una gran avenida con bulevar central, a base tipologías apenas utilizadas en el municipio, como es la multifamiliar, con soportales y locales comerciales que sirvan de lugar de encuentro de la población.

Superficie: La superficie es de 7.821'58 m².

Situación: El terreno tiene forma de polígono irregular, cuyos límites son:

Norte: Sector I-4.

Sur: Zona verde Sistemas Generales.

Este: Avda. Príncipe de España.

Oeste: Sector I-7 Residencial.

La delimitación de la U.A. difiere con la ficha de las Normas Subsidiarias, en ajustes de medición, en el vial peatonal que existe y no se transforma y en un resto de las parcelas 5 y 6.

Sistema: Se tramita por gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

Se tramita por la iniciativa de acuerdo al procedimiento previsto en el art. 120 LOTAU. No se tramita ningún instrumento de planeamiento, ya que se pretende ejecutar el establecido detalladamente en el Proyecto de Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias.

- Publicación D.O.C.M.: 4 de marzo de 2005
- Publicación diario: 5 de marzo de 2005.
- Certificado alegaciones a Alternativa Técnica:
Se presenta una alegación por Dña. María Pilar Gómez Centenera.

- Apertura de plicas: Se formaliza el 14 de abril de 2005 y se presenta una única plica, suscrita por Promociones Nuevo Henares, S.L.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **no modifica** ninguno de los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU, ya que se limita a asumir la ordenación establecida en la Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

El PAU de la U.A. 7.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera presenta un documento por el que asume la ordenación detallada incluida en las Normas Subsidiarias de la Unidad de Actuación 7.1, Residencial de las Normas Subsidiarias de Alovera.

La Modificación nº 11 contempla el siguiente cuadro de superficies:

	ACTUAL			MODIFICACIÓN SUPERFICIE			DIFERENCIA
	NºViv.edif.Comercial	EDIF. Residencial	TOTAL	BAJA	PISOS	TOTAL	M²
Total I-7	18	4.150	2.304	6.454	2.302,33	9.532,02	11.834,35
							5.380,35

	LOTAU					
	Z. Verde	Dotacional	10% Cesión	Total	Total	
	18% (m²)	20% (m²)	10% (m²)	Cesión en suelo	Cedido en Ordenación	Diferencia
Total I-7	968,46	1.076,07	538,04	2.044,53	2.193,60	149,07

Como complemento del PAU, se remite por el Ayuntamiento un anexo 4, cuyo contenido es el siguiente:

4. ANEXO.

Consta de cuadro resumen de la normativa urbanística establecida en el P.A.U. y la correspondiente a la normativa urbanística municipal vigente.

4.1 CUADRO.

NORMATIVA URBANISTICA		P.O.M. (o NN.SS.)	P.A.U.
Superficie Total		7.758,75	7.822,11
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico			
Uso Principal		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Edificabilidad bruta (lucrativa)		1,53	1,51
Coeficiente de homogeneización. En su caso			
Aprovechamiento (edif x Coefi.)			
Aprovechamiento tipo			
Superficie Neta		5009,33	5.308,58
Ordenanza			
Parcela minima		60	60
Frente minimo		3,5	3,5
Retranqueos		0	0
Alturas		B + III	B + III
Ocupación		La resultante	La resultante
Edificabilidad Neta		2,36	2,09

4.2 NUMERO DE VIVIENDAS.

NORMATIVA URBANISTICA	NN.SS.	P.A.U.	Incremento por inclusión de Entrecubierta	Incremento por inclusión de Planta Baja
Número de Viviendas Máximo	12,00	98,00	27,00	0,00

ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD URBANA	P.O.M. (o NN.SS.)	P.A.U.
Superficie a Ordenar	7.758,75	7.822,11
Edificabilidad lucrativa total	1,53	1,51
Dotacional	1.147,27	1.147,90
Zonas verdes	1.032,54	1.044,69
Aparcamiento	-	-
Superficie Neta	5009,33	5.308,58
Aprovechamiento	-	-
10% Aprovechamiento	573,64	573,64
Instalaciones Propias	-	-
Red Viaria	-	320,94

Aparcamientos.-

Al tratarse de un PAU que respeta la ordenación detallada contemplada en la Modificación Puntual nº 11 de las NN.SS., el estándar sobre aparcamiento es el contemplado en el art. 31 LOTAU, sin que le sea de aplicación el previsto en el vigente Reglamento de Planeamiento.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Anteproyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.-

g) Propuesta de Convenio:

Se aporta propuesta de convenio a suscribir entre el urbanizador y el Ayuntamiento de Alovera.

En el documento se establecen estipulaciones referentes a:

- Determinación del urbanizador.
- Participación de los propietarios.
- Facultades del Ayuntamiento.
- Ámbito y obras a realizar.

- Relación y compromisos con el Ayuntamiento.
- Relación y compromisos con los propietarios.
- Retribución del urbanizador.
- Plazo de ejecución.
- Garantías.
- Penalizaciones.
- Abono de las obras de urbanización.
- Oferta de la sustitución en metálico del 10% de aprovechamiento.
- Recepción municipal de servicios.
- Edificación simultánea.
- Liquidación.

h) Proposición jurídico-económica:

Se aporta proposición jurídico-económica con el siguiente contenido:

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados.
- Disponibilidad de los terrenos.
- Gastos de Urbanización, con expresión de las obras que comprende.
- Modo de retribución del urbanizador.
- Plazos de ejecución del PAU.
- Garantías.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU ejecuta la ordenación detallada establecida en la modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Alovera.

En el presente caso, al asumir la ordenación establecida en la Modificación nº 11, no se modifica la ordenación estructural.

OBSERVACIONES:

- g) En cuanto al expediente administrativo:

Deberá constar la solicitud de informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7B) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental.

En la propuesta de Convenio se contempla la posibilidad de sustitución económica del aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento. **Deberá tenerse en cuenta, a estos efectos, lo dispuesto en el art. 11.4 LOTAU.**

h) En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU asume la ordenación detallada prevista en la Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe con las observaciones establecidas anteriormente.

Guadalajara, 9 de junio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

12º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA AR-2 DE YEBES

1.- ANTECEDENTES.-

Población: De acuerdo con el POM de Yebes (aprobado definitivamente en 2002), el municipio cuenta con una población de hecho de 62 habitantes y de derecho de 324 habitantes).

Objeto: Organizar la actividad de la ejecución, siendo su uso característico el de Residencial Unifamiliar.

Superficie: Según POM es de 180.880 m². Según medición topográfica, es de 171.111 m².

Situación: El Sector está encuadrado en la parte noroeste del núcleo poblacional, y se encuentra delimitado al sur por el suelo urbano, al norte y al este por el camino del castillo y al oeste con el Sector 3 calificado en el POM como suelo urbanizable.

Sistema: Se tramita por gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

- El expediente se remite para informe según el art. 122 LOTAU.
- Publicación D.O.C.M.: 4 de noviembre de 2004.
- Publicación diario: 28 de octubre de 2004.
- Resultado de la información pública:
No se presentan objeciones ni otras alternativas técnicas.
- Acto de apertura de plicas: Se lleva a cabo el 14 de noviembre de 2004, con el resultado de la presentación de la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio por Torrejón 2000, Inmobiliaria, S.L.

Solicitud de informes:

No consta que se haya solicitado el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, según dispone el artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004.

PROCEDIMIENTO.-

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

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de

Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **no modifica** ninguno de los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial:

- Infraestructuras:

- a) Red viaria: El Sector se encuentra comunicado por la carretera de acceso al núcleo de Yebes. Los accesos se consideran insuficientes y se plantea una solución integral de accesibilidad.
- b) Abastecimiento de agua: No existe red de distribución. Está prevista la conexión de las nuevas redes de la Mancomunidad del Río Tajuña.
- c) Saneamiento: No existe red de colectores, siendo necesario conectar la nueva red municipal a la existente y a la estación depuradora prevista en los sistemas generales.
- d) Energía eléctrica: Instalación de un centro de transformación de interior 400 KVA.
- e) Alumbrado público: Propuesta según ordenanza del POM.
- f) Telefónica: Se prevé la conexión al núcleo urbano en el punto definido por la C.T.N.E.

Existe un Convenio firmado entre el Ayuntamiento y los promotores de Sectores ejecutados anteriormente para realización de los sistemas generales y su posterior repercusión en los demás Sectores.

CONSIDERACIONES EN CUANTO A LA ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.-

El Plan de Ordenación Municipal de Yebes no contempla una ordenación detallada del Sector AR-2, remitiéndose a la que contemple en su día el correspondiente Plan Parcial. No obstante, en este Sector se señala una localización de una zona verde, sin precisar los m² afectados.

Con fecha 23 de mayo se remite informe del Técnico Municipal, en el que literalmente se dice: *“La ordenación de los sectores urbanizables próximos al casco urbano no han sido diseñados en el Plan de Ordenación Municipal de forma detallada.- En el caso concreto del sector nº 2, la zona verde reflejada en los planos de ordenación no tiene carácter estructurante. En la ficha de desarrollo del sector no se cuantifica ni contempla el referido carácter estructurante. Por otro lado el Programa de Actuación Urbanizadora presentado para el desarrollo de dicho sector, en su propuesta de ordenación, mantiene sensiblemente la ubicación de la zona verde referenciada, en orden a la concepción establecida por el Plan de Ordenación Municipal.- La superficie de zona verde propuesta en el Programa de Actuación Urbanizadora es de 29.698 m², de los cuales, el área central son 25.230 m², muy superior a los 17.111 m² establecidos como 10% de zona verde de la superficie total del sector exigidos por el Reglamento”.*

A la vista del informe del Técnico municipal, así como del análisis comparativo de los planos del POM de Yebes como del PAU de la AR-2, podría interpretarse que no se produce una modificación de las zonas verdes, que exija el informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Órgano Consultivo de Castilla-La Mancha, por las siguientes razones:

- a) Porque podría considerarse, por remisión al resto de los Sectores de suelo urbanizable, que la localización de la zona verde es sólo indicativa.
- b) Porque el PAU respeta, en casi su totalidad, la localización de la zona verde prevista en el POM.
- c) Porque la reserva de zona verde prevista en el PAU excede con mucho, al estándar contemplado en el art. 31 de la LOTAU.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Anteproyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.-

Propuesta de Convenio:

Se aporta propuesta de Convenio Urbanístico.

En el documento consta:

- a) Compromiso general y particulares.
- b) Inicio de las obras de urbanización.
- c) Garantías (aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización).
- d) Penalizaciones.
- e) Forma de pago, según consta en la proposición jurídico-económica.
- f) Criterios de valoración.

- g) Criterios de reparcelación.
- h) Garantías de los propietarios.
- i) Fases de ejecución.
- j) Recepción de las obras.
- Proposición jurídico-económica:

Se aporta proposición jurídico-económica:

En el documento consta:

- a) Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- b) Disponibilidad de los terrenos.
- c) Compromiso del urbanizador con los propietarios.
- d) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- e) Pago en metálico.
- f) Plazos de ejecución del PAU.
- g) Garantías.

5.- CONSIDERACIONES.-

La ficha de desarrollo del Sector 7 contemplada en el POM de Yebes establece que las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes, pudiendo definirse otras en el PAU, sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso global.

El PAU plantea otras ordenanzas distintas al POM, pero sin modificar la densidad, aprovechamiento urbanístico ni uso global, que sigue siendo residencial.

Las modificaciones introducidas en el PAU se consideran que corresponden a la ordenación detallada (art. 24.2 LOTAU), y en consecuencia no modifican la ordenación estructural (art. 24.1 LOTAU).

APARCAMIENTOS.-

El PAU se publica en el D.O.C.M. el día 28 de octubre de 2004; por tanto le es de aplicación el estándar sobre aparcamiento previsto en el art. 22 del Reglamento de Planeamiento.

Con fecha 19 de mayo se presenta por el Ayuntamiento de Yebes escrito complementario a la alternativa técnica del Sector AR-2, en el que justifica el cumplimiento del número de plazas de aparcamiento (Total plazas en interior de parcelas = 1.027 plazas; Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario = 514 plazas)

PAU SECTOR 2 YEBES				
	POM		PAU	
SUPERFICIE TOTAL	180.880 m ²		171.111 m ²	
Sistemas generales adscritos	No se establecen		No	
Uso principal	Residencial		Residencial	
Edificabilidad bruta (lucrativa)	No se cuantifica		68.444 m ²	
Coeficiente de homogeneización	1,00		1,00	
Aprovechamiento (Edif. x Coef.)	72.352 u.a.		68.444 u.a.	
Aprovechamiento tipo	0,4 u.a./m ²		0,4 u.a./m ²	
Superficie neta	No se define		93.881 m ²	
Densidad máxima	25 Viv./Ha.		25 Viv./Ha.	
Número de viviendas	452 Viviendas.		427 Viviendas.	
ORDENANZA	Ordenanza 05. Edif. Residencial Unifamiliar		Ordenanza 05. Edif. Residencial Unifamiliar	
	Con carácter indicativo			
	Grado 1º	Grado 2º	Grado 1º A	Grado 1º B
Parcela mínima	250 m ² .	450 m ² .	150 m ² .	225 m ² .
Frente mínimo	6,00 m.	10,00 m.	6,00 m.	9,00 m.
Retranqueos	A calle:	A calle:	A calle:	A calle:
	5,00 m. / 0,00 m.	5,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.
	A linderos:	A linderos:	A linderos:	A linderos:
	3,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.
Alturas	2 Plantas / 7,50 m.	2 Plantas / 7,50 m.	2 Plantas / 7,50 m.	2 Plantas / 7,50 m.
Ocupación	60%	50%	80%	60%
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	150 m ² /parcela	184 m ² /parcela
SUPERFICIE A ORDENAR				
	LOTAU		PAU	
Superficie a ordenar	171.111 m ²		171.111 m ²	
Edificabilidad lucrativa total	68.444 m ²		68.444 m ²	
Dotacional	13.689 m ²		13.700 m ²	

Zonas Verdes	17.111 m ²	29.698 m ²
Aparcamiento: Privado:	1.027 Plazas	1027 plazas
Público:	514 Plazas	514 plazas
Superficie neta	no se establece	93.881 m ²
Aprovechamiento	68.444 u.a.	68.444 u.a.
CESION 10% Aprovechamiento	6.844 u.a.	6.844 u.a.
Instalaciones propias	-	-
Red Viaria	no se establece	33.832 m ²

Se aporta el 9 de mayo de 2005 anejo complementario de la Alternativa Técnica y planos que recogen un área de equipamiento educacional de 5.124 m² (12 m²/viv.) que cumple con el anejo 4 del Reglamento de Planeamiento. Con fecha 19 de mayo se aporta por el Ayuntamiento solicitud de informe a la Delegación de Educación y Ciencia según establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.

Observaciones:

i) En cuanto al expediente administrativo:

Deberá solicitarse informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, relativo a la necesidad de someterse el Anteproyecto de Urbanización a declaración de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el anexo 3 grupo 7b) del Reglamento General de Impacto Ambiental.

De conformidad con lo establecido en el art. 138.2.3º, deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

j) En cuanto a la alternativa técnica: Se considera que no modifica la ordenación estructural.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se tengan en consideración las observaciones anteriormente expuestas.

Guadalajara, 7 de junio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

13º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA AR-7 DE YEBES

1.- ANTECEDENTES.-

Población: De acuerdo con el POM de Yebes (aprobado definitivamente en 2002), el municipio cuenta con una población de hecho de 62 habitantes y de derecho de 324 habitantes).

Objeto: Organizar la actividad de la ejecución, siendo su uso característico el de Residencial Unifamiliar.

Superficie: Según POM es de 61.000 m². Según medición topográfica, es de 59.753 m².

Situación: El polígono está encuadrado en la parte sureste del núcleo poblacional, junto a la Ermita de la Soledad. Se encuentra delimitado al norte por suelo urbano, al sur y al oeste por la Ctra. del Observatorio y al este con el polígono S-8 de suelo urbanizable.

Sistema: Se tramita por gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

- El expediente se remite para informe según el art. 122 LOTAU.
- Publicación D.O.C.M.: 5 de octubre de 2004.
- Publicación diario: Acuerdo 21 de septiembre de 2004.
- Resultado de la información pública:
No se presentan objeciones ni otras alternativas técnicas.
- Acto de apertura de plicas: Se lleva a cabo el 12 de noviembre de 2004, con el resultado de la presentación de la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio por LUMA NUEVO MILENIO, S.A.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **no modifica** ninguno de los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial:

- Infraestructuras:

- g) Red viaria: El Sector se encuentra comunicado por la Ctra. Considera que los accesos son insuficientes, por lo que plantea una solución integral de accesibilidad.
- h) Abastecimiento de agua: No existe red de distribución. Está prevista la conexión de las nuevas redes de la Mancomunidad del Río Tajuña.
- i) Saneamiento: No existe red de colectores, siendo necesario conectar la nueva red municipal a la existente y a la estación depuradora prevista en los sistemas generales.
- j) Energía eléctrica: Instalación de un centro de transformación de interior 400 KVA.
- k) Alumbrado público: Propuesta según ordenanza del POM.
- l) Telefónica: Se prevé la conexión al núcleo urbano en el punto definido por la C.T.N.E.

Existe un Convenio firmado entre el Ayuntamiento y los promotores de Sectores ejecutados anteriormente para realización de los sistemas generales y su posterior repercusión en los demás Sectores.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Anteproyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.-

Propuesta de Convenio:

Se aporta propuesta de Convenio Urbanístico.

En el documento consta:

- k) Compromiso general y particulares.
- l) Inicio de las obras de urbanización.
- m) Garantías (aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización).
- n) Penalizaciones.
- o) Forma de pago, según consta en la proposición jurídico-económica.
- p) Criterios de valoración.
- q) Criterios de reparcelación.
- r) Garantías de los propietarios.
- s) Fases de ejecución.
- t) Recepción de las obras.
- Proposición jurídico-económica:

Se aporta proposición jurídico-económica:

En el documento consta:

- h) Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- i) Disponibilidad de los terrenos.
- j) Compromiso del urbanizador con los propietarios.
- k) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- l) Pago en metálico.
- m) Plazos de ejecución del PAU.
- n) Garantías.

5.- CONSIDERACIONES.-

La ficha de desarrollo del Sector 7 contemplada en el POM de Yebes establece que las ordenanzas de aplicación tienen el carácter de no vinculantes, pudiendo definirse otras en el PAU, sin superarse la densidad ni el aprovechamiento y manteniendo el uso global.

El PAU plantea otras ordenanzas distintas al POM, pero sin modificar la densidad, aprovechamiento urbanístico ni uso global, que sigue siendo residencial.

Las modificaciones introducidas en el PAU se consideran que corresponden a la ordenación detallada (art. 24.2 LOTAU), y en consecuencia no modifican la ordenación estructural (art. 24.1 LOTAU).

El P.A.U. se publica en el D.O.C.M. el día 5 de octubre de 2004; por tanto antes de la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento. En consecuencia, no le es de aplicación el estándar sobre aparcamiento previsto en el art. 22 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante no cumple el estándar de la LOTAU de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

PAU SECTOR 7 YEBES				
	POM		PAU	
SUPERFICIE TOTAL	61.000 m ²		59.753	m ²
Sistemas generales adscritos	No se establecen		No	
Uso principal	Residencial		Residencial	
Edificabilidad bruta (lucrativa)	No se cuantifica		23.901 m ²	
Coeficiente de homogeneización	1,00		1,00	
Aprovechamiento (Edif. x Coef.)	24.400 u.a.		23.901	
Aprovechamiento tipo	0,4 u.a./m ²		0,40 u.a./m ²	
Superficie neta	No se define		36.734 m ²	
Densidad máxima	25 Viv./Ha.		25 Viv./Ha.	
Número de viviendas	153 Viviendas.		149 Viviendas.	
ORDENANZA	Ordenanza 05. Edif. Residencial Unifamiliar		Ordenanza 05. Edif. Residencial Unifamiliar	
	Con carácter indicativo	Con carácter indicativo		
	Grado 1º	Grado 2º	Grado 1º'	Grado 1º'
Parcela mínima	250 m ²	450 m ²	125 m ²	275 m ²
Frente mínimo	6,00 m.	10,00 m.	6,00 m.	12,00 m.
Retranqueos	A calle:	A calle:	A calle:	A calle:
	5,00 m. / 0,00 m.	5,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.
	A linderos:	A linderos:	A linderos:	A linderos:
	3,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.
Alturas	2 Plantas / 7,50 m.	2 Plantas / 7,50 m.	2 Plantas / 7,50 m.	2 Plantas / 7,50 m.
Ocupación	60%	50%	80%	60%
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	155 m ² /parcela	183 m ² /parcela

SUPERFICIE A ORDENAR		
	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar	59.753 m ²	59.753 m ²
Edificabilidad lucrativa total	59.753 m ²	23.901 m ²
Dotacional	4.780 m ²	4.780 m ²
Zonas Verdes	5.975 m ²	7.072 m ²
Aparcamiento TOTAL	239 plazas	149 plazas
50 % en viario		75 plazas
Superficie neta	no se establece	36.734 m ²
Aprovechamiento	23.901 u.a.	23.901 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	2.390 u.a.	2.390 u.a.
Instalaciones propias	no se establece	no se establece
Red Viaria	no se establece	11.167 m ²

Observaciones:

k) En cuanto al expediente administrativo:

Se considera que la tramitación se ajusta a la LOTAU y Reglamento de Planeamiento, no siendo obligatoria la solicitud de informe a la Delegación de Educación y Ciencia según establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento, toda vez que el PAU se publica con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento. No obstante se deberá prever la dotación según el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo anterior a la LOTAU u obtener informe sobre su innecesariedad por parte de la Delegación de Educación.

Deberá solicitarse informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7B) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental.

l) En cuanto a la alternativa técnica: Se considera que no modifica la ordenación estructural. Deberá cumplir el estándar de aparcamiento de la LOTAU art. 31.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se tengan en consideración las observaciones anteriormente expuestas.

Guadalajara, 7 de junio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

14º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR I-2 DE TORIJA

1.- ANTECEDENTES.-

Población.- La población de Torija, en el momento de la aprobación definitiva del POM, era de 405 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de la ejecución, con el fin de la ordenación urbanística de las parcelas aportadas hasta su transformación en parcelas urbanas.

Superficie: La superficie real es de 24.757 m², que difiere de la apuntada en el POM, que es de 26.388 m².

Situación:

El terreno tiene forma irregular, delimitado por:

- El camino de servicio de la N-II en su margen derecho dirección Madrid-Barcelona.
- El Sector Industrial I-1
- Parcela agrícolas.

Sistema: Se tramita mediante gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

- Publicación D.O.C.M.: 28 de diciembre de 2004.
- Publicación diario: Se adjunta mediante oficio recibido el 6 de abril de 2005.
- Apertura de plicas: El 7 de febrero de 2005 se procede a la apertura de plicas, comprensiva de la Propuesta Jurídico-Económica y Convenio Urbanístico, presentándose una única plica por Madera Daniel Abad, S.A.

Solicitud de informes:

No consta que se haya solicitado el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, según dispone el artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004.

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la

Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **modifica** el parámetro de edificabilidad contenido en el art. 24.1 LOTAU.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial.- Se presenta Plan Parcial, compromiso de los siguientes documentos:

- Memoria general.
- Información urbanística.
- Situación jurídica.
- Ordenación
- Ordenanzas
- Planos.

La ficha del POM de Torija, referida al Polígono I-2, contiene los siguientes parámetros:

Polígono: I-2 Área de reparto: A.R.P. 02	Denominación: LOS MORENOS
Clasificación Cuatrienio Uso característico	Urbanizable programado (Plan Parcial) Primero Industrial
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLÍGONO	26.388 m ²
CESIONES	
Verde	2.639 m ²
Equipamiento	1.319 m ²
Viario	3.167 m ²
(Sistema local)	
TOTAL	7.125 m ²
SUPERFICIE NETA	19.263 m ²
APROVECHAMIENTO Plan de Ordenación Municipal	15.410 m ²
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA Industrial y terciario	15.410 u.a.
TOTAL	15.410 u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,584
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento tipo total	15.410 u.a.
Aprovechamiento patrimonializable	13.869 u.a.
Aprovechamiento no patrimonializable	1.540 u.a.
APROVECHAMIENTO PATRIMONI PÚBLICO	1.540 u.a.
Ordenanzas OD.05	

Las ordenanzas particulares del Plan Parcial, contienen los siguientes parámetros:

Edificabilidad neta en m ² /m ²	0,80
Coeficiente de ocupación total en planta baja en %	75
Fondo edificable máximo en planta en ml	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml.	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	--
Máximo nº de plantas, incluida la baja	3
Altura máximo a alero de cubierta en ml.	10,00
Altura máxima de planta baja en ml.	--
Altura mínima de pisos en ml.	--
Parcela mínima para nueva parcelaciones en m ²	2000
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	--
Vuelos y salientes en ml	--
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	5
Retranqueo lateral de la edificación en ml	5
Retranqueo a fondo de la edificación aislada en ml	5
Cámara de cubierta	--

Estándares mínimos de calidad urbana.-

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR S-12:	24.757 m ²
ZONAS VERDES: 10%	2.478 m ²
EQUIPAMIENTO: 5%	1.238 m ²
VIALES Y APARCAMIENTO EXTERIOR:	1.461 m ²
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN:	8 m ²
SUPERFICIE NETA INDUSTRIAL:	19.572 m ²
SUPERFICIE PRIVADA INDUSTRIAL 90%:	17.615 m ²
SUPERFICIE INDUSTRIAL DE AYUNTAMIENTO 10%	1.957 m ²

Se prevén 37 plazas de aparcamiento en el viario público y un mínimo de 80 plazas de aparcamiento en total en el interior de las parcelas.

INFRAESTRUCTURAS.-

- Red viaria: - Se encuentra comunicado por medio de la vía de servicio de la N-II.
- Abastecimiento de agua: - Se realizará conectando con las redes municipales existentes.
- Saneamiento: - Existe, aunque se considera insuficiente. Se realizará por el Ayuntamiento, debiendo los propietarios pagar en la cuantía que marque el Ayuntamiento.
- Energía eléctrica: - Se encuentra con una línea de media tensión en la parte inferior del polígono.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Se presenta Proyecto de Urbanización.

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Proyecto de deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.-

i) Propuesta de Convenio Urbanístico:

Se acompaña propuesta de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y Promotor con el siguiente contenido:

- Compromiso de urbanizar con el contenido del PAU.
- Compromiso de presentar el Proyecto de Urbanización en el plazo de dos meses desde la adjudicación. (Se presenta con el PAU).
- Compromiso de presentar el Proyecto de reparcelación en el plazo de dos meses desde la adjudicación (Se presenta con el PAU).

- Compromiso de ejecutar las obras de Urbanización.
- Facultad de vigilancia del Ayuntamiento.
- Garantías, mediante aval bancario por importe del 7% del coste previsto de las obras.
- Penalización para el supuesto de incumplimiento por el urbanizador.
- Importe de los gastos de urbanización.
- Obras complementarias.
- Forma de pago.
- Criterios de valoración.
- Criterios de reparcelación.
- Garantías de los propietarios.
- Liquidación y pago.
- Recepción de las fincas resultantes.

j) Proposición jurídico-económica:

Se acompaña con el siguiente contenido:

- Disponibilidad de los terrenos.
- Compromisos del urbanizador con los propietarios.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- Presupuesto de contrata.
- Honorarios técnicos, anuncios, tasas, Notaría y Registro.
- Gastos de conservación
- Gastos financieros
- Modos de retribución del urbanizador.
- Plazos de ejecución del PAU.
- Garantías.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU desarrolla el suelo urbanizable del POM de Torija correspondiente al Sector I-2 de suelo industrial.

Modifica la ordenación estructural al existir un aumento de edificabilidad derivada del aumento de superficie neta industrial, por lo que el informe tiene carácter de preceptivo y vinculante.

OBSERVACIONES:

m) En cuanto al expediente administrativo:

Deberá solicitarse informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7B) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental.

De conformidad con lo establecido en el art. 138.2.3º, deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

n) En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU desarrolla el suelo urbanizable industrial previsto en el POM de Torija debiendo corregir los estándares de dotaciones incrementándoles en función de la diferencia del aprovechamiento entre el POM y el PAU.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe, haciendo referencia a las consideraciones y observaciones anteriormente transcritas.

Guadalajara, 7 de junio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

15º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTOR R-2 DE TORIJA

1.- ANTECEDENTES.-

Población.- La población de Torija, en el momento de la aprobación definitiva del POM, era de 405 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de la ejecución, con el fin de la ordenación urbanística de las parcelas aportadas hasta su transformación en parcelas urbanas.

Superficie: La superficie real es de 38.146 m², que supone un aumento de 1'04% sobre la prevista en el POM, que es de 36.575 m².

Situación:

Está delimitado por:

Norte: Camino verde de la Ermita.

Sur: Camino del Tejar.

Este: Casco urbano y Polígono R-3

Oeste: Polígono R-1.

Sistema: Se tramita mediante gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

- Publicación D.O.C.M.: 14 de octubre de 2004.
- Publicación diario: Se aporta fotocopia.
- Apertura de plicas: El 22 de noviembre de 2004 se procede a la apertura de plicas, comprensiva de la Propuesta Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico. Presenta plicas la Agrupación de Interés Urbanístico AUI Torija R-2.

Al publicarse el PAU en el D.O.C.M. antes de la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento, se está en el caso de considerar que sus determinaciones no son de aplicación.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **no modifica** ninguno de los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial.-

Se plantea una ordenación de acuerdo con las condiciones establecidas por el POM. El Sector se vertebrará con un viario que lo cruza de norte a sur. Desde esta calle principal se dibujan el resto de las calles.

El equipamiento está ubicado donde marca el POM, en la parte sur del Polígono.

No obstante, se modifica la localización de las zonas verdes inicialmente previstas en el POM ya que no cumple con los diámetros mínimos. En la ficha del POM correspondiente al Polígono se hace la siguiente observación: “la ubicación concreta de las cesiones destinadas a equipamiento y zonas verdes son indicativas pudiéndose modificar en el desarrollo del sector.”

La ficha del POM de Torija, referida al Polígono R-2, contiene los siguientes parámetros:

Polígono: R-2 Área de reparto: A.R.P. 01	Denominación: LA ERMITA
Clasificación Cuatrienio Uso característico	Urbanizable programado (Plan Parcial) Primero Residencial
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLÍGONO	36.575 m ²
CESIONES	
Verde	4.823 m ²
Equipamiento	3.950 m ²
Viario (Sistema local)	5.856 m ²
TOTAL	14.629 m ²
SUPERFICIE NETA	21.946 m ²
APROVECHAMIENTO Plan de Ordenación Municipal	19.750 m ²
Residencial unifamiliar en hilera	14.615 m ²
Residencial unifamiliar pareada	5.135 m ²
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	
Residencial unifamiliar en hilera	13.154 u.a.
Residencial unifamiliar pareada	5.135 u.a.
TOTAL	18.289 u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,480
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento tipo total	17.556 u.a.
Aprovechamiento patrimonializable	15.800 u.a.
Aprovechamiento no patrimonializable	2.489 u.a.
APROVECHAMIENTO PATRIMONI PÚBLICO	2.489 u.a.
Ordenanzas 0.02, grados 1º y 2º	Capacidad (nº viviendas) 109
Observaciones: La ubicación concreta de las cesiones destinadas a equipamiento y zonas verdes son indicativas pudiéndose modificar en el desarrollo del Sector.	

Cuadro indicativo de las manzanas y zona ordenada:

4.2.2 Manzanas y zonas de ordenanza

Manzana	Ordenanza	Superficie de suelo	Sup. Máx. Construida	Nº de viviendas
Manzana 1	Semiext.Viv.Unif.Adosada	966,77	1.035,22	6
Manzana 2	Semiext.Viv.Unif.Adosada	3.748,32	4.013,70	24
Manzana 3	Semiext.Viv.Unif.Pareada	2.799,52	2.239,62	11
Manzana 4	Semiext.Viv.Unif.Adosada	4.392,71	4.703,71	26
Manzana 5	Semiext.Viv.Unif.Pareada	3.071,09	2.456,87	9
Manzana 6	Semiext.Viv.Unif.Adosada	1.019,34	1.091,51	6
Manzana 7	Semiext.Viv.Unif.Adosada	2.416,59	2.587,68	17
Manzana 8	Semiext.Viv.Unif.Adosada	2.272,22	2.433,09	15
TOTAL		20.686,56	20.561,41	114

Este cuadro es a título indicativo y no tiene carácter vinculante en cuanto aprovechamientos, edificabilidades o número de viviendas de cada manzana o totales.

El PAU establece que: *“Mediante Estudio de Detalle, se podrán realizar trasvases de edificabilidad y número de viviendas entre manzanas, siempre y cuando se apliquen las Ordenanzas Zonales de cada manzanas y sin sobrepasar, en ningún caso, los m² construidos totales ni el número total de viviendas que se establecen en la ficha de aprovechamientos del POM.”* **De acuerdo con el art. 73.2 c) del Reglamento de Planeamiento los Estudios de Detalle no podrán prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.**

Los estándares según POM y Plan Parcial son los siguientes:

Zonas	SEGÚN POM			
	Superficie de suelo	Superficie construida	Coef. Uso	Aprovechamiento Homogéneo
Zona verde S. Local	4.823 m²			
Equipamiento S. Local	3.950 m²			
Red Viaria	5.856 m²			
Residencial Unifamiliar Hilera	21.946 m²	14.615 m²	0,90	13.154 u.a.
Residencial Unifamiliar Pareada		5.135 m²	1,00	5.135 u.a.
TOTAL	36.575	19.750 m²		

SEGÚN PLAN PARCIAL				
	Superficie de Suelo	Superficie construida	Coef. Uso	Aprovechamiento Homogéneo
Zona verde S. Local	4.823 m²			
Equipamiento S. Local	4.120 m²			
Red Viario	8.501 m²			
Edif..Semiext.Viv.Unif.Adosada	14.816 m²	15.865 m²	0,90	14.279 u.a.
Edif. Semiext.Viv.Unif.Pareada	5.871 m²	4.697 m²	1,00	4.697 u.a.
TOTAL	38.146 m²	20.562 m²		18.976 u.a.
Aprovechamiento patrimonializable				16.379 u.a.
Aprovechamiento Municipal				2.596 u.a.

Aparcamientos.-

El art. 70 de la normativa del POM establece que el número de plazas de aparcamiento sea de una por cada cien m² construidos de techo residencial.

Plazas de aparcamiento: $20.561 \text{ m}^2 \times 1 \text{ plaza}/100 \text{ m}^2 = 205 \text{ plazas}$.

Este número de plazas – dice el Plan Parcial – queda justificado con las que se realizarán en las 114 viviendas y con las 76 que se realizan en el viario, que hacen un total de 205 plazas de aparcamiento.

Sin embargo, la suma de 114 + 76 da un resultado de 190 plazas, por lo que, el Plan Parcial infringe el art. 70 del POM de Torija.

Por otra parte, el art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento establece la previsión de plazas de aparcamiento de carácter privado y público, fijando unos estándares mínimos de obligada observancia.

Como quiera que la exposición pública en el D.O.C.M. se hace el 14 de octubre de 2004 y el Reglamento entra en vigor el 18 de octubre de 2004, se está en el supuesto de considerar que no le es aplicable el estándar reglamentario.

Dotación escolar.- Respecto al informe preceptivo de la Consejería de Educación se está en el mismo supuesto de no aplicación del Reglamento de Planeamiento.

INFRAESTRUCTURAS.-

- Red viaria: - Se conecta el Sector en varios puntos establecidos por el Ayuntamiento.
- Red y servicios de abastecimiento de agua.- En el borde norte del Sector existen los finales de la red de abastecimiento de agua, con los que se conectará el Sector.
- Red de saneamiento.- Existen dos puntos de conexión con la red de saneamiento.
- Redes eléctricas.- Existe una red aérea de media tensión de la que el agente urbanizador financiará su soterramiento.
- Redes de telefonía.- Existe en los bordes del viario del casco urbano.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Se presenta Proyecto de Urbanización.

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Proyecto de deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.-

k) Propuesta de Convenio Urbanístico:

Se presenta propuesta de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la Agrupación de Interés Urbanística, con el siguiente contenido:

- Compromiso de urbanizar en el plazo de 36 meses.

- Compromiso de presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo de cuatro meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Compromiso de iniciar las obras en el plazo de seis meses a la disponibilidad de los terrenos.
- Facultad del Ayuntamiento para vigilar e inspeccionar las obras de urbanización.
- Constitución de aval bancario por cuantía del 7% del coste previsto de las obras de urbanización.
- Penalizaciones para el caso de incumplimiento por el urbanizador.
- Gastos de urbanización, según la proposición jurídico-económica.
- Indemnización de las construcciones, plantaciones e instalaciones incompatibles con el planeamiento.
- Anotación en el Registro de la Propiedad, mediante afección red, de los pagos a asumir por cada propietario.
- Recepción de obras por el Ayuntamiento.

l) Proposición jurídico-económica:

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

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Gastos de urbanización, distinguiendo entre:
 - Gastos de Urbanización.
 - Honorarios técnicos, jurídicos, anuncios, tasas y Registro.
 - Gastos de Promoción y Gestión.
 - Retribución del urbanizador.
 - Gastos de Conservación.
 - Gastos Financieros.
- Modos de retribución del urbanizador, distinguiendo entre:
 - Pago en metálico
 - Pago en especie.
- Carácter cerrado del precio de urbanización.
- Plazos de ejecución del PAU.
- Garantías.
- Forma de pago.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU desarrolla el suelo urbanizable del POM de Torija correspondiente al Sector R-2 de suelo urbanizable residencial.

No modifica la ordenación estructural, por lo que el informe tiene carácter de preceptivo y no vinculante.

OBSERVACIONES:

o) En cuanto al expediente administrativo:

Deberá solicitarse informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7B) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental.

Se considera que la tramitación se ajusta a la LOTAU y Reglamento de Planeamiento, no siendo obligatoria la solicitud de informe a la Delegación de Educación y Ciencia según establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento, toda vez que el PAU se publica con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento. No obstante se deberá prever la dotación según el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo anterior a la LOTAU u obtener informe sobre su innecesariedad por parte de la Delegación de Educación.

p) En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU desarrolla el suelo urbanizable residencial del Sector R-2, que en el POM tiene ordenación detallada.

El Plan Parcial modifica la ordenación detallada prevista en el POM, ya que el mismo contempla que la ubicación concreta de las cesiones destinadas a equipamiento y zonas verdes son indicativas, pudiéndose modificar en el desarrollo del sector, teniendo en cuenta que: **de acuerdo con el art. 73.2 c) del Reglamento de Planeamiento los Estudios de Detalle no podrán prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.**

El número de plazas de aparcamiento, no respeta lo establecido en el art. 70 del POM de Torija.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe, haciendo referencia a las consideraciones y observaciones anteriormente transcritas.

Guadalajara, 7 de junio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

16º-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POM DE TORIJA

OBJETO

Modificación de la altura máxima permitida en la Ordenanza 05 de Edificación para Usos Industriales del POM de Torija, según el siguiente detalle:

	POM Actual	Modif. Polig. I-3, 4 y 5 (margen izda. Au)	Resto
Altura máxima	10,00	12,5 m. Excepcionalmente 18,00	10,00 m.
Plantas	3	3	3

No varía el nº de plantas ni la edificabilidad 0,8 m²/m²

Justificación.- En los usos que se implantan actualmente tanto fabriles como cuyo destino es el almacenamiento mecanizado.

Tramitación.- Se realiza de acuerdo con la LOTAU.

Propuesta.- Aprobación definitiva condicionada a la presentación de un Texto Refundido de Ordenanzas.

Guadalajara, 24 de mayo de 2005

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

17º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTORES 4 Y 5 DE TRIJUEQUE

1.- ANTECEDENTES.-

Planeamiento vigente.-

Trijueque cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento, habiéndose aprobado definitivamente su revisión el 17 de febrero de 1982.

Objeto: Organizar la ordenación de los Sectores 4 y 5 de las Normas Subsidiarias, que forman parte del mismo PAU, de carácter industrial.

Superficie: Según reciente medición es de 247.988 m².

Situación:

Los terrenos lindan:

Norte: Autovía A-2 (Madrid-Barcelona).

Sur: Con los Sectores 15 y 16 NN.SS.

Este: Con el Sector 17 NN.SS.

Oeste: Con suelo rústico.

Sistema: Se tramita mediante gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

- Publicación D.O.C.M.: 20 de agosto de 2004.
- Publicación diario: 23 de agosto de 2004.
- Apertura de plicas: En sesión del Ayuntamiento de 1 de abril de 2005. Se adjudica provisionalmente a Henares Real, S.L.

PROCEDIMIENTO.-

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

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de

Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **modifica** un parámetro de los contenidos en el art. 24.1 LOTAU, al unificar dos Sectores para su tramitación conjunta.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial.-

Las condiciones generales de ordenación vienen determinadas en el apartado 4.3.4 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias. Estas ordenanzas establecen:

“a) Condiciones de uso: Industrial.

b) Condiciones de volumen:

- Aprovechamiento Sector: 1 m²/m²
- Parcela mínima: 1.000 m²
- Ocupación máxima: 70%.
- Altura máxima: 2 plantas y 8 m.”

Cuadro resumen de características:

Uso	Superficie suelo	Porcent	Edificab	Superficie construida	Altura máxima	Ocup. Máxima	Parcela Mínima	Retranqueos	Plazas de aparcamiento	Titularidad
Industrial Grado 1º	125.530m²	50,62 %	1,40m²/m²	175.742m²	2 plt. o 8 metros	70 %	1.000 m²	5 m. a calle y fondo y 3 m. a linderos	1plaza/400m² construidos	Privada
Industrial Grado 2º	35.671m²	14,38 %	1,00m²/m²	39.238m²	2 plt. o 8 metros	70 %	1.000 m²	S/ Ordenanza	1plaza/400m² construidos	Privada
Dotacional Público	12.399m²	5,00 %	1,00m²/m²	12.399 m²	2 plt. o 8 metros	70 %	Existente	5 m. a calle y fondo y 3 m. a linderos	1plaza/400m² construidos	Pública
Servicios Infraest.	1.405m²	0,57 %	1,00m²/m²	1.405 m²	1 plt. o 4 metros	100 %	Existente	No se establecen		Privada
Zona Verde	24.799m²	10,00 %								Pública
Red Viaria	48.184m²	19,43 %								Pública
Total	247.988m²	100,00%		214.980						

Estándares.-

Uso	Superficie	Porcentaje
Industrial Grado 1º	125.530 m²	50,62 %
Industrial Grado 2º	35.671 m²	14,38 %
Dotacional Público	12.399 m²	5,00 %
Servicios de Infraestructuras	1.405 m²	0,57 %
Zona Verde	24.799 m²	10,00 %
Red Viaria	48.148 m²	19,43 %
Total	247.988 m²	100,00 %

Aparcamientos:

- a) En viario se prevén 750 plazas, de las que 16 son accesibles.
- b) En privado, se prevé una plaza de aparcamiento por cada 400 m² construidos, en el interior de la parcela, lo que supone:

Industrial – $214.980/400 = 538$ plazas.

Dotacional – $12.399/400 = \underline{31}$ plazas.

Total 569 plazas.

Así el total de plazas de aparcamiento previsto es de 1.319 (750 + 569) plazas de aparcamiento, superando las 1.075 plazas exigibles. No le es de aplicación el Reglamento de Planeamiento porque se publica el 20 de agosto de 2004.

INFRAESTRUCTURAS.-

Red viaria. - Tres vías recorren el Sector longitudinalmente, en paralelo a la Autovía A-2; otras tantas vías transversales completan el Sector.

El acceso se realiza a través de una vía de servicio que discurriendo paralela a la Autovía conecta con la rotonda existente de acceso al núcleo urbano.

Red de abastecimiento de agua.- El suministro de agua se hará conectando con la red municipal, en la tubería existente al otro lado de la A-2.

Las necesidades de agua, son:

$$24'8 \text{ Ha.} \times 4.000 \text{ m}^3/\text{año} = 271'78 \text{ m}^3/\text{día} = 3'15 \text{ l/seg.}$$

El caudal estimado es:

$$3'15 \times 2'5 = 7'88 \text{ l/seg.}$$

No se hace mención a si son o no necesarias complementarias de la red existente.

Red de saneamiento.-

La red de saneamiento será separativa para recogida de aguas pluviales y residuales.

Las aguas residuales se conducirán hasta la Estación Depuradora situada en la zona Oeste del Sector. Una vez depuradas se verterán al Arroyo de los Lirios.

Será necesario que se obtenga permiso de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Redes eléctricas.-

El suministro se realizará desde la línea aérea de media tensión existente en la zona Este del Sector, y se hará soterrada y conducida bajo el viario hasta el Centro de transformación.

Red de telefonía.-

Se proyecta subterránea a lo largo de las aceras.

Recogida de basuras.-

Se adoptará el Plan de Residuos de Castilla-La Mancha vigente.

Arbolado.-

Se realizará plantación de arbolado en las zonas verdes.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Se presenta Anteproyecto de Urbanización.

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Proyecto de deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.-

m) Propuesta de Convenio Urbanístico:

Se presenta propuesta de Convenio Urbanístico a formalizar por el Ayuntamiento, propietarios y urbanizador.

El Convenio contiene:

- Relaciones y compromisos con el Ayuntamiento.

- Relaciones y compromisos con los propietarios.
- Plazo de ejecución.
- Garantías por importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización.
- Penalizaciones.
- Retribución al urbanizador: Pago en metálico y en especie.
- Abono de las obras de urbanización.
- Aprovechamiento no susceptible de apropiación.
- Cargas reales.
- Recepción municipal de los Servicios.
- Recepción de las fincas resultantes.
- Edificación simultánea.
- Liquidación.

n) Proposición jurídico-económica:

Se adjunta propuesta jurídico-económica, comprensiva de los siguientes apartados:

1. Desarrollo de las relaciones entre los propietarios.
2. Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
3. Retribución al urbanizador.
4. Forma de pago de la retribución de urbanizador.
5. Carácter del precio de la urbanización.
6. Plazos de ejecución del programa.
7. Disponibilidad del urbanizador sobre los terrenos de los restantes propietarios.
8. Compromisos del urbanizador con los propietarios.
9. Garantías
10. Penalizaciones.
11. Edificación simultánea.
12. Convenio con la Administración.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU se publica en el D.O.C.M. el día 20 de agosto de 2004. Por tanto antes de la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento.

OBSERVACIONES:

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **modifica** un parámetro de los contenidos en el art. 24.1 LOTAU, al unificar dos Sectores para su tramitación conjunta.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

q) En cuanto al expediente administrativo:

Deberá constar la solicitud de informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7B) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental.

r) En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU desarrolla los Sectores 4 y 5 de suelo urbanizable industrial de las Normas Subsidiarias de Trijueque.

El Plan Parcial desarrolla y detalla los Sectores 4 y 5 de las Normas Subsidiarias de Trijueque.

Las Normas Subsidiarias otorgan a los Sectores 4 y 5 aprovechamiento tipo de 1 ua/m², lo que supone un aprovechamiento de 247.988 m². El suelo neto resultante, una vez hechas las cesiones, es de 161.201 m², lo que supondría una edificabilidad de 1'53 m²/m² sobre suelo neto industrial. Para agotar esta edificabilidad sería necesario modificar alguno de los parámetros de las Normas Subsidiarias (altura, ocupación, etc.)

Plantea dos soluciones: 1º.- Modificar la ordenanza de aplicación aumentando el número de plantas; y 2º.- Disminuir la edificabilidad prevista en las Normas Subsidiarias.

Se opta por la segunda solución, por lo que se disminuye el aprovechamiento urbanístico, quedando en 214.980 m².

DEPURACIÓN DE AGUAS.-

Las aguas residuales se conducirán hasta la Estación Depuradora situada en la zona Oeste del Sector. Una vez depuradas se verterán al Arroyo de los Lirios.

Será necesario que se obtenga permiso de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y observaciones expuestas.

Guadalajara, 7 de junio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

18º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTORES I-2 I-3 DE TORREJÓN DEL REY

1.- ANTECEDENTES.-

Torrejón del Rey cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento municipal revisadas el 7 de marzo de 1988, y se han realizado 13 modificaciones puntuales.

Objeto: El PAU tiene como objeto desarrollar los Sectores I-2 e I-3 de suelo urbanizable industrial.

El Sector I-2 cuenta con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado pero sin Proyecto de Compensación. La urbanización no se ha ejecutado.

El Sector I-3 está sin tramitar.

El PAU pretende derogar el anterior Plan Parcial del Sector I-2 y regular conjuntamente ambos sectores como una única Unidad de Actuación, como si se tratara de un sólo Sector, de forma que las parcelas lucrativas y dotacionales tengan la ubicación y dimensiones adecuadas.

Superficie:

Según las Normas Subsidiarias la superficie es de 196.625 m².

De zonas ya ordenadas, en expresión del PAU, en el Plan Parcial anterior existen 30.278'39 m² (cauces, caminos, etc), por lo que la superficie total a ordenar es de: 196.625 – 30.278'37 = 166.346'63 m².

La propiedad del Sector es de la empresa Pañalón, S.A. y Banco Popular Español, S.A.

Situación:

Sector I-3:

Norte: Ctra. de Torrejón del Rey e Galápagos.

Este: Suelo urbanizable industrial Sector I-5

Oeste: Suelo urbanizable industrial Sector I-1

Sur: Río Torote.

Sector I-2:

Norte: Suelo rústico.

Este: Suelo rústico y urbanizable industrial del Sector I-7

Oeste: Arroyo de Valdemoro.

Sur: Ctra. de Torrejón del Rey.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

- Publicación D.O.C.M.: 26 de octubre de 2004.
- Publicación diario: 18 de octubre de 2004.

- Sistema: Gestión indirecta.
- Apertura de plicas: El 13 de diciembre de 2004. Se presenta una única propuesta por Pañalón, S.A.

Solicitud de informes:

No consta que se haya solicitado el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, según dispone el artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004.

Tampoco consta la existencia de informe del órgano titular de la Carretera.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **modifica** un parámetro de los contenidos en el art. 24.1 LOTAU, al unificar dos Sectores para su tramitación conjunta.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

El Plan Parcial ordena los Sectores I-2 e I-3, creando una única Unidad de Actuación, con el fin de que las parcelas lucrativas y dotacionales tengan la ubicación y dimensiones adecuadas.

Cuadro de características:

ZONA	MANZANA	PARCELA	Tipología 1	Tipología 2	USO	Suma de Superficie de parcela	Suma de Superficie construida
Total SERVICIOS							37'38
Total SIST-LOCAL						30.859'54	22.456'79
Total INDUSTRIAL						135.449'71	101.587'28
Total general						166.346'63	124.044'07

Cuadro general de edificabilidades:

Estándares.-

ZONA	MANZANA	PARCELA	Tipología 1	Tipología 2	USO	Suma de Superficie de parcela	Suma de Superficie Construida (M²)
Total Industrial						135.449,71	101.587,28
SIST-LOCAL	SL-VIAL	1	Calle tipo	a=1,5, c=7,5, a=2, Total 10	Vial mixto peatonal y rodado	5.247,24	
		2	Acceso	El existente	Vial mixto peatonal y rodado	660,31	
	SL-ZV	1	Zona verde	Zona verde	Barrera separadora y paseo	1.447,14	144,71
		2	Zona verde	Zona verde	Barrera separadora y paseo	1.646,42	164,64
		3	Zona verde	Zona verde	Barrera separadora y paseo	13.541,10	1.354,11
	SL-DOT	1	Dotacional	Dotacional	Dotaciones diversas	8.317,33	20.793,33
Total SIST-LOCAL						30.859,54	22.456,79
Total Servicios						37,38	
Total general						166.346,63	124.044,07

Falta por fijar la edificabilidad.

APARCAMIENTO.-

En el apartado 4.8.3 se dice:

“La Ley establece una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de techo potencialmente edificable industrial.

El viario de sistema local y los aparcamientos dentro de parcela superan este baremo”.

El art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento, de aplicación al Plan Parcial, establece que habrá una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de techo potencialmente edificable del uso industrial. Además el número de plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, será en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado.

El Plan Parcial no cumple con esta determinación.

Aprovechamiento susceptible de apropiación municipal.-

La superficie que corresponde es de 13.544'97 m². Al Ayuntamiento, dice el PAU, se cederán 788'24 m², y el resto será compensado en metálico en las condiciones pactadas con el Ayuntamiento. Deberá aportar valoración económica de dicha cesión,

En este caso, aunque el aprovechamiento urbanístico de cesión municipal se calcula sobre la edificabilidad, se considera correcta la cesión superficial, toda vez que el Plan sólo contempla un uso urbanístico de los terrenos.

Delimitación de una nueva Unidad de Actuación.-

Se aporta plano gráfico con la nueva delimitación de la Unidad de Actuación resultante de la suma de los Sectores I-2 e I-3, una vez que se han excluido las zonas de cauces y caminos públicos.

Ordenanzas: Se acompañan ordenanzas.

INFRAESTRUCTURAS.-

Acceso y viario interno. – El acceso directo a los dos Sectores se realiza por la Ctra. de Galápagos a una distancia de 600 m. del nudo de conexión con la Ctra. N-320.

No se aporta informe del órgano titular de la Carretera.

Red de abastecimiento de agua.- “ La parcela superior desde pozo existente tramitado con Confederación Hidrográfica del Tajo y por la red actual que abastece a las naves existentes.

La parcela de abajo por pozo de nueva creación por evitar el costo que supone el conectar con el existente”.

En este último caso, será necesario la solicitud y autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la realización del Pozo.

Saneamiento y depuración.-

Parte de arriba: Existe en la actualidad una red unitaria de pluviales y fecales que terminan en depuradora existente junto al arroyo de Valdemoro y con emisario al mismo una vez depuradas.

Parte de abajo: Red separativa de nueva factura. Las fecales conectarán con la red municipal común a Torrejón del Rey y Galápagos. La red y la depuradora han sido convenidas recientemente entre los dos municipios y la Junta de Comunidades estando en fase de redacción de proyecto. Si la urbanización se realiza antes de la ejecución, se realizará una fosa séptica temporal hasta la puesta en marcha de la depuradora.

En este último caso, será necesario que se solicite autorización a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Energía.- Se efectuará desde la red existente y que ya abastece a otros sectores de la zona.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Se presenta Proyecto de Urbanización.

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la

ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización.**

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE.**

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Proyecto de deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.

o) Propuesta de Convenio:

Se acompaña Convenio Urbanístico comprensivo de:

- Intervinientes: Ayuntamiento, Promotor y Propietarios.
- Ámbito y obras a realizar.
- Relaciones y compromisos con el Ayuntamiento.
- Relaciones y compromisos con los propietarios.
- Retribución al urbanizador
- Plazo de ejecución.
- Garantías.
- Responsabilidad del urbanizador.
- Penalizaciones.
- Abono de las obras de urbanización.
- Recepción de las obras de urbanización y su conservación.
- Oferta de compensación en metálico del 10% de aprovechamiento municipal.
- Cargas reales.
- Recepción de las fincas resultantes.
- Edificación simultánea.
- Liquidación.

p) Proposición jurídico-económica:

Se adjunta propuesta jurídico-económica, comprensiva de los siguientes apartados:

- Promotor de la proposición.
- Contenido de la propuesta.
- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Retribución del urbanizador: En metálico y en especie.
- Disponibilidad del urbanizador sobre los terrenos de los propietarios.
- Compromisos del urbanizador con los propietarios.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- Carácter cerrado del precio de urbanización.
- Edificación simultánea con la urbanización.
- Forma de pago de la retribución de urbanizador.
- Garantías.
- Penalizaciones.
- Criterios de reparcelación.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU desarrolla los Sectores de suelo urbanizable industrial S-I-2 y S-I-3 de las Normas Subsidiarias de Torrejón del Rey, mediante una sola Unidad de Actuación.

OBSERVACIONES:

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **modifica** un parámetro de los contenidos en el art. 24.1 LOTAU, al unificar dos Sectores para su tramitación conjunta.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

s) En cuanto al expediente administrativo:

Deberá solicitarse informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7B) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental.

De conformidad con lo establecido en el art. 138.2.3º, deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

La superficie que corresponde es de 13.544'97 m². Al Ayuntamiento, dice el PAU, se cederán 788'24 m², y el resto será compensado en metálico en las condiciones pactadas con el Ayuntamiento. Deberá aportar valoración económica de dicha cesión, elaborada por la Administración municipal de acuerdo con lo dispuesto en el art. 11 del T.R. de la LOTAU.

t) En cuanto a la alternativa técnica:

Deberán tenerse en consideración las observaciones manifestadas en este informe, especialmente en lo referente a:

a) Los aparcamientos

b) A la solicitud de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la instalación de la fosa séptica y perforación del pozo de agua.

u) Solicitud de informe al órgano titular de la Carretera, sobre acceso a los Sectores ordenados.

v) Deberá justificarse el cumplimiento de las cesiones dotacionales.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y observaciones expuestas.

Guadalajara, 7 de junio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

19º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SECTORES 3 Y 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL CASAR

1.- ANTECEDENTES.-

Promotor.- Agrupación de Interés Urbanístico.

Planeamiento vigente.-

El Casar cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento, habiéndose aprobado definitivamente su revisión el 15 de octubre de 1993 y una Modificación de NN.SS. el 29 de julio de 1998.

Objeto: Organizar la ordenación de los Sectores 3 y 4 de las Normas Subsidiarias, que forman parte del mismo PAU, de carácter residencial.

Superficie:

Superficies: Sectores 3 y 4. 225.755 m²

Sistemas Generales: S.G. 3 y S.G.4 58.292 m²

Total Ordenado 284.047 m²

Nº de viviendas: 499

Situación:

Los terrenos objeto de ordenación del Plan Parcial Sectores 3 y 4, se encuentran situados en la zona conocida como “La Peladera” y “La Torreña”.

Lindan:

- Al Norte: con la carretera de Fuente El Saz y con parte del Suelo Urbano consolidado de El Casar.
- Al Sur: con vía pecuaria.
- Al Este: con los Sectores 2 y 12.
- Al Oeste: con la vía pecuaria.

Sistema: Se tramita mediante gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

- Publicación D.O.C.M.: 24 de junio de 2004.
- Publicación diario: 30 de junio de 2004.
- Resultado de Información Pública: No se presentan alegaciones ni otras alternativas técnicas.
- Apertura de plicas: En sesión del Ayuntamiento de 25 de agosto de 2004.

Al publicarse el PAU en el D.O.C.M. antes de la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento, se está en el caso de considerar que sus determinaciones no son de aplicación.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **modifica** un parámetro de los contenidos en el art. 24.1 LOTAU, al unificar dos Sectores para su tramitación conjunta.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial.-

Uso residencial.

Cuadro resumen de características:

	P.O.M. (o NN.SS.)	PAU
Superficie total	288.662 m ²	284.047 m ²
Sistemas Generales adscritos <i>ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst</i>	58.292 m ²	58.292 m ²
Uso principal	<i>Residencial unifamiliar</i>	<i>Residencial unifamiliar</i>
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0,3176 m ² /m ²	0,3032 m ² /m ²
Coeficiente de homogeneiz. <i>En su caso</i>	NO EXISTE	NO EXISTE
Aprovechamiento (EdifxCoef)	NO EXISTE	NO EXISTE
Aprovechamiento Tipo	90.213 u.a	86.134 u.a
Superficie neta		137.563 m ²
Ordenanza	<i>RU2 (con carácter indicativo)</i>	<i>RU-1 RU-TC RU2 RU3</i>
Parcela mínima	250m ²	250 m ² 250 ó 500 m ² 150 m ² 110 m ²
Frente mínimo	NO EXISTE	9 m 9m 5m 6m
Retranqueos	3-3m	3-3 m 3-3 m 3-3 m 3-3 m
Alturas	2 plantas, 6,5 m	2 plantas, 6,5 m
Ocupación	60 %	50 % 50 % 70 % 80 %
Edificabilidad neta	0,60 m ² /m ²	0,6146 m ² /m ² 0,5807 m ² /m ² 150 m ² c 85 m ² c

Nota: los retranqueos se expresan a calle-linderos.

Estándares.-

Número de viviendas:

En las Normas Subsidiarias el número de viviendas máximo de ambos sectores es de 463 viviendas.

Toda vez, que el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra revisado, y en aras de que la oferta residencial cubra las necesidades actuales, en especial para la población joven, el presente Plan Parcial, plantea un total de 499 viviendas en virtud de la aplicación de la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento de 28 de septiembre de 2004, con lo que se ve incrementado este número máximo en 36 viviendas, que suponen un 7,77% del total informe al 25% permitido en dicha Disposición Transitoria.

La totalidad de estas tienen las características reflejadas en la referida Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento de 28 de septiembre de 2004, con un máximo de 85 m² construidos, y denominados como Viviendas para jóvenes.

El incremento del Sistema General de Espacios Libres, derivado de este aumento de población, se ve compensado por el exceso de estos en el Plan Parcial.

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		225.755 m ²
Edificabilidad lucrativa total		86.134 m ² c
Educacional	5.988 m ² (12 m ² /viv.)	7.414 m ²
Otros equipamientos	-	9.975 m ²
Dotacional Total	17.227 m ²	17.389 m ²
Zonas verdes	22.575 m ²	24.525 m ²
Aparcamiento	1.277 plazas (50% viario)	639 viario 749 interiores 1.388 total
Superficie neta	-	137.563 m ²
Aprovechamiento		86.134 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento		8.6134 u.a
Instalaciones propias	-	-
Red Viaria	-	46.278 m ²

Aparcamientos: Se adaptan al Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

INFRAESTRUCTURAS.-

Red viaria. – El sistema de vías se refleja en los planos de zonificación y de red viaria.

El acceso se realiza a través de una rotonda prevista en la Carretera de Fuentelsaz. Se ha eliminado la otra rotonda prevista de acuerdo con el informe de Carreteras de Diputación. Queda pendiente obtener el informe definitivo de dicho acceso por este Organismo.

Red de abastecimiento de agua.- El suministro de agua se hará conectando con la red municipal.

Las necesidades de agua, son:

Consumo diario 523,95 m³/día.
Dotación por habitante y día 350 l/hab./día. según Plan Parcial.

Red de saneamiento.-

La red de evacuación de aguas fluviales y pluviales conectan con colector existente.

Según Plan Parcial la red es unitaria sin embargo el Proyecto de Urbanización recoge red separativa para aguas residuales y pluviales, habiéndose corregido dicha red de acuerdo con el informe del Técnico Municipal. El Plan Parcial deberá recoger esta situación, haciéndolo concordar con el Proyecto de Urbanización.

Redes eléctricas.-

El suministro se realizará conectando a la red de media tensión existente en los Sectores 2 y 12 mediante los puntos de entronque indicados por la Compañía Suministradora Iberdrola S.A.

Red de telefonía.-

Se distribuirá desde la Red General de la Compañía Telefónica existente desde la Carretera de Fuentelsaz (GU-913).

Recogida de basuras.-

Por los Servicios Municipales de recogida de basuras del Ayuntamiento.

Arbolado.-

Se realizará plantación de arbolado en las zonas verdes.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Se presenta Proyecto de Urbanización.

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Proyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Proyecto de deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA.-

q) Propuesta de Convenio Urbanístico:

Se presenta propuesta de Convenio Urbanístico a formalizar por el Ayuntamiento, propietarios y urbanizador.

El Convenio contiene:

- Relaciones y compromisos con el Ayuntamiento.
- Plazo de ejecución.
- Garantías por importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización.
- Aprovechamiento no susceptible de apropiación.

r) Proposición jurídico-económica:

Se adjunta propuesta jurídico-económica, comprensiva de los siguientes apartados:

13. Desarrollo de las relaciones entre los propietarios.
14. Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
15. Criterios para el pago de las cargas de urbanización.
16. Los gastos de urbanización del Sector serán asumidos por la Agrupación de Interés Urbanístico constituida por todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito y cuya participación en los gastos, será en proporción a su superficie real aportada.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU se publica en el D.O.C.M. el día 24 de junio de 2004. Por tanto antes de la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento.

OBSERVACIONES:

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **modifica** un parámetro de los contenidos en el art. 24.1 LOTAU, al unificar dos Sectores para su tramitación conjunta.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

w) En cuanto al expediente administrativo:

Medio Ambiente.-

Existe informe de la Consejería de Medio Ambiente respecto a vías pecuarias, no obstante, **deberá constar la solicitud de informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por lo que respecta al Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo establecido en el anexo 3, grupo 7B) del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental.**

Carreteras.- Falta informe definitivo del órgano titular de la Carretera: Diputación Provincial, de acuerdo con lo manifestado anteriormente: *“el acceso se realiza a través de una rotonda prevista en la Carretera de Fuentelsaz. Se ha eliminado la otra rotonda prevista de acuerdo con el informe de Carreteras de Diputación. Queda pendiente obtener el informe definitivo de dicho acceso por este Organismo.”*

x) En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU desarrolla mediante Plan Parcial los Sectores 3 y 4 de suelo residencial de las Normas Subsidiarias de El Casar.

El Programa de Actuación Urbanizadora **modifica** un parámetro de los contenidos en el art. 24.1 LOTAU, al unificar dos Sectores para su tramitación conjunta.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y observaciones expuestas.

Guadalajara, 14 de junio de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

20º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL POLÍGONO S.I.4 DE TORIJA

1.- ANTECEDENTES.-

El municipio de Torija se sitúa junto a la Autovía de Aragón y su proximidad a Guadalajara puede considerarse integrada en la zona económica-industrial del Corredor del Henares.

El número de habitantes en la fecha de aprobación del POM de Torija (año 2003) era de 476. El número de habitantes previstos en el POM es de 2662.

Objetivo del Plan Parcial.-

Tiene por objeto la ordenación detallada del Sector I-4, con la finalidad de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano.

Superficie.-

La superficie del polígono que figura en las fichas del POM es de 90.332 m². No obstante según medición topográfica, la medición real es de 90.019'58 m².

Situación.-

Norte y Oeste: Terrenos no urbanizables.

Sur: Carretera de Humanes.

Este: Carretera de Rebollosa.

Sistema.-

Gestión indirecta por adjudicación preferente, según art. 123.2 LOTAU.

2.- TRAMITACIÓN.-

Con fecha 25 de julio de 2003 se solicita por el Ayuntamiento de Torija el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

El 11 de septiembre de 2003 se acuerda, por la Comisión Provincial de Urbanismo, ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo en el que considera que no se puede emitir informe del PAU porque no se aporta Plan Parcial.

El 23 de mayo de 2005, el Ayuntamiento remite, a la Delegación de Vivienda y Urbanismo, el Plan Parcial del Polígono S.I.-4.

Por último, para completar el expediente, con fecha 13 de junio de 2005, se remite Propuesta de Convenio, Proposición Jurídico-Económica y Acta de apertura de plicas.

Publicación D.O.C.M.-

Se publica en el D.O.C.M. de fecha 16 de junio de 2003.

Se publica, también, en un periódico de tirada provincial.

Con fecha 22 de julio de 2003 se procede a la apertura de plicas, dando como resultado la presentación de una sola plica formalizada por Somapre Hispania, S.L.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **modifica** los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

El Plan Parcial ordena el Polígono I-4 del POM de Torija.

Aporta la ficha de suelo urbanizable del Polígono I-4 del POM de Torija, cuyas características son las siguientes:

Polígono: I 4	Área de reparto: A.R.P.02	Denominación: EL CUERNO ALEJANDRE
Clasificación Cuatrienio Uso característico		Urbanizable programado (Plan Parcial) Primero Industrial
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLÍGONO		90.332 m ²
CESIONES	Verde Equipamiento Viario (Sistema local)	9.033 m ² 4.517 m ² 10.840 m ²
TOTAL		24.390 m ²
SUPERFICIE NETA		65.942 m ²
APROVECHAMIENTO Plan de Ordenación Municipal		52.754 m ²
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA		
	Industrial y terciario	52.754 u.a.
TOTAL		52.754 u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO		0,584
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS		
Aprovechamiento tipo total		52.754 u.a.
Aprovechamiento patrimonializable		47.478 u.a.
Aprovechamiento no patrimonializable		5.275 u.a.
APROVECHAMIENTO TIPO		5.275 u.a.

El Plan Parcial dispone lo siguiente:

“A partir de este punto e independientemente de los cuadros de desarrollo del Plan Parcial ponemos de relieve que la superficie de partida es la real según medición topográfica. Dicha superficie es 90.019,58 m². (según concentración parcelaria 87.300,00 m² y según la ficha del POM 90.332 m²).

Seguiremos las directrices de la ficha del polígono que aparece en el POM con la salvedad mínima de la diferencia de superficie inicial y la dispuesta a modo orientativo de los viales. En nuestro caso y debido a que la solución final va a disponer dos únicas

parcelas industriales de gran tamaño no existirán prácticamente viales interiores, salvo las vías de servicio. Este hecho hace que la superficie de viales estimada en el POM se reduzca notablemente.

Así pues, como se ha comentado, si de la superficie inicial deducimos el 15% que establece la LOTAU para dotacional (15% sobre 90019,58 = 13502,94 m². De aquí se destinarán 2/3 a áreas verdes y 1/3 a dotacional estrictamente hablando) y los 8056,63 m² de viales resta una masa de suelo industrial de 68460,01 m².

Lógicamente de ahí habrá que ceder un 10% al ayuntamiento que supondría una parcela neta de 6846,01 m².

Teniendo en cuenta las especiales circunstancias del Urbanizador (Somapre Hispania S.L), que lo es en virtud del compromiso adquirido ante la Corporación Municipal, y plasmado en la adjudicación de terrenos en este sector conforme acuerdo del Pleno de 30 de abril de 2002, el cumplimiento de la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento, se realizará en dinero, conforme a lo dispuesto en el Convenio Urbanístico que acompaña al PAU.

En base a todo lo mencionado los principios parámetros urbanísticos son:

Usos

- Industrial.....	68460,01 m ² s
- Dotacional	4500,98 m ² s
- Áreas verdes y espacios libres	9001,96 m ² s

Subtotal 81962,95 m²s

- Viales 8056,63 m²s

Total polígono 90019,58 m²s

La parcela mínima, para futuras reparcelaciones, se fija para industrial en 2000 m² y para dotacional en 400 m².

Edificabilidad

Edificabilidad (recogida en ordenanzas del POM).

0,8 m²c/m²s sobre parcela neta para uso industrial.

1,2 m²c/m²s sobre parcela neta para uso dotacional.

Ocupación

Ocupación (recogida en ordenanzas del POM)

75% sobre parcela neta para uso industrial.
60% sobre parcela neta para uso dotacional.

Características de la edificación

La edificación industrial será aislada con tres plantas como máximo, incluida la baja y 10.00 metros como máximo de altura a alero de cubierta. Los retranqueos serán todos de 5.00 metros.

La edificación destinada a dotacional será aislada con dos plantas como máximo, incluida la baja y 8,00 metros como máximo de altura a alero de cubierta. La altura máxima de planta baja será de 4,00 metros y la mínima en pisos de 3,00 metros. Los retranqueos serán todos de 3,00 metros.

Aplicando las edificaciones asignadas según uso en las ordenanzas, la edificabilidad máxima por parcela queda como sigue:

*Suelo industrial 68460,01 m²s x 0,8 m²c/m²s 54768,01 m²c
Suelo dotacional 4500,98 m²s x 1,2 m²c/m²s 5401,17 m²c*

Total techo edificatorio 60169,18 m²c

Sobre el techo edificatorio y aplicando el estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos resultan necesarias 301 plazas. De ellas y por deseo municipal es necesario prever el 50% para vehículos ligeros (2,20 x 4,50 metros), el 25% para vehículos medianos (2,60 x 6,00 metros) y el 25% para vehículos grandes (3,00 x 10,00 metros).

Se dispondrán en viales 172 plazas (116 pequeñas y 56 medianas) el resto se dispondrán dentro de las parcelas. Estas se distribuyen proporcionalmente a sus techos edificatorios según la tabla 0, en la que se desarrolla lo aquí expuesto.

Se diseña la red viaria partiendo de una rotonda a construir en la esquina SE del polígono a partir de ahí se diseña vía de servicio paralela a la carretera de Humanes que dará acceso a las parcelas industriales. Por otro lado se diseña otra vía de acceso desde la carretera de Rebollosa que dará servicio a la parcela industrial resultante de mayor tamaño y a los suelos públicos (zonas verdes y dotacional).

También se plantea el ensanche de la propia carretera de Rebollosa en el semieje.

Como ya se ha mencionado los suelos públicos resultantes se sitúan en el lado norte del polígono quedando el suelo industrial en el resto del polígono.”

El PAU, por tanto, destina menor superficie a viario que la contemplada en el POM, de lo que resulta que aumenta el aprovechamiento urbanístico. Se modifica la ordenación estructural del POM y, en consecuencia, le es de aplicación lo dispuesto en el art. 39.2

del Texto Refundido de la LOTAU. Se deberán incrementar proporcionalmente las dotaciones públicas.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.-

Usos

- Industrial 68460,01 m²s
- Dotacional 4500,98 m²s
- Áreas verdes y espacios libres 9001,96 m²s

Subtotal..... 81962,95 m²s

- Viales 8056,63 m²s

Total polígono..... 90019,58 m²s

Aplicando las edificaciones asignadas según uso en las ordenanzas, la edificabilidad máxima por zonas queda como sigue:

Suelo industrial 68460,01 m²s x 0,8 m²c/m²s 54768,01 m²c
 Suelo dotacional..... 4500,98 m²s x 1,2 m²c/m²s 5401,17 m²c

Total techo edificatorio 60169,18 m²c

Sobre el techo edificatorio y aplicando el estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos resultan necesarias 301 plazas. De ellas y por deseo municipal es necesario prever el 50% para vehículos ligeros (2,20 x 4,50 metros), el 25% para vehículos medianos (2,60 x 6,00 metros) y el 25% para vehículos grandes (3,00 x 10,00 metros).

Se dispondrán proyectar en viales 172 plazas (116 pequeñas y 56 medianas) el resto se dispondrán dentro de las parcelas. Estas se distribuyen proporcionalmente a sus techos edificatorios según la tabla 0, en la que se desarrolla lo aquí expuesto.

INFRAESTRUCTURAS.-

- Red viaria:

Vial 1: Vía de servicio paralela a la Ctra. de Humanes 6.231'88 m²

Vial 2: Vía de servicio paralela a la Ctra. de Rebollosa 1.824'75 m²

Total 8.056'63 m²

Vial 3: Acera fuera del polígono en Ctra. de Rebollosa 493'88 m²

- Red de abastecimiento de agua potable y riego:

Contempla su conexión con la red municipal.

- Red de saneamiento:

La red de saneamiento proyectada es de tipo separativo, para aguas fecales y pluviales por separado.

- Red eléctrica:

Se redactará proyecto específico.

Se precisará la colocación de centros de transformación.

La tensión utilizada será de 380 v. entre fases y 220 v. entre fase y neutro.

- Red de telefonía:

Será una prolongación de la red general desde la futura rotonda.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Anteproyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA

A) Propuesta de Convenio:

Se aporta propuesta de Convenio entre el urbanizador y el Ayuntamiento, comprensiva de las siguientes estipulaciones:

- Asunción de la obligación de urbanizar el ámbito de la SI-4.
- Compromiso de iniciar las obras de urbanización dentro de los tres meses siguientes a la disponibilidad de los terrenos.
- Dirección, inspección y control de la actividad privada de la ejecución por el Ayuntamiento.
- Constitución de un aval bancario por importe del 7% del coste previsto de las obras.
- Establecimiento de una paralización para el supuesto de incumplimiento por parte del urbanizador.
- Oferta económica.
- Obras complementarias.
- Forma de pago.
- Regulación de las relaciones con los propietarios, entre las que se encuentran cláusulas sobre construcciones fuera de ordenación; reparcelación; garantías de los propietarios y de las compensaciones.
- Liquidación y pago.

B) Proposición jurídico-económica:

Aporta la propuesta jurídico-económica, que contiene cláusulas relativas al:

- Promotor de la proposición.
- Regulación de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, referidas al art. 118 LOTAU.
- Disponibilidad de los terrenos.
- Compromisos del urbanizador con los propietarios.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- Modo de retribución del urbanizador, contemplando el pago en metálico y en especie.
- Plazos de ejecución del Programa.
- Aprovechamiento municipal.

La cesión del 10% se propone compensarla en dinero.

5.- CONSIDERACIONES.-

A) En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- 1- Se aporta Proyecto de Urbanización y no consta la solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, relativo a la necesidad de someterse el Proyecto de Urbanización a la declaración de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el anexo 3 grupo 7b) del Reglamento General de Impacto Ambiental.
- 2- De conformidad con lo establecido en el art. 138.2.3 del Reglamento de Planeamiento, deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- 3- La proposición jurídico-económica plantea la sustitución, por compensación económica, del 10% de aprovechamiento lucrativo.

De conformidad con lo establecido en el art. 11.4 LOTAU, la Proposición jurídico-económica deberá incluir como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.

B) En cuanto a la alternativa técnica:

- Modifica la ordenación estructural, ya que aumenta el aprovechamiento urbanístico al disminuir la superficie de viario. Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 39.2 del Texto Refundido de la LOTAU.
- En cuanto a aparcamientos, aplica el estándar previsto en el art. 31 LOTAU (1 plaza por cada 200 m. de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto).

No se aplica el estándar previsto en el vigente Reglamento de Planeamiento, toda vez que la publicación en el D.O.C.M. es anterior a su entrada en vigor.

- Dotaciones públicas. Cumple con el estándar previsto en el art. 31 LOTAU (15% de la superficie total ordenada, de las que las 2/3 partes serán de zona verde. El Plan Parcial tiene una superficie de 90.019'58 m² y reserva para dotaciones 13.502'94 m², de los que 9.001'96 m² serán zona verde y 4.500'98 m² para otras dotaciones.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se hagan constar las consideraciones anteriormente expuestas.

Guadalajara, 6 de julio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

20º.BIS-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR R-4 “JUANJORDANA” DEL POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE

1.- ANTECEDENTES.-

Villanueva de la Torre se sitúa en las proximidades de la Ctra. Nacional II, próximo a Guadalajara y Alcalá de Henares. La distancia, en tiempo, a Madrid es de 45 minutos.

De acuerdo con los datos existentes en el POM, la población existente en el año 2000, era de 2.127 habitantes.

Objetivo del PAU.-

Organizar la actividad de la ejecución del Sector R-4.

Superficie.-

La superficie del ámbito, incluido el sistema general dotacional, medida tras el levantamiento topográfico, es de 175.824 m², que incrementada con los sistemas generales adscritos, alcanza 188.340 m².

Situación.-

Norte: Límite marcado por la ZEPA.

Este: Sector R-3

Sur: Eje de la Ctra. GU-102.

Sistema.-

Gestión indirecta, con solicitud de adjudicación preferente, de acuerdo con el art. 123 LOTAU.

Se presenta una sola alternativa técnica, por Residencial Santa Agueda, S.L. quien es la propietaria única de los terrenos.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

D.O.C.M.: 3 de marzo de 2005.

Periódico: 2 de marzo de 2005.

Apertura de plicas: Tiene lugar el 12 de abril de 2005.

Se abre el sobre presentado el 21 de diciembre de 2004, presentada por Residencial Santa Agueda, S.L., en la que se encuentra la Propuesta de Convenio Urbanístico y la Proposición Jurídico-Económica.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora **no modifica** los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

El POM de Villanueva de la Torre establece la ordenación detallada del suelo urbanizable de uso residencial Sector R-4 “Juanjordana”.

En el documento del PAU presentado se asume la ordenación detallada del Sector R-4, si bien, por error, dice R-6.

En la ordenación detallada del POM se cuantifican:

A) Los sistemas generales y locales.

- Sistemas generales:

Viario interior..... 8.245 m²
Viario de borde la GU-102..... 5.103 m²
Dotacional..... 18.200 m²

- Sistemas locales:

Red de zonas verdes..... 18.339 m²
Juego de niños..... 601 m²
Dotacional público..... 16.198 m²
Viario local..... 29.170 m²

B) Aprovechamiento lucrativos:

Vivienda unifamiliar 16.962 m²
Vivienda colectiva 55.328 m²

C) Aprovechamiento tipo:

0'43 m²/m²

Aparcamientos:

No se especifican.

Deberá tenerse en cuenta, a estos efectos, lo previsto en el art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, LOTAU.

Sistemas Generales:

El POM, que es el documento asumido por el PAU, recoge lo siguiente:

“El Plan de Ordenación Municipal en su Memoria hace la siguiente reseña del Sector.

4.- SECTOR R-4. Denominado “Juanjordana”. Situado entre el Arroyo de las Morerías, Sector R-3 por tanto, y la carretera de Azuqueca a Valdeavero. Tiene también una forma de cuña que arranca prácticamente del centro del pueblo.

Participa de algunos Sistemas Generales Viarios, continuación lógica de los del Sector R-3 que permite abrazar y dar estructura a la localización de un Sistema General

Dotacional, previsto para futuro centro Educacional de Secundaria. Los Sistemas Generales se tratan más adelante en detalle.

El Documento de Gestión y Ejecución define perfectamente, por ficha y plano todas sus características.

La superficie delimitada es de 175.824 m², que incluidos los Sistemas Generales Adscritos alcanza la cifra de 188.340 m². Tiene un Aprovechamiento Tipo de 0,43 m²/m², equivalentes a 80.986 m² construibles del Uso Global y característico Residencial. Constituye un Área de Reparto.

Y el documento de Gestión y Ejecución recoge como determinaciones precisas, la ficha que se reproduce en la página siguiente.

Los 13.384 m² de Sistema General Viario incluido que se cita en la Ficha 8.245 son del S.G.V. – 8, de 21 metros de ancho y que pertenece a los que se desarrollarán por P.E.I. y 5.103 m² son de Viario de S.G.V.-O que es la carretera GU-102.

El Dotacional incluido es el ya comentado en el punto anterior, y que el Plan le asigna el número de S.G.D.-5.

Este Sector tiene adscrita una superficie de 1.100 metros cuadrados de un Sistema General de Espacios Libres S.G.L. número 4, que por sus dimensiones está repartida su adscripción entre siete de los nueve sectores de Uso Global Residencial del Plan.

Así mismo tiene adscrita una superficie de 11.416 metros cuadrados de un Sistema General de Dotacional número 4, que por sus dimensiones está repartido entre los cuatro primeros Sectores Residenciales.”

INFRAESTRUCTURAS.-

Contempla:

- Red viaria.
- Saneamiento y evacuación de aguas pluviales.
- Abastecimiento de agua.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía.

Densidad:

El POM establece un límite de densidad de 60 viviendas por hectárea, lo que permitiría realizar 1.130 viviendas.

Para las manzanas de vivienda colectiva, están comprometidas 95 viviendas unifamiliares. Para consumir el total posible, quedarían 1.035 viviendas, cuya asignación se difiere al Proyecto de Reparcelación.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural**. O dicho de otra forma, el presente informe tiene por objeto comprobar que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización**.

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Anteproyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Anteproyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto

Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

4.- PLICA CERRADA

C) Se aporta propuesta de Convenio Urbanístico, comprensiva de las siguientes estipulaciones:

- Identificación del urbanizador: “Residencial Santa Agueda, S.L.”
- Ambito y obras a realizar: Compromiso de sufragar los costes derivados de las infraestructuras exteriores a ejecutar mediante Planes Especiales de Infraestructura.
- Relaciones y compromisos con el Ayuntamiento.
- Relaciones y compromisos con los propietarios.
- Retribución del urbanizador.
- Plazo de ejecución.
- Garantías.
- Responsabilidad del urbanizador.
- Penalizaciones.
- Abono de las obras de urbanización.
- Recepción de las obras de urbanización y conservación.
- Aprovechamiento susceptible de apropiación municipal: Se oferta su compensación en metálico. Regula el previo informe de los técnicos municipales sobre su cuantía.
- Recepción municipal de los servicios.
- Recepción de las fincas resultantes.
- Edificación simultánea.
- Liquidación.

D) Se aporta proposición jurídico-económica, comprensiva de las siguientes cláusulas:

- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Retribución del urbanizador.
- Responsabilidad del urbanizador sobre terrenos de los restantes propietarios.
- Compromisos del Urbanizador.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- Carácter cerrado del precio de urbanización.
- Edificación simultánea con la urbanización.
- Forma de pago de la retribución del urbanizador.
- Garantías.
- Criterios de reparcelación.

5.- CONSIDERACIONES.-

C) En cuanto al expediente administrativo:

- 4- Se aporta Proyecto de Urbanización y no consta la solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, relativo a la necesidad de someterse el Proyecto de Urbanización a la declaración de

Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el anexo 3 grupo 7b) del Reglamento General de Impacto Ambiental.

- 5- De conformidad con lo establecido en el art. 138.2.3 del Reglamento de Planeamiento, deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- 6- La proposición jurídico-económica plantea la sustitución, por compensación económica, del 10% de aprovechamiento lucrativo. Se contempla la solicitud previa al técnico municipal.

D) En cuanto a la alternativa técnica:

- Asume en su totalidad la ordenación detallada prevista en el POM, por lo que no modifica la ordenación estructural.
- No contempla plazas de aparcamiento. Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento LOTAU.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se hagan constar las consideraciones anteriormente expuestas.

Guadalajara, 6 de julio de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

21º-INFORME DEL PERI DE MEJORA DE UN ÁREA DE SUELO URBANO, EN CASPUENAS

1.- ANTECEDENTES.-

El municipio de Caspueñas se rige por Normas Subsidiarias de planeamiento, aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 2 de julio de 1998 y 17 de marzo de 1999.

Las Normas Subsidiarias cuentan con suelo clasificado de urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

Objetivo.- El PERIM (Plan Especial de Reforma Interior de Mejora) plantea básicamente, facilitar la ejecución del planeamiento, en el ámbito señalado, dado que se trata de zona de mayor aptitud urbana y mayor prioridad en el desarrollo previsto.

Superficie.- Los terrenos afectados por el Plan abarcan una superficie de 17.900'32 m², en el que se establecen la delimitación de tres manzanas de suelo urbano. Suprime, por tanto, una manzana prevista en las Normas Subsidiarias.

La ordenación propuesta solo afecta a la ordenación detallada.

Sistema: Se redacta por el Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el art. 38 LOTAU, y la ejecución se realizará mediante una actuación en régimen de obras públicas ordinarias, que se plasmará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.- TRAMITACIÓN.-

El expediente se remite para informe según establece el art. 38.3 LOTAU y 139.1 del Reglamento de Planeamiento.

Publicación DOCM 17 de febrero de 2005

Publicación Diario Se acompaña fotocopia del diario.

Solicitud de informes:

No consta que se haya solicitado el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, según dispone el artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004.

PROCEDIMIENTO.-

La elaboración, tramitación y aprobación de los PERIS viene regulada en el art. 38 LOTAU y en los arts. 140 y 141 del Reglamento de Planeamiento.

Se distingue entre PERIS que modifican la ordenación estructural, en cuyo caso, el procedimiento de elaboración será el contemplado en los arts. 135 y 136 Reglamento Planeamiento, y los Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, cuyo procedimiento de aprobación es el previsto en los arts. 138 y 139 Reglamento de Planeamiento.

El art. 138 establece que durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes a los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos y en particular deberá figurar el informe de la Consejería de Obras Públicas según lo dispuesto en el art. 161 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

En el expediente administrativo remitido falta el informe de la Consejería de Obras Públicas (Ciclo integral del agua).

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

El Plan de Reforma Interior plantea una ordenación distinta a la contemplada en las Normas Subsidiarias, sin modificar la ordenación estructural.

El PERI se redacta para facilitar la ejecución del planeamiento, suprimiendo una manzana y redefiniendo el viario.

Con respecto a la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias, el PERI contiene las siguientes previsiones:

- a) Se delimitan tres manzanas de suelo urbano y se redefine el viario.
- b) La ordenación solo afecta a la ordenación detallada.
- c) Las alineaciones y rasantes se han definido conforme a la situación espacial de las construcciones y edificaciones existentes.
- d) Se introducen reservas de suelo destinado a zonas verdes.
- e) Se introducen reservas de suelo destinado a equipamiento público para servicios urbanos.

Cuadro de superficies:

USOS	SUPERFICIE (m²)
RESIDENCIAL	13.308,69
VIALES	3.683,38
ZONAS VERDES	731,61
ZONAS AJARDINADAS	75,90
EQUIPAMIENTO	100,74
TOTAL P.E.R.I.M.	17.900,32

4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.-

La disposición transitoria primera 1.3 regula el régimen jurídico del suelo urbano en municipios que dispongan de Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar.

El apartado 3º establece que *“cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación urbanizadora o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior, la actividad de la ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras previstas en esta Ley, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento.”*

En el presente caso los terrenos no están incluidos en las Normas Subsidiarias en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior, por lo que no le es de aplicación lo establecido en la disposición transitoria primera.

Se señala una nueva unidad de actuación, y por lo tanto, el régimen urbanístico del suelo, en este caso, es, el regulado en el art. 69.1.2.c) LOTAU, por lo que las cesiones de suelo dotacional público serán las previstas para el suelo urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 21.4 del Reglamento de Planeamiento.

En el presente caso, deberá acreditarse, en el PERI, el aprovechamiento existente contemplado en las Normas Subsidiarias para el ámbito de actuación del PERI, y el resultante del Plan de Reforma Interior, a fin de calcular si las dotaciones públicas contempladas en el PERI respetan los estándares previstos en el art. 69 LOTAU.

5.- DOCUMENTACIÓN.-

La documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior viene regulada en los artículos 90 al 96 del vigente Reglamento de Planeamiento.

El art. 90 establece que los PERI se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

- 1- Memoria informativa y justificativa.
- 2.- Planos de información.
- 3.- Normas urbanísticas.
- 4.- En caso de la existencia de bienes susceptibles de protección, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- 5.- Planos de ordenación.

Cuando los PERIS sean Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora, el art. 96 del Reglamento de Planeamiento señala una documentación adicional, que afecta a los planos de información, planos de ordenación y documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

EL PERIM examinado contiene:

- 1.- Memoria informativa.
- 2.- Planos de información de las Normas Subsidiarias.
- 3.- Memoria justificativa.
- 4.- Planos de ordenación.

6.- OBSERVACIONES.-

- A) En la página 56 del PERIM se procede a hacer una adaptación a la clasificación del suelo urbano establecida en la LOTAU.

Considera que de acuerdo con la Ley se pueden adoptar dos tipos de clasificaciones: Art. 44 y 48, optando por la establecida en el art. 48.

Sin embargo, la LOTAU regula la clasificación del suelo dentro del Título Cuarto, Capítulo I, distinguiendo entre municipios que cuentan con Plan de Ordenación Municipal (art. 45) y municipios sin Plan de Ordenación Municipal (art. 48).

El PERIM considera que las Normas Subsidiarias de planeamiento de Caspueñas deben estar encuadradas, a efectos de la clasificación de suelo, en lo que establece el art. 48 LOTAU.

El art. 48 distingue entre suelo urbano y rústico, dividiéndose el primero en urbano consolidado y urbano de reserva.

Dicha interpretación no es posible legalmente, toda vez que se está desarrollando un suelo que cuenta con un instrumento de planeamiento urbanístico, (NN.SS.) y en consecuencia le es de aplicación lo establecido en el art. 45 LOTAU.

- B) El art. 141.2 del Reglamento de Planeamiento establece que el procedimiento para la aprobación de los PERI se atenderá al procedimiento establecido en los arts. 138 y 139 del mismo.

El art. 138.2 de dicho Reglamento establece que durante el periodo de información pública se requerirán los informes previstos legalmente, y en particular deberá figurar el informe de la Consejería de Obras Públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

En el expediente administrativo no consta la existencia de este informe.

- C) Deberá justificarse que el PERI cumple con los estándares previstos en el art. 69 LOTAU y art. 21 del Reglamento de Planeamiento.

- D) En cuanto a la actividad de la ejecución, el art. 99.1 LOTAU establece que en el suelo clasificado por el Planeamiento Territorial y Urbanístico como urbanizable o urbano no consolidado, conformarme a lo dispuesto en el apartado B) y la letra a) del apartado A) del número 3 del art. 45, la ejecución se llevará a cabo al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas. Asimismo el art. 110 LOTAU establece que los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de la ejecución en los municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal.

Por su parte el artículo 129 LOTAU regula la ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias, reservándolas para municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal.

Habrà que tener en cuenta lo manifestado, a los efectos de ejecución del PERI.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

23º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO, EN HIJES, 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 Hijes 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 18 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 Hijes.

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, al estimarse la sentencia antes referida.
- 2) Informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de fecha 22 de mayo de 2001, sobre la posible afección de los Parques eólicos de Campisábalos e Hijes a hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial y especies de Fauna y Flora protegidas.

El mencionado informe, que sustituye a la Declaración de Impacto Ambiental, por ser anterior la petición a la entrada en vigor de la Ley sobre Impacto Ambiental,

establece una serie de medidas correctoras para evitar la afección a valores naturales protegidos.

3) Solicitud del Ayuntamiento de Híjeres a la Comisión de Saneamiento, de fecha 1 de abril de 2005, solicitando la calificación de la actividad.

4) Anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 19 de abril de 2005.

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 a la calificación de la actividad por la Comisión Provincial de Saneamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004), y debiendo recogerse, entre sus determinaciones, las establecidas en el informe emitido por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de fecha 22 de mayo de 2001, sobre afección del parque eólico de Híjeres.

Guadalajara, 18 de mayo de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

23º.2-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO “EL CASTILLEJO”, EN ATANZÓN.-

ANTECEDENTES.-

Con fecha 20 de septiembre de 2002, se remite, por el Ayuntamiento de Atanzón, para su calificación urbanística, el Proyecto de Parque Eólico “El Castillejo”, tramitado por Gamesa Energía, S.A.

OBJETO DEL PROYECTO.-

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

El proyecto se compone de:

- Memoria descriptiva.
- Planos
- Pliego de condiciones técnicas.
- Presupuesto de ejecución.

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

- 3) Autorización Administrativa de la Dirección General de Industria y Energía de fecha de 18 de diciembre de 2001. Nueva resolución de la Dirección General de Industria y Energía, de 24 de febrero de 2004, por la que se modifica la anterior autorización administrativa. En esta resolución se establece que el parque eólico se compone de un conjunto de 11 aerogeneradores de potencia de 2.000 KW, con una potencia total del parque de 22 MW. La producción neta de energía es de 52.800 MWh/año.
- 4) Certificados de Ayuntamiento de Atanzón.
 - Certificado de información pública.
 - Informe a los efectos del art. 43.7 del Reglamento de Suelo Rústico.
- 5) Declaración de Impacto Ambiental favorable con condicionantes de 22 de enero de 2003. (D.O.C.M. de 24 de febrero de 2003).
- 6) Calificación de la actividad, como molesta por ruidos, de la Comisión Provincial de Saneamiento, de fecha 30 de noviembre de 2004.

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, 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 mayo de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

23º.3-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL ANTEPROYECTO Y MEMORIA VALORADA DE CENTRO DE EDUCACIÓN MEDIOAMBIENTAL, EN FUENTELENCINA, TRAMITADO POR EL SEMINARIO MENOR AGUSTINIANO,

OBJETO.-

El proyecto define un Centro de Educación Medio Ambiental, con la realización de unas obras de rehabilitación de las construcciones existentes, vivienda y piscina, para su uso como servicios generales y la realización de dos edificaciones iguales de dos plantas con superficie total de 256,44 m² con local en planta inferior y habitaciones en planta superior.

CARACTERÍSTICAS.-

El suelo donde se pretende la instalación tiene la clasificación, según el informe del Arquitecto Técnico Municipal, de rústico. La parcela se encuentra dentro de la zona de Bien de Interés Cultural de la Fuente de Abajo, catalogada como B.I.C. nº 2 del catálogo municipal.

Sobre la finca existen dos construcciones ya llevadas a cabo, una vivienda de dos plantas, con superficie de 60 metros construidos por planta y una estructura que soporta la piscina y alberga unos vestuarios, de unos 140 metros construidos. Con estas construcciones se plantea llevar a cabo una rehabilitación y adecuación a los nuevos usos, disponiendo en la vivienda, un despacho y aseo en planta primera, y las cocinas en la planta baja.

Por otra parte se pretende llevar a cabo la realización de dos unidades de habitación, con una sala de usos múltiples en la planta inferior.

Se acompaña por el Ayuntamiento escrito de la propiedad, relativo a la superficie de la parcela, en el que literalmente dice:

“Las construcciones que se pretenden llevar a cabo serán dedicadas a CAMPAMENTO Y CENTRO DE EDUCACIÓN MEDIOAMBIENTAL, con carácter quizás más como pequeño hotel o hostel adecuado a la arquitectura tradicional que como obra de carácter religioso. Por lo tanto entendemos que la superficie mínima de parcela definida en las Instrucciones será de una hectárea.

Estas construcciones se situarán sobre la parcela 5086 del polígono 531 del catastro de rústica del término municipal de Fuentelencina con una superficie de 5.674 m²; sin embargo también son parte de la presente propuesta las parcelas 5085 y 1 del mismo polígono sobre las cuales no se ha previsto en esta fase ninguna actuación con superficies de 11.585 y 72.880 m² respectivamente y que en caso de ser necesario para el cumplimiento de la superficie mínima pasarían a formar parte de la finca afectada por el uso descrito a todos los efectos.”

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Fuentelencina el 29 de octubre de 2004.

Con fecha 11 de noviembre de 2004 se suspende la tramitación, a fin de que se complete el expediente.

Se publica, para información pública, en el D.O.C.M. de fecha 13 de abril de 2005 y en el Diario Guadalajara 2000, de fecha 15 de abril de 2005.

Se incorpora certificado municipal sobre la inexistencia de alegaciones o reclamaciones en el periodo de información pública.

Se aporta informe del técnico municipal.

Se acompaña acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio, sobre las características del proyecto.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

En el municipio de Fuentelencina está vigente el Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el 25 de abril de 2003. Por tanto la normativa de aplicación serán el Plan de Ordenación Municipal de Fuentelencina, 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. 32 del Reglamento de Suelo rústico permite implantar en suelo rústico de reserva, otros equipamientos colectivos, tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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. 11.3 de dicha disposición establece que *“La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares”*.

El apartado 4º del mismo artículo 11, dice: *“La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 3 del presente artículo”*.

A efectos del cumplimiento de la parcela mínima (Hectárea y media), las parcelas afectadas deberán ser, como mínimo, la 5086 y 5085, a fin de que se cumpla con lo establecido en el art. 11.3 antes mencionado.

La superficie total construida asciende a 456,44 m².

Con las parcelas 5.086 y 5.085 cumple con el parámetro previsto en el art. 11.3 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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 32 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, si bien deberán quedar afectadas, en la cuantía reglamentaria, las parcelas 5085 y 5086 del polígono 531 del catastro de rústica del término municipal de Fuentelencina, y con inclusión de las afecciones contempladas en el acuerdo de la Comisión de Patrimonio.

Guadalajara, 18 de mayo de 2005.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

23º.4-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL TRÁMITE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO BÁSICO DE FABRICACIÓN DE COMPONENTES PARA HORMIGÓN, EN ALMOGUERA, TRAMITADO POR DERIVADOS MINEROS, S.L.

A.- DEFICIENCIAS PUESTAS DE MANIFIESTO POR LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO:

Con fecha 3 de diciembre de 2004, la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara, a la vista del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación, remitió escrito al Ayuntamiento de Almoquera en el que se le comunicaba que se **suspendía** la tramitación del expediente hasta que se incorporara la documentación que faltaba a juicio del Servicio de Urbanismo.

Las deficiencias observadas eran las siguientes:

“1º.- No consta la titularidad de la vía de conexión y la incidencia del transporte que la fábrica generará con el exterior.

2º.- Que no se aporta la autorización, o solicitud de autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, respecto de la depuración planteada.

3º.- Que no se aporta, de acuerdo con el informe de la Dirección General de Calidad Ambiental, de 13 de marzo y 14 de octubre de 2002, el proyecto específico de medidas correctoras de la contaminación atmosférica.

4º.- Que no se ha solicitado, ante la Dirección General de Calidad Ambiental, la autorización como productora de residuos peligrosos.

5º.- Que para el supuesto de que se utilice pirita como aditivo para la fabricación de cemento, deberá aportarse un proyecto específico.

6º.- Que deberá constar la autorización o solicitud de autorización del órgano titular de montes para su instalación, al estar ubicada la fábrica en un monte.”

Con fecha 14 de febrero de 2005 tiene entrada escrito del Ayuntamiento de Almoguera en el que adjunta documentación presentada en el Ayuntamiento por la empresa Derivados Mineros, S.L.

El mencionado escrito, literalmente dice:

“ASUNTO: Informe Servicio de Urbanismo. N° Salida 31. Fecha 13/01/2005

En contestación al asunto de referencia, DERIVADOS MINEROS, S.L., manifiesta lo siguiente:

1º.- Con fecha 30/01/2002 se publica en el Diario Oficial de Castilla La Mancha un anuncio, firmado por D. Abilio E. Martín Blánquez, sometiendo durante VEINTE DIAS a información pública para la CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

2º.- El día 8/04/2002 recibimos de la Consejería de Sanidad el informe cuya copia adjuntamos.

3º El informe anterior fue cumplimentado y entregada en mano toda documentación solicitada en el mismo. (La adjuntamos por duplicado).

4º.- Desde el día 20/11/2002 DERIVADOS MINEROS, S.L. está inscrita con el número CM/5-GU-357-G en la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente como pequeña productora de residuos peligrosos.

5º.- Por ahora, no necesitamos utilizar pirita, pues la caliza y arcilla de la zona lo permiten, no obstante tomamos nota que si la necesitáramos en algún momento, deberá aportarse un proyecto específico.

6º.- En cuanto a la titularidad de la vía de conexión no SOMOS TITULARES, ya que la citada conexión se realiza a través de un camino público. Con fecha 7/01/2003 se entregaron tres ejemplares del proyecto de mejora de camino. (Adjuntamos copia).

7º.- Respecto a la no aportación de solicitud de la Confederación Hidrográfica del Tajo, entendemos que primero deben calificarse los terrenos, aunque sean supeditados a ciertas condiciones, como por ejemplo la solicitud de autorización de la depuración de las aguas residuales, proyecto presentado con fecha 27/12/2002 en el que nos basaremos para pedir la autorización, en su momento, a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Queremos resaltar que desde el 30/01/2002 a fecha de hoy hay un TIEMPO importante que tienen paralizada una inversión (en principio de VEINTE MIL MILLONES DE PESETAS), con una creación importante de puestos de trabajo en una Zona propicia para la ubicación de la fábrica. Esperamos que con esta respuesta se termine esta tramitación.”

B.- DEFICIENCIAS PUESTAS DE MANIFIESTO POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE:

Con fecha 5 de mayo, mediante correo electrónico, se recibe de la Delegación Provincial de Guadalajara de la Consejería de Medio Ambiente, el siguiente escrito:

“INFORME DE SITUACIÓN DEL PROYECTO FÁBRICA DE COMPONENTES PARA HORMIGÓN EN ALMOGUERA (CEMENTERA)

1. DATOS GENERALES

Título del proyecto: Fábrica de componentes de hormigón (cementera)

Promotor: Derivados Mineros S.L., con C.I.F. B-79161998 y domicilio social en c) Jose María Pereda nº.77, Madrid.

Tipo de explotación: Cementera con una producción anual de 800.000 toneladas.

Localización: En la Concesión Directa de Explotación denominada Carriles nº.2.393 que ocupa 9 cuadrículas mineras.

Término municipal: Almoquera (Guadalajara)

2. ANTECEDENTES

Fecha	Contenido
12/09/94	Se solicita concesión sobre una superficie de 36 cuadrículas mineras que afectan a los términos de Mondéjar y Almoquera
31/01/1997	Publicación en el DOCM nº 5 la Resolución de la Dirección General de Desarrollo Industrial por la que se otorga la concesión de Explotación “Carriles” nº 2393 sobre una superficie de 9

	cuadrículas mineras (todas del término de Almoguera), en lugar de las 36 solicitadas
03/03/99	Derivados mineros S.L. solicita autorización para instalar fábrica de componentes para hormigón ((cemento) en al concesión Carriles)
7/03/2000	El Servicio de Minas de la Dirección de Desarrollo Industrial remite a la D.G. del Medio Natural el proyecto de fabricación de componentes de hormigón para que emitiese informe
27/03/2000	La Dirección General del Medio Natural remite dicho proyecto a la D.G. de Calidad Ambiental para que determinara la necesidad de sometimiento a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
05/04/2000	La Dirección General Calidad Ambiental comunica a la Dirección General de Desarrollo Industrial que el proyecto “Instalación de una factoría para fabricación para componentes de hormigón (cementera)”se encuentra exceptuado del trámite de EIA en base a los apartados 1º y 2º de la Disposición Transitoria de la Ley 5/99. Informa de que deben presentar proyecto específico de medidas correctoras de la contaminación atmosférica y autorización como productor de residuos peligrosos
12/05/2000	DOCM 45 publica el texto integro de la Resolución de 17/04/2000, de la Dirección General de Desarrollo Industrial, por la que se autoriza la instalación de una planta de beneficio “para fabricación de componentes de hormigón” (fabrica de cemento) en la concesión de Explotación “carriles” nº 2393, sin que se tenga conocimiento de interposición de recurso alguno contra la misma. Dicha autorización se otorgó con una serie de <u>condicionados</u>: - Presentación de proyecto específico de medidas correctoras de contaminación atmosférica para su aprobación por la D.G. de Calidad Ambiental. - Solicitud de autorización como productor de residuos peligrosos, acompañada del preceptivo proyecto. - Condicionados en el supuesto que se utilice pirita como aditivo para la fabricación de cemento. - La concesión de la licencia municipal se subordina a la obtención de las autorizaciones de carácter ambiental que le son de aplicación.
21/12/2001	El Delegado Provincial Obras Publicas solicita a Delegado Provincial de La Consejería de agricultura y medio ambiente que emita informes a cerca de la compatibilidad del proyecto con la Ley 9/99 de conservación de la Naturaleza y con la Ley 5/99 de EIA.
30/01/2002	Se publica en el D.O.C.M. nº.11 el Acuerdo de 14-01-2000 de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Guadalajara, relativo al trámite de calificación urbanística en suelo rústico del proyecto básico de fabricación de componentes para hormigón. Dicho Acuerdo determina la información pública del proyecto citado, a los efectos de su calificación urbanística. Paralelamente a la información pública, la Comisión Provincial de Urbanismo remite el proyecto a la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente para que se emita informe, dentro del procedimiento de calificación urbanística. Posteriormente la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente remite el proyecto citado, con fecha 24 de Enero de 2002, a la Dirección General de Calidad Ambiental y con objeto de que fuese esta unidad la que emita el informe correspondiente.
14/03/02	Dirección General Calidad Ambiental envía a la Delegación Guadalajara Informe ambiental relativo a la calificación urbanística del proyecto básico de la cementera
27/03/2002	La Delegación provincial de Medio Ambiente remite a la Comisión Provincial de saneamiento el informe ambiental resuelto por la Dirección General de Calidad ambiental en relación a la calificación urbanística del proyecto “Fabrica de componentes de hormigón” en Almoguera. En este informe se solicita, previo al inicio de las obras, la presentación de documentación y

	proyectos específicos y se informa de que la cementera se ubica en Monte Publico del Ayuntamiento de Almoguera. Asimismo, indica que: “el proyecto no presenta información sobre los caminos de acceso a la planta, línea eléctrica, así como otras infraestructuras necesarias para su funcionamiento (forma de abastecimiento de gas natural, red de abastecimiento y saneamiento, etc....) actualmente inexistentes. Esta documentación deberá ser enviada a la Dirección General de Calidad Ambiental para ser estudiada)
13/06/2002	La Delegación Provincial de Obras Públicas (Urbanismo) solicita a la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente informe ampliatorio a cerca de: - Si la cementera se encuentra en Monte Publico - Con respecto a la falta de información sobre caminos, línea eléctrica, etc., se solicita informe acerca de su presentación ante la Dirección General de Calidad ambiental, y en caso afirmativo, si se ha de someter o no a EIA.
14/10/2002	Contestación al escrito de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 24/09/2002. En este se indica: - Que el proyecto no se tiene que someter a EIA, según se informó anteriormente - Se recuerda que en la Resolución de 17/04/00, por la que se autorizaba una planta de beneficio en la concesión los carriles, indica como condición especial que la concesión de licencia municipal de las instalaciones quedan subordinada a la obtención de las autorizaciones de carácter ambiental (proyecto medidas correctoras contaminación atmosférica y producción de residuos) - Indica que ,según art 3 d) de la Ley 16/2002 de prevención y control integrados de la contaminación, si a fecha 03/07/03 no se ha puesto en funcionamiento la planta para fabricación de componentes para hormigón, esta se considera como nueva instalación y necesitara para su puesta en marcha el obtener la Autorización Ambiental Integrada.
En el año 2004	La Delegación Provincial de Medio Ambiente Responde a la Comisión Provincial de Urbanismo que la parcela donde se ubica no se trata de Monte Público

3. CONCLUSIONES

De acuerdo a los antecedentes expuestos anteriormente, previos a los trámites de aprobación establecidos en la normativa urbanística de Castilla La Mancha y a la obtención de Licencia Municipal, el promotor deberá solicitar las siguientes autorizaciones de carácter ambiental:

- g. En aplicación del artículo 3 d) de la Ley 16/002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación, la fábrica de componentes para hormigón se considera como “nueva actividad”, a pesar de estar autorizada con fecha de 17/04/2000, por lo que necesita, para su puesta en marcha, obtener la **Autorización Ambiental Integrada**.

En esta Autorización Ambiental Integrada se deberán recoger e integrar las autorizaciones específicas sectoriales exigidas por la propia Ley, así como las solicitadas a lo largo del expediente hasta la fecha actual, como son:

- i. Aprobación de **proyecto específico de medidas correctoras de la contaminación atmosférica** por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio ambiente, por tratarse de una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera.

- ii. Solicitud a la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de **autorización como productor de residuos peligrosos**, acompañada del preceptivo proyecto.
- iii. Puesto que se utiliza pirita como aditivo para la fabricación de cemento, deberá aportarse un **proyecto específico** en el que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:
 - a. Características constructivas del parque de acopio para evitar la posible contaminación por lixiviación, de acuíferos superficiales o subterráneos.
 - b. Gestión de los residuos resultantes
- h. **Derechos de emisión de gases de efecto invernadero como nuevo entrante** ante el Ministerio de Medio Ambiente, por tratarse de una instalación que lleva a cabo una actividad incluida en el Anexo I del Real Decreto Ley 5/2004, de 27 de agosto, por el que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- i. **Autorización de Emisión de Gases de Efecto Invernadero** de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, por tratarse de una instalación (*nuevo entrante*) que lleva a cabo una actividad incluida en el Anexo I del Real Decreto Ley 5/2004, de 27 de agosto, por el que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- j. **Si el proyecto a realizar es el proyecto aprobado por la Resolución 17/04/2000 de la Dirección General de Desarrollo Industrial, se han de subsanar la deficiencias encontradas en el proyecto objeto.**

La concesión de la licencia municipal se subordinará a la obtención previa de las oportunas autorizaciones administrativas de carácter ambiental que resulten de aplicación, tal y como establece la Resolución de 17/04/2000 de la Dirección General de Desarrollo Industrial, por la que se autoriza la instalación de una planta de beneficio “para fabricación de componentes de hormigón” (fábrica de cemento) en la concesión de Explotación “carriles” nº 2393.

d.1.- El proyecto aprobado no presenta información sobre los caminos de acceso a la planta, línea eléctrica, así como otras infraestructuras necesarias para su funcionamiento (forma de abastecimiento de gas natural, red de abastecimiento y saneamiento, etc.), actualmente inexistentes. Esta documentación debe ser enviada a la Dirección General de Calidad Ambiental para ser estudiada.

- k. **Si el proyecto tiene variaciones o en caso de tratarse de un proyecto distinto (nuevo proyecto)** al aprobado por la Dirección General de Desarrollo Industrial (Resolución de 17/04/2000) para la instalación de la Fábrica de componentes para hormigón en la concesión de Explotación “carriles” nº 2393, este **deberá someterse a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental** por encontrarse incluidas las Instalaciones de fabricación de cemento clínker en hornos rotatorios con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias en el anexo 1 del Decreto 178/2002, de 17/12/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto ambiental de Castilla La Mancha.
- l. De forma adicional, además de las anteriores autorizaciones de carácter ambiental, según el informe de la Dirección General de Calidad Ambiental, relativo a la Calificación Urbanística del proyecto básico de “Fábrica de componentes de hormigón en Almoguera (Guadalajara)”, remitido a la Comisión Provincial de saneamiento, previo al inicio de las obras el promotor deberá:

f.1.- Presentar ante el Ayuntamiento de Almoguera la siguiente documentación:

- Adjuntar informe arqueológico, visado por la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura, ante el Ayuntamiento de Almoguera, dada la posible afección al antiguo casco urbano de Fuentespino.
- Estudio de las aguas superficiales y acuíferos de la zona.
- En caso de que el abastecimiento de agua se realice mediante sondeo, será necesario obtener los permisos necesarios de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Se debe indicar el destino final de las aguas sanitarias. En caso de realizarse el vertido a cauce público, será necesario obtener autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Asimismo deberán indicarse las medidas correctoras adoptadas previas a su vertido. En caso de realizar fosa séptica, deberá presentarse el proyecto correspondiente.

f.2.-Presentar ante la Dirección General de Calidad Ambiental la siguiente documentación:

- Informe más detallado de las características del pozo absorbente conectado a los cubetos de almacenamiento de fuel-oil.
- Puesto que se utiliza piritita como aditivo, el proyecto específico, anteriormente citado, en el que se contemplen las características constructivas del parque de acopio para evitar la posible contaminación por lixiviación, de acuíferos superficiales o subterráneos
- Si se utiliza carbón como combustible y se almacena a la intemperie, se deberán describir las características constructivas del parque de acopios para asegurar que el agua de lixiviación puede ser recogida evitando la posible contaminación de acuíferos.

f.3.- Indicar la procedencia de la arcilla necesaria en el proceso, definiendo la ubicación y capacidad de las canteras de las que se extrae el material utilizado.

f.4.- La ubicación de la fábrica deberá decidirse de forma conjunta con el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente de Guadalajara, por lo que deberá contarse con un estudio climatológico y con un documento detallado donde se desarrolle la Rosa de los Vientos.”

C.- CONCLUSIÓN:

A la vista de lo expuesto, se observa que de la documentación requerida por esta Delegación, falta por cumplimentar la siguiente documentación:

1º.- Documento expresivo de la incidencia del transporte que la fábrica generará con el exterior.

2º.- No se aporta la solicitud o autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, respecto de la depuración planteada.

3º.- No consta que se haya aportado ante la Dirección General de Calidad Ambiental, el proyecto específico de medidas preventivas y correctoras de la contaminación atmosférica, con las determinaciones contenidas en el informe de la Dirección General de Calidad Ambiental, de fecha 13 de marzo de 2002.

4º.- No se ha aportado la autorización o solicitud al órgano titular de montes para la instalación de la fábrica, al estar ubicada la fábrica en un monte.

Por otra parte de acuerdo con el informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, el promotor deberá solicitar las siguientes autorizaciones de carácter ambiental antes de la licencia municipal:

“De acuerdo a los antecedentes expuestos anteriormente, previos a los trámites de aprobación establecidos en la normativa urbanística de Castilla La Mancha y a la obtención de Licencia Municipal, el promotor deberá solicitar las siguientes autorizaciones de carácter ambiental:

- m. En aplicación del artículo 3 d) de la Ley 16/002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación, la fábrica de componentes para hormigón se considera como “nueva actividad”, a pesar de estar autorizada con fecha de 17/04/2000, por lo que necesita, para su puesta en marcha, obtener la **Autorización Ambiental Integrada**.*

En esta Autorización Ambiental Integrada se deberán recoger e integrar las autorizaciones específicas sectoriales exigidas por la propia Ley, así como las solicitadas a lo largo del expediente hasta la fecha actual, como son:

- i. Aprobación de **proyecto específico de medidas correctoras de la contaminación atmosférica** por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio ambiente, por tratarse de una actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera.*
- ii. Solicitud a la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de **autorización como productor de residuos peligrosos**, acompañada del preceptivo proyecto.*
- iii. Puesto que se utiliza pirita como aditivo para la fabricación de cemento, deberá aportarse un **proyecto específico** en el que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:*
 - a. Características constructivas del parque de acopio para evitar la posible contaminación por lixiviación, de acuíferos superficiales o subterráneos.*
 - b. Gestión de los residuos resultantes*

- n. ***Derechos de emisión de gases de efecto invernadero como nuevo entrante ante el Ministerio de Medio Ambiente, por tratarse de una instalación que lleva a cabo una actividad incluida en el Anexo I del Real Decreto Ley 5/2004, de 27 de agosto, por el que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.***
- o. ***Autorización de Emisión de Gases de Efecto Invernadero de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, por tratarse de una instalación (nuevo entrante) que lleva a cabo una actividad incluida en el Anexo I del Real Decreto Ley 5/2004, de 27 de agosto, por el que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.***
- p. ***Si el proyecto a realizar es el proyecto aprobado por la Resolución 17/04/2000 de la Dirección General de Desarrollo Industrial, se han de subsanar la deficiencias encontradas en el proyecto objeto.***

La concesión de la licencia municipal se subordinará a la obtención previa de las oportunas autorizaciones administrativas de carácter ambiental que resulten de aplicación, tal y como establece la Resolución de 17/04/2000 de la Dirección General de Desarrollo Industrial, por la que se autoriza la instalación de una planta de beneficio “para fabricación de componentes de hormigón” (fabrica de cemento) en la concesión de Explotación “carriles” nº 2393.

d.1.- El proyecto aprobado no presenta información sobre los caminos de acceso a la planta, línea eléctrica, así como otras infraestructuras necesarias para su funcionamiento (forma de abastecimiento de gas natural, red de abastecimiento y saneamiento, etc.), actualmente inexistentes. Esta documentación debe ser enviada a la Dirección General de Calidad Ambiental para ser estudiada.

- q. ***Si el proyecto tiene variaciones o en caso de tratarse de un proyecto distinto (nuevo proyecto) al aprobado por la Dirección General de Desarrollo Industrial (Resolución de 17/04/2000) para la instalación de la Fábrica de componentes para hormigón en la concesión de Explotación “carriles” nº 2393, este deberá someterse a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluidas las Instalaciones de fabricación de cemento clínker en hornos rotatorios con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias en el anexo 1 del Decreto 178/2002, de 17/12/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Evaluación de Impacto ambiental de Castilla La Mancha.***
- r. ***De forma adicional, además de las anteriores autorizaciones de carácter ambiental, según el informe de la Dirección General de Calidad Ambiental, relativo a la Calificación Urbanística del proyecto básico de “Fábrica de componentes de hormigón en Almoguera (Guadalajara)”, remitido a la***

Comisión Provincial de saneamiento, previo al inicio de las obras el promotor deberá:

f.1.- Presentar ante el Ayuntamiento de Almoguera la siguiente documentación:

- *Adjuntar informe arqueológico, visado por la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura, ante el Ayuntamiento de Almoguera, dada la posible afección al antiguo casco urbano de Fuentespino.*
- *Estudio de las aguas superficiales y acuíferos de la zona.*
- *En caso de que el abastecimiento de agua se realice mediante sondeo, será necesario obtener los permisos necesarios de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*
- *Se debe indicar el destino final de las aguas sanitarias. En caso de realizarse el vertido a cauce público, será necesario obtener autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Asimismo deberán indicarse las medidas correctoras adoptadas previas a su vertido. En caso de realizar fosa séptica, deberá presentarse el proyecto correspondiente.*

f.2.-Presentar ante la Dirección General de Calidad Ambiental la siguiente documentación:

- *Informe más detallado de las características del pozo absorbente conectado a los cubetos de almacenamiento de fuel-oil.*
- *Puesto que se utiliza piritita como aditivo, el proyecto específico, anteriormente citado, en el que se contemplen las características constructivas del parque de acopio para evitar la posible contaminación por lixiviación, de acuíferos superficiales o subterráneos*
- *Si se utiliza carbón como combustible y se almacena a la intemperie, se deberán describir las características constructivas del parque de acopios para asegurar que el agua de lixiviación puede ser recogida evitando la posible contaminación de acuíferos.*

f.3.- Indicar la procedencia de la arcilla necesaria en el proceso, definiendo la ubicación y capacidad de las canteras de las que se extrae el material utilizado.

f.4.- La ubicación de la fábrica deberá decidirse de forma conjunta con el Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente de Guadalajara, por lo que deberá contarse con un estudio climatológico y con un documento detallado donde se desarrolle la Rosa de los Vientos.”

El art. 92.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común establece:

“En los procedimientos iniciados a la solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.”

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, esta Delegación Provincial, con fecha 3 de diciembre de 2004, le notificó al Ayuntamiento de Almoguera que se suspendía la tramitación de la calificación urbanística, a fin de que se aportasen una serie de documentos.

El Ayuntamiento de Almoguera remite escrito, acompañando la documentación aportada por Derivados Mineros, S.L., sin que se aporten la totalidad de los documentos solicitados.

A su vez, la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara, manifiesta que deben solicitarse las autorizaciones anteriormente transcritas.

A la vista de lo expuesto, se está en el caso de iniciar el procedimiento de caducidad previsto en el art. 92 de la L.R.J.A.P., advirtiendo al Ayuntamiento y empresa solicitante que transcurridos tres meses, **se producirá la caducidad del mismo.**

Guadalajara, 6 de mayo de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

24º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE UNA CASETA DESMONTABLE E INVERNADERO EN DURÓN, INTERESADA POR D. JOSÉ MANUEL ANDRÉS GARCÍA.-

I.- OBJETO.-

El propietario de la parcela 787 del polígono 1 de Durón, pretende realizar las siguientes obras:

- Cerramiento con alambrada de 150 m. aproximadamente y piedra.
- Instalación de caseta desmontable de chapa, de 2,90 por 5,90 m.
- Instalación de invernadero de 2 m. por 3 m.
- Acometida de luz
- Caravana de camping.

II.- TRAMITACIÓN.-

Se remite por el Ayuntamiento de Durón el 24 de enero de 2005, para informe por la Comisión Provincial de Urbanismo, como obra de carácter provisional, de conformidad con lo establecido en el art 172 LOTAU.

Se acompaña informe del técnico municipal, quien informa favorablemente el cerramiento de la parcela y se remite al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 172 LOTAU.

III- NORMATIVA APLICABLE.-

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

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

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

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

En este sentido, son de tener en cuenta las siguientes sentencias:

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 17 de febrero de 2005 (Aranzadi 314/2003):

“QUINTO Además la limitación de los usos provisionales que realiza el artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana

de Madrid de 17 de abril de 1997 es congruente con las obligaciones de los titulares de los solares pues estos están destinados en los plazos que el plan establezca a la edificación, conforme establece el artículo 14 2 f) de la Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998, 959), sobre régimen del Suelo y valoraciones y por tanto la limitación de los usos provisionales ha de ser muy intensa pues el destino de los solares no es otro que el de la edificación inmediata. No ocurre así en el suelo urbano no consolidado donde se precisa completar la urbanización, incluso, como ocurre en el caso presente, puede precisar la tramitación de algún instrumento de planeamiento. En estos casos para que la parcela alcance la condición de solar puede transcurrir un largo plazo de tiempo. Por ello el artículo 20 de la Ley Territorial 9/2001, de 17 de julio (RCL 2001, 2508 y LCM 2001, 385), del Suelo de la Comunidad de Madrid permite en el suelo urbano no consolidado mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones. El Ayuntamiento de Madrid no ha señalado ningún otro precepto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997, que impidan esos usos provisionales, con excepción del artículo 2.2.1. y que como hemos dicho no resultan aplicables, por lo que no existe imposibilidad de establecer el uso mas aún cuando el artículo 7.2.3 e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 permite autorizar usos y **obras, con carácter provisional**, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y por último debe señalarse que en el suelo urbanizable programado (urbanizable sectorizado conforme a la nomenclatura de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997) permite previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art. 136 TR de la Ley del Suelo (RCL 1976, 1192) con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Y debe señalarse que no puede ser de pero condición el propietario de una parcela en suelo urbano no consolidado, que por sus características tiene que tener algún servicio urbanístico, o estar próximo a los lugares que cuentan con dichos servicios que los propietarios de suelo urbanizable programado donde no se cuentan con dichos servicios urbanísticos, teniendo en común el suelo urbanizable programado con el suelo incluido en un área de planeamiento remitido la necesidad de instrumentos de planeamiento complementario, cuya tramitación difiere en el tiempo la edificación, y que es la característica que justifica el establecimiento de usos provisionales”.

Y también, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 1997 (Referencia El Derecho 1997/7454):

"TERCERO.- La argumentación del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto referida al caso concreto que nos ocupa, es absolutamente inoperante y por tanto debe desestimarse. No alude siquiera en su escrito de alegaciones, ni ha acreditado en la primera instancia cuál sea esa diferencia de situación entre la concesión de una licencia y la denegación de la otra en el mismo edificio que está fuera de ordenación. Pero es que, sobre todo, no se puede obviar que el motivo de la denegación de la licencia a D. Raúl es que el edificio donde se ubica la actividad está fuera de ordenación. Pues bien, la cuestión suscitada tiene similitud, y en algún caso, prácticamente identidad, con otras resueltas por esta Sala; concretamente en sentencia de 7 de febrero de 1.995 se abordaba el ajuste a Derecho también, de una resolución de la Junta Municipal de Tetuán del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de junio de 1.988 confirmada en 10 de mayo de 1.989, que denegaba licencia de apertura de una cafetería en la calle A, núm...0 en edificio fuera de ordenación. La doctrina de esta Sala (Sentencias de 20 de diciembre de 1.988, 29 de marzo, 16 de octubre de 1.989; 18 de abril de 1.990, 28 de septiembre de 1.993, 29 de marzo y 21 de julio de 1.994; 7 de febrero y 26 de junio de 1.995, 12 de noviembre de 1.996) sienta que, aunque las licencias deben otorgarse o negarse de forma reglada según se ajuste o no a la ordenación urbanística -artículos 57.1, 58.1 y 178.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976- existen casos en los que resulta viable la autorización de obras, o licencia de usos, que no se acomoden a lo estrictamente previsto en el Plan; con este tipo de licencias se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado; así, cuando está prevista una transformación de la realidad urbanística que impediría cierto uso, pero, no obstante aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse; con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse, se procederá a hacerlo sin indemnización. Esta es la solución de equilibrio que el Derecho Administrativo significa dentro del ordenamiento jurídico; concretamente en el presente caso, en aplicación del artículo 60 del precitado Texto Refundido. La jurisprudencia que citamos viene enlazando estas licencias con el principio de la proporcionalidad que debe existir entre los medios utilizados -contenido del acto administrativo- y la finalidad perseguida -artículos 106.1 de la Constitución, 84.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, 83.3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 1.956, 40.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1.958, artículo 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, etc.-. En esta dirección, también las licencias provisionales -art 58.2 del Texto Refundido de 1.976- constituyen en sí mismas una manifestación de este principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional, no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlos; siempre, claro está, sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación. Puede afirmarse, también, que ambos tipos de licencias son un último esfuerzo de nuestro ordenamiento

jurídico para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos, que resulten inocuos para el interés público".

En el presente caso, la obra tiene carácter provisional y es de carácter desmontable, por lo que procede informar favorablemente el proyecto presentado, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, así como deberán solicitarse las demás licencias concurrentes.

Guadalajara, 19 de mayo de 2005.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández