

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 29 DE JULIO DE 2005.

Asistentes:

Presidente:

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

Vicepresidente:

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

Vocales:

D. Julio Delgado Embid (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. Francisco Mera Díaz (Representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha).

D. Luis Padrino Martínez (Representante de la Excma. Diputación Provincial).

D. Felipe Sanz Alarcón (Representante de Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología).

Dña. Eladia Abánades Mozo (Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Sanidad).

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

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

D. Rafael Marcos Martín (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social).

D. Rufino Sanz Peinado (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas, asistido por D. Jose Luis Madrigal Fernández)

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. Emilio Díaz Bravo (Asiste por autorización del Presidente, como representante de la Confederación Provincial de Empresarios, sin voz ni voto).

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

Ponente:

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

Secretario:

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

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

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, juntamente con la convocatoria de esta sesión, copia del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el 11 de julio de 2005, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad, quedando pendiente de aprobación el acta de la Comisión Provincial de Urbanismo de 26 de abril de 2005, que figurará en el próximo orden del día.

2º.- Informe sobre el Proyecto de Urbanización del PAU del Sector 4 de Chiloeches.-

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

Finalizada su intervención, solicita la palabra el representante de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, quien manifiesta que la solicitud de someterse el Proyecto de Urbanización a la declaración de Impacto Ambiental, de conformidad con lo establecido en el Anexo 3 grupo 7 b) del Reglamento de Impacto Ambiental, se ha presentado y se está estudiando.

Seguidamente se entabla un animado debate entre los asistentes, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO:

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

2º.- Que si como consecuencia del informe de la Consejería de Medio Ambiente se modifica la ordenación estructural del P.A.U., deberá remitirse nuevamente a la Comisión Provincial de Urbanismo para la emisión del correspondiente informe.

3º.- Informe sobre el PAU del Sector 2 de las Normas Subsidiarias de Fontanar.-

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 muestran sus pareceres.

Por el representante de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente se informa que ya existe resolución sobre la necesidad de no someterse el Proyecto de Urbanización a la declaración de Impacto Ambiental.

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

4º.- Informe sobre el PAU de la 4ª Fase de la Urbanización Carquiz de Uceda.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, así como el anexo al informe emitido como consecuencia de la aportación de los informes elaborados por la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y de la Consejería de Educación y Ciencia.

A continuación hace uso de la palabra el Sr. Presidente quien solicita que por el Servicio de Urbanismo se estudie si en el presente caso se debe someter el expediente a informe de la Comisión Regional de Urbanismo y ante el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha por la nueva dimensión que se hace de las zonas verdes.

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar los informes elaborados por el Servicio de Urbanismo.

2º.- Que por el Servicio de Urbanismo se elabore un estudio relativo a la necesidad o no de informe preceptivo de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, al plantearse en la modificación del PAU una diferente dimensión de las zonas verdes.

5º.- Informe sobre el PAU del Sector R-6 “El Charcal” del POM de Villanueva de la Torre.-

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 abundan sobre los asuntos planteados en el informe, haciendo especial hincapié en la necesidad de la elaboración de los Planes Especiales de Infraestructuras que les afectan.

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

3º.- Notificar al Ayuntamiento que no se podrán recepcionar las obras del PAU en tanto no se recepcionen los PEIS que les afectan.

6º.- Informe sobre el PAU del Sector R-9 “La Ballesta” del POM de Villanueva de la Torre.-

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 abundan sobre los asuntos planteados en el informe, haciendo especial hincapié en la necesidad de la elaboración de los Planes Especiales de Infraestructuras que les afectan.

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

3º.- Notificar al Ayuntamiento que no se podrán recepcionar las obras del PAU en tanto no se recepcionen los PEIS que les afectan.

7º.- Calificaciones Urbanísticas.-

7.1.- Solicitud de calificación urbanística de la licencia para la modificación de diseño de la instalación para almacenamiento de combustible gastado en la Central Nuclear “José Cabrera”, en Almonacid de Zorita, promovida por Unión Fenosa Generación.-

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

Seguidamente hace uso de la palabra el vocal D. Luis Padrino, que se incorpora a la Comisión en el momento del examen de este punto del orden del día. Manifiesta su disconformidad con el Proyecto.

A continuación, el Sr. Presidente contesta a las manifestaciones hechas anteriormente, manifestando expresamente que en el trámite de información pública no se han presentado alegaciones. Seguidamente los asistentes, con el voto en contra de D. Luis Padrino, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística, **condicionada su eficacia**, de conformidad con lo establecido en el artículo 63.1.2º.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, a la autorización del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio a la que se refiere el artículo 25.2 del Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas (Real Decreto 1836/1999); y a la declaración de Impacto Ambiental. **Condiciones que deberán ser comprobadas por el Ayuntamiento con el 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.

7.2.- Proyecto de acondicionamiento de naves para explotación de ganado equino, en Cabanillas del Campo, tramitado por Granja T.C. del Jarama, S.A.-

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, por unanimidad, adoptan 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.

7.3.- Proyecto de Estación de Servicio y Supermercado como servicio integrado del área de servicio de carreteras, promovido por Gut, Gestión y Urbanización de Terrenos, S.L., en Pioz.-

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

La Comisión acuerda instar a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial a modificar el Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades, para que sea modificado, a fin de que esta competencia pase a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la misma, quienes por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Suspender el procedimiento para la calificación urbanística hasta que se aporten los siguientes informes:

- a) Informe del órgano titular de la Carretera.
- b) Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1.q) del Decreto 31/2005 de 29

de marzo de 2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

7.4.- Proyecto de instalación de depósito de Gas Propano, en Sigüenza, promovido por Promociones Urbanísticas Vicenso, S.L.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se incorpora al acta.

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

ACUERDO: Denegar la calificación urbanística solicitada por los motivos expuestos en el informe del Servicio de Urbanismo.

8º.- Ruegos y preguntas.-

El Vicepresidente de la Comisión quiere que conste en acta el agradecimiento a los miembros de la Comisión anterior por los servicios prestados a la misma y por su especial dedicación.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE

RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS:

2º-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 4 DEL P.O.M. DE CHILOECHES.

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

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

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

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

En los Municipios menores a 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f). En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

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

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

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

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

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**.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

3º-PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANAR PROMOVIDO POR “FORMAS URBANAS, S.L.”.

1.- ANTECEDENTES

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 18.191 m².

Clasificación del suelo: urbanizable

Nº de viviendas: 36

Situación: los terrenos objeto del Plan Parcial se encuentran situados al Norte del casco urbano, dentro de las zonas propuestas de crecimiento en las Normas Subsidiarias del planeamiento vigente, que lindan:

- Al Norte: con el Sector 3 del suelo urbanizable de las NNSS de Fontanar
- Al Sur: con el Polígono 15 del suelo urbano de las NNSS de Fontanar
- Al Este: con el Polígono 5 del suelo urbano de las NNSS de Fontanar
- Al Oeste: con suelo urbanizable de las NNSS de Fontanar

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 y/o 38.3 de la LOTAU.

Publicación D.O.C.M. nº 84	27-04-2005
Publicación diario “Nueva Alcarria”:	18-04-2005
Resultado de la información pública:	No se han presentado alegaciones.

Acto de apertura de plicas:	06-06-2005
Resultado del acto:	Se presenta una única plica.

Presentan:

Convenio Urbanístico, Propuesta Jurídico-económica, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

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:

Se desarrolla mediante Plan Parcial, toda vez que se trata de un suelo urbanizable.

Uso: residencial con tipología de vivienda unifamiliar pareada.

Densidad: 20 viv / ha. Mantiene la densidad de las NNSS.

Normativa Urbanística

	NN.SS.	PAU
Superficie total	----- m ²	18.191 m ²
Uso principal	Residencial unifamiliar pareada	Residencial unifamiliar pareada
Edificabilidad bruta (lucrativa)	-----	6.266 m ² /m ²
Superficie neta		10.444 m ²
Ordenanza		
Parcela mínima	250 m ²	250 m ²
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	Obligatorio y no mayor de 5 m	5 m a fachada 3 m a fondo o no medianero
Alturas	2 plantas, 7 m	2 plantas, 7 m
Ocupación	50 %	50 %
Edificabilidad neta	0.6 m ² /m ²	0.6 m ² /m ²

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar	18.191 m ²	18.191 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-----	6.266 m ² c
Dotacional	1253 m ²	1253 m ²
Zonas verdes	1.819 m ²	1.820 m ²
Aparcamiento	141plazas	49 viario 94 interiores 143 total
Superficie neta	-----	10.444 m ²
Aprovechamiento	6.266 m ²	6.266 m ² u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	626 m ² x u.a.	626 m ² x u.a.
Red Viaria	-----	4.634 m ²

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Se presenta:

Infraestructuras de agua y saneamiento que conectan con redes municipales.

Cumple los contenidos establecidos en el art. 110 del TR de la LOTAU.

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 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 recogen los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

Por darse la condición de que el propietario es único y promotor del presente PAU, no es necesaria la regulación de las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios ni se efectuará abono por la urbanización.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

La estimación de gastos de urbanización incluye todos los conceptos recogidos en el art. 115 del TR de la LOTAU, incluido el gasto de conservación de la urbanización hasta la recepción de las obras.

Plazos de ejecución del Programa:

Tres años. Adjudicación preferente.

5.- CONSIDERACIONES

A) En cuanto al expediente administrativo:

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.

B) En cuanto a la alternativa técnica:

Falta el visado colegial

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se hagan constar las consideraciones anteriormente expuestas.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

4º-INFORME DE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA 4ª FASE DE LA URBANIZACIÓN CARAQUIZ, DE UCEDA.

I.- ANTECEDENTES

Con fecha 22 de marzo de 2001 la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara informó favorablemente en Programa de Actuación Urbanizadora de la 4ª Fase de Caraquiz de Uceda.

El 22 de noviembre de 2001, el Ayuntamiento de Uceda notificó a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas que el pleno municipal aprobó y adjudicó el PAU referenciado con fecha 25 de septiembre de 2001.

El 9 de abril de 2002, la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente remitió a la Delegación de Obras Públicas nuevo informe sobre los aspectos medioambientales del PAU aprobado.

A la vista del informe de Agricultura y Medio Ambiente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 25 de abril de 2002, acordó requerir al Ayuntamiento de Uceda para que declarase lesivo al interés público el acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU.

A la vista de los antecedentes anteriores, con fecha 16 de febrero de 2004 se recibe, en esta Delegación, informe de la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente, cuyo contenido es el siguiente:

“Analizado el contenido del escrito y plano remitidos por D. Ramón Fernández-Hontoria Gandarias como representante de Inversiones Soloquiz, S.L. a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente para intentar compatibilizar el desarrollo del P.A.U. “Caraqiz 4” con la conservación de la vegetación natural de mayor valor que actualmente ocupa parte de la superficie de dicho PAU, se señala lo siguiente:

El PAU de Caraquiz 4, aprobado por el Ayuntamiento de Uceda con fecha 25 de septiembre de 2001 y actualmente vigente, supone la urbanización de una superficie estimada en 41,96 Has, de un quejigar-encinar joven.

Ante tal constatación, la Delegación Provincial de la entonces Consejería de Agricultura y Medio Ambiente emite un informe a la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 9 de abril de 2002 por el que la insta a solicitar el Ayuntamiento de Uceda que declare la lesividad al interés general del acuerdo de aprobación de dicho P.A.U. Dicha instancia se produce mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 25 de abril de 2002.

Encontrándose bloqueada la actuación urbanizadora y tras haberse mantenido varias reuniones entre distintos estamentos de la Consejería, el Promotor y el Ayuntamiento de Uceda, la empresa Inversiones Soloquiz, S.L.

propone para desbloquear la situación lo siguiente mediante escrito de fecha 26 de enero de 2004:

- *Presentar una modificación del P.A.U. de Caraquiz 4 y de su Plan Parcial que suponga la calificación como zona verde una superficie de quejigar-encinar de unas 34,41 Has, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Uceda. En dicha modificación se suprimirían todo tipo de viario y demás instalaciones de dicha zona, que quedaría excluida de la edificación.*
- *No iniciar la urbanización del sector que queda entre la denominada “Calle del Sauce” y el límite del espacio natural a proteger hasta que no se apruebe la citada modificación del P.A.U. y Plan Parcial.*
- *Iniciar la urbanización del resto de la superficie del P.A.U. aprobado.*

Esta oferta supone evitar la edificación de un 82,1 % de la superficie del quejigar-encinar de Caraquiz, lo que se podría considerar como satisfactorio teniendo en cuenta que la situación de partida es la de un suelo calificado como urbano, que no tiene la consideración de medio natural a tenor de la definición de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, que cuenta con un plan especial y un P.A.U. aprobados, y que podría haber sido, por tanto, construido en cualquier momento.

Si se opta por mejorar las garantías de conservación de la parte de quejigar-encinar que según el compromiso del Promotor no va a ser urbanizada y a va a ser cedida gratuitamente al Ayuntamiento de Uceda, puede considerarse la oportunidad de que dicho Ayuntamiento se comprometa a solicitar su declaración como Monte de Utilidad Pública, que pasaría a ser gestionado por esta Consejería.

Sin duda, desde el punto de vista de conservación de la naturaleza hubiera sido preferible conservar el 100% del quejigar-encinar existente. Sin embargo, las peculiares circunstancias que han concurrido en este procedimiento, la importancia de la renuncia efectuada ahora por el Promotor para procurar compatibilizar el interés público con su legítimo interés privado, y el elevado porcentaje del quejigar-encinar que se preservaría de la actuación urbanizadora, aconsejan replantear el tenor del requerimiento efectuado ante la Comisión Provincial de Urbanismo para que ésta pueda valorar correctamente la propuesta del Promotor y actuar de la forma que mejor convenga a los intereses legítimos, públicos y privados, que se encuentran en juego.

Por todo ello, resulta oportuno remitir la nueva oferta del Promotor al Coordinador de la Consejería en Guadalajara para que realice las actuaciones procedentes ante la Comisión Provincial de Urbanismo.”

De acuerdo con lo anterior, la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 18 de marzo de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

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

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

- a) Declarando, el Ayuntamiento, lesivo al interés público el acto de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Cuarta Fase de Caraquiz, tal y como acordó la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 25 de abril de 2002.*
- b) Firmando un Convenio entre el Ayuntamiento y la Promotora, que contemple la modificación del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora, que recoja íntegramente el contenido del informe de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 4 de febrero de 2004, sin perjuicio de que se adopten las medidas que descarten causar perjuicios al promotor, pudiéndose recoger en la citada terminación convencional.*

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

Con fecha 30 de junio de 2005, se presenta por el Ayuntamiento de Uceda, para informe, la Modificación del Plan Parcial, propuesta Jurídico-Económica y propuesta de Convenio.

II.- TRAMITACIÓN

Se somete a información pública en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el día 10 de mayo de 2005 y en un periódico de la provincia de Guadalajara.

En el periodo de exposición pública no se presentan otras alternativas técnicas ni proposiciones jurídico-económicas en competencia.

III.- APERTURA DE PLICAS

Se lleva a cabo el 16 de junio de 2005 y se abre el sobre que contiene la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio presentada por Inversiones Soloquiz, S.L.

La proposición jurídico-económica deja sin efecto a la anterior y contempla los siguientes compromisos del urbanizador:

- Ejecutar el Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de 5 años.
- Ejecutar la depuradora y trazados previstos en el Proyecto de Urbanización que se encuentran fuera de los límites del PAU.
- Atenerse a penalizaciones económicas recogidas en la propuesta de convenio.

La propuesta de convenio urbanístico contempla las siguientes estipulaciones:

- Cesión al Ayuntamiento de 43.390 m² de suelo urbanizable.
- Moratoria de actuación en la manzana H.
- Compromiso, condicionado de cesión de la manzana H al Ayuntamiento de Uceda.
- Compromiso de ejecución de la urbanización en el plazo máximo de 5 años.

IV.- ALEGACIONES

Se presentan, dentro de plazo, cuatro alegaciones.

Tres alegaciones tienen el mismo contenido y exponen que el objeto de la Modificación consiste en permutar terrenos por los que se encuentran en la fase 1 y que están ubicados en una zona susceptible de ser inundada por el Río Jarama.

En la otra alegación se expone que el Proyecto contradice el primitivo informe de Agricultura; que se mantiene el mismo grado de edificabilidad, pese a reducirse el ámbito de actuación; que las reservas dotacionales deben establecerse fuera de los suelos declarados incompatibles por la Delegación de Agricultura; que se pretende compensar con una superficie de 100.000 m² que en la actualidad tienen la calificación de deportivos y de ocio; y que no está valorada la incidencia sobre las infraestructuras de la 1ª fase.

V.- OTROS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE

- Solicitud de informe a la Consejería de Educación, de fecha 27 de junio de 2005.
- Autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tago de 17 de septiembre de 2001.
- Solicitud al Canal de Isabel II de informe de viabilidad de suministro de agua.
- Solicitud de exención de sujeción de evaluación de impacto ambiental dados los antecedentes del expediente, dirigida a la Delegación de Medio Ambiente de Guadalajara el 27 de junio de 2005.

- Solicitud a la Consejería de Obras Públicas de informe vinculante, de acuerdo con el art. 138 del Reglamento de Planeamiento, con relación a la Ley 12/2002 de 27 de junio reguladora del ciclo integral del agua.

VI.- ALTERNATIVA TÉCNICA

En la memoria del Plan Parcial se hace una exposición de motivos de la Modificación, que explica los antecedentes del Proyecto Modificado.

Las características del Plan Parcial se reflejan en los siguientes cuadros:

Estándares mínimos de calidad urbana

	<u>LOTAU</u>	<u>PAU</u>
Superficies a ordenar		
Edificabilidad lucrativa total		122.994,99 m ²
Dotacional	25.614,88 m ²	44.823 m ²
Zonas verdes	77.717,61 m ²	375.715 m ²
Aparcamiento	1.240 Interiores + 620 viario	1.240 Interiores + 716 viario = 1.956
Superficie neta		
Aprovechamiento		122.994,99
Suelo 10% aprovechamiento	10 %	14.253,95 m ² 12.418,77 u.a. (62 viviendas)
Instalaciones propias		
Red viaria		71.277,21 m ²

Normativa Urbanística

	NN.SS. – P.P. anterior – PAU anterior	PAU
Superficie total	777.176,09 m ²	777.176,09 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst.	-	-
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	141.146 m ²	122.994,99 m ²
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No	No
Aprovechamiento (Edif. x Coef.)	No	No
Aprovechamiento (Tipo) (Sobre total de suelo bruto)	No especifica	0,158 m ² /m ²
Superficie neta	No especifica	303.739,56
Ordenanza	Unifamiliar	Unifamiliar
Parcela mínima	No especifica	500 m ² / 330 m ² / 160 m ²
Frente mínimo	No especifica	18 m / 12 m / 6 m
Retranqueos	No especifica	3 m
Alturas	2	2
Ocupación	No especifica	30% / 45% / 55%
Edificabilidad neta	No especifica	0,3/ 0,45/ 0,9
Nº de viviendas	800 (PAU anterior)	620

El Plan Parcial contempla las ordenanzas de uso del suelo y edificación.

APARCAMIENTOS

Se presenta plano gráfico de aparcamientos en viario

Se contemplan 1.200 aparcamientos interiores y 716 en viario.

VII.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se presenta junto al PAU, el Proyecto de Urbanización 1ª y 2ª parte; Proyecto de Urbanización de la red telefónica; Proyecto de Urbanización de la red de distribución eléctrica; Proyecto de Urbanización 1ª y 2ª parte red de saneamiento; y Proyecto de Urbanización de la red de abastecimiento.

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 Proyecto 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**.

Con fecha 28 de junio de 2005 se solicita a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente la exención de la Declaración de Impacto Ambiental para el Proyecto de Urbanización. No consta contestación

VIII.- CONCLUSIÓN

a) En cuanto al procedimiento:

Se ha seguido el mismo procedimiento para modificación del PAU que el contemplado para la redacción del instrumento modificado.

Se solicitan informes a:

- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.
- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

No consta contestación a las solicitudes de los informes.

b) En cuanto a su contenido:

Se respetan los estándares previsto en el art. 31 de la LOTAU.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

4º-ANEXO AL INFORME DE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA 4ª FASE DE LA URBANIZACIÓN CARAQUIZ, DE UCEDA.

Con fecha 28 de julio se presentan informes de las Delegaciones de Medio Ambiente y Educación.

El contenido literal del informe de Medio Ambiente es:

“En relación con la consulta realizada sobre el proyecto de urbanización de la 4ª Fase de la Urbanización Carquiz en Uceda se le comunica que el mismo no tiene que someterse al trámite de Evaluación del Impacto Ambiental previsto en la Ley 5/99, ya que el proyecto original es anterior a la publicación de la misma y la modificación que se ha realizado no supone una ampliación o agravamiento de los efectos ambientales negativos (art. 5.2), tal y como se desprende del informe de la Dirección General del Medio Natural de 16/02/2004, que dice textualmente de la modificación: “... Esta oferta supone evitar la edificación de un 82,1% de la superficie del quejigar-encinar de Carquiz, lo que se podría considerar como satisfactorio teniendo en cuenta que la situación de partida es la de suelo calificado como urbano..., y que podría haber sido, por tanto, construido en cualquier momento”.

El contenido literal del informe de Educación y Ciencia es:

“No se envían planos de este desarrollo por lo que no se puede informar en la ubicación del Equipamiento Educativo sobre Centralidad y Accesibilidad dentro del P.A.U.”

El artículo 39.7.b) 2º párrafo del Texto Refundido de la LOTAU dispone:

“Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, previa aprobación inicial por el Ayuntamiento e informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en el número 3 del artículo 38.”

El presente caso está encuadrado dentro de lo dispuesto anteriormente por lo que el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo tendrá el carácter de preceptivo y vinculante para el Plan Parcial de este PAU modificado.

Por todo ello y en tanto no se aporten los informes favorables de la Consejería competente en materia de Obras Públicas sobre la Ley 12/2002 de 27 de junio reguladora del ciclo integral del agua y de la Delegación de Educación y Ciencia, no podrá aprobarse el PAU definitivamente por el Ayuntamiento.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

5º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR R-6 “EL CHARCAL” 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-6, de suelo urbanizable con ordenación detallada en el POM.

Superficie.-

La superficie del ámbito, incluidos sistemas generales es de 251.463 m², y 239.198 m², sin incluir sistemas generales.

Situación.-

Norte: Límite marcado por la ZEPA.

Este: Sistema General del arroyo de los Majuelos.

Sur: Sector R-8

Oeste: Límite término municipal y Comunidad Autónoma (Meco).

Sistema.-

Gestión indirecta, con solicitud de adjudicación preferente, de acuerdo con el art. 123 LOTAU, a favor de la Agrupación de Interés Urbanístico A.I.U. R-6 “El Charcal”.

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 presenta por la A.I.U. R-6 “El Charcal” un sobre que contiene:

- Proposición jurídico-económica, y

- Propuesta de Convenio.

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-6 “El Charcal”.

En el documento del PAU presentado se asume la ordenación detallada del Sector R-6.

La ordenación detallada contemplada en el POM establece los siguientes compromisos para la ejecución del Sector R-6:

El Sector R-6 costeará la parte proporcional de las infraestructuras exteriores e interiores a su ámbito consideradas como sistemas generales por el Plan de Ordenación Municipal. Para ello, el Ayuntamiento redactará los correspondientes Planes Especiales de Infraestructura, a los que el Sector deberá colaborar económica y técnicamente. Asimismo desarrollará las obras de urbanización de estos sistemas generales que estén en el interior del ámbito de acuerdo con estos Planes Especiales de Infraestructura.

El Sector R-6 realizará las obras de urbanización interior de acuerdo con el proyecto de urbanización que forma parte de este Programa de Actuación, y ello en los plazos que se concretan en la propuesta de convenio, y que son, comienzo de las obras de urbanización en el plazo de seis meses desde la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora y conclusión en el plazo de veinticuatro meses desde aquélla.

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:

6.- SECTOR R-6. Denominado “El Charcal”. *Situado al Oeste del Sector anterior sus límites son el Arroyo de los Majuelos y el límite del término municipal, con límite norte en la ZEPA.*

Participa del Sistema General Viario, prolongación o cierre del que viene de los otros sectores.

El Documento de Gestión y Ejecución define perfectamente, por ficha y plano todas sus características.

La superficie delimitada es de 239.198 m², que incluidos los Sistemas Generales Adscritos alcanza la cifra de 251.463 m². Tiene un Aprovechamiento Tipo de 0,43 m²/m², equivalentes a 108.129 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.

La superficie de Sistema General Viario incluido que se cita en la Ficha corresponden a dos SS.GG.VV. Diferentes, por una parte está el S.G.V. – 9 (11.690 m²) que deberá desarrollarse por P.E.I. y, por otra, el S.G.V. 16 (8.091 m²), definido desde el Plan para determinar una ordenación regular de este Sector.

El Sistema General de Espacios Libres, corresponde a parte del alveo del Arroyo de los Majuelos, que en la parte del Suelo Urbanizable constituye un parque que se reparten entre los Sectores 5, 6, 7 y 8.

Este Sector tiene adscrita una superficie de Sistema General Dotacional correspondiente al S.G.D. – 7 destinado al nuevo cementerio de Villanueva de la Torre.

SUPERFICIE TOTAL: 251.463 m² (incluidos sistemas generales propuestos)

<i>SS.GG.</i>	<i>INCLUIDO</i>	<i>ADSCRITOS</i>	<i>TOTAL</i>
<i>Viario</i>	<i>18.247 m²</i>	<i>-</i>	<i>18.247 m²</i>
<i>Espacios Libres</i>	<i>23.852 m²</i>	<i>-</i>	<i>23.000 m²</i>
<i>Dotacional</i>	<i>--</i>	<i>12.265 m²</i>	<i>12.265 m²</i>
	<i>Total Sistemas Generales</i>		<i>53.512 m²</i>

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Residencial unifamiliar y multifamiliar, Dotacional, Espacios Verdes.

USOS COMPLEMENTARIOS: Según Título X de las NN. UU.

EDIFICABILIDAD: 108.129 m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,43 m²/m² (Constituye un área de reparto)

DENSIDAD: 60 viv/ha. (viviendas equivalentes)

CONDICIONES DE DESARROLLO: Según criterios de la Lógica Secuencial y ficha.

Ordenanzas de referencia: Ordenanza 3^a, 6^a y 7^a.

Ordenanzas Tipo Título X

CESIONES: Según Ley 1/2003

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Gestión Indirecta. Iniciativa PRIVADA

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Según Ley 1/2003.

PLAZAS DE EJECUCIÓN:

PAU 6 meses desde Aprobación Definitiva Plan de Ordenación Municipal.

OBSERVACIONES Y CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: Su desarrollo está condicionado a los desarrollos de los PEI que le afectan.

La edificabilidad no contempla la correspondiente a los usos dotacionales públicos.

El aprovechamiento patrimonializable es el 90% de la edificabilidad atribuida.

Deberá reservar en calidad de “Camino Público”, no calle, una franja de 10 metros para reserva de posibles infraestructuras, paso de maquinaria agrícola, paseo, etc. Arbolando los límites.

Reservará suelo para vivienda Colectiva acogida a algún régimen de protección según regula el artículo 10.1.10 de las Normas Urbanísticas”.

Respecto a las cesiones obligatorias de sistemas locales, el POM recoge lo siguiente:

“El artículo 31 de la Ley 1/2003 regula que en sectores de suelo urbanizable de uso residencial, los Planes Parciales, en este caso la Ordenación Detallada deberá reservar:

- *Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.*
- *Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.*

En este caso como el Sector tiene una superficie, con SSGG adscritos, de 251.463 m² y una edificabilidad total de 108.129 m²c, le corresponden 25.146 m² de zonas verdes y 21.626 m² de Dotaciones públicos de Sistema Local.”

Densidad:

El POM establece un límite de densidad de 60 viviendas por hectárea, lo que permitiría realizar 1.434 viviendas.

Dotación escolar:

Al tener mas de 350 viviendas, deberán calificarse, para este uso, como mínimo, 12 m² de suelo por viviendas y deberá solicitarse el informe a la Consejería de Educación con objeto de modular, en su caso la reserva prevista.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

En el documento 1.Memoria. Volumen 1, se hace referencia al “Proyecto de Urbanización Sector R-4 “Juanjordana” de Villanueva de la Torre”, cuando en realidad debe de decir “Proyecto de Urbanización R-6 “El Charcal” de Villanueva de la Torre”.

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 Proyecto 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 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) Se aporta propuesta de Convenio Urbanístico, comprensiva de las siguientes estipulaciones:

- Identificación del urbanizador: “Agrupación de Interés Urbanístico A.I.U. del Sector R-6 “El Charcal.”
- 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.

B) 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.-

A) En cuanto al expediente administrativo:

- 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- La proposición jurídico-económica plantea la sustitución, por compensación económica, del 10% de aprovechamiento lucrativo. Se contempla la solicitud previa al técnico municipal.
- 3- Deberá solicitarse informe a la Consejería de Educación con objeto de modular la reserva de suelo dotacional para uso educativo.

B) 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.
- De conformidad con el POM, el desarrollo del PAU está condicionado a los desarrollos de los PEI que le afectan.
- Deberán calificarse expresamente para uso educativo, como mínimo, 12 m² de suelo por vivienda.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se hagan constar las consideraciones anteriormente expuestas, indicando que no se podrán recepcionar las obras del PAU, en tanto no se recepcionen las correspondientes a los Planes Especiales de Infraestructuras (PEIS) que le afectan.

Guadalajara, 26 de julio de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

6º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR R-9 “LA BALLESTA” 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-9.

Superficie.-

La superficie del ámbito del Sector incluido el sistema general dotacional, medida a partir de un levantamiento topográfico es de 76.601 m², que incrementado en los 1.150 m² del Sistema General Adscrito, alcanza 77.751m². Y de 54.671 m² sin incluir sistemas generales.

Situación.-

Norte: Eje de la Carretera GU-102

Este: Sector R-4.

Sur: Sector R-6

Oeste: Sistema General Dotacional.

Sistema.-

Gestión indirecta, con solicitud de adjudicación preferente a favor de Residencial Santa Agueda, como 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 presenta por Residencial Santa Agueda S.L. un sobre que contiene:

- Proposición jurídico-económica, y
- Propuesta de Convenio.

Se presenta por D. José Guzmán Martínez y D. José Luis Sánchez Moracho una nueva plica junto con un escrito en que tras exponer que han observado graves errores, solicitan que se tenga por presentada en tiempo y forma y se proceda a la devolución de la anterior.

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-9 “La Ballesta”.

En el documento del PAU presentado se asume la ordenación detallada del Sector R-9.

La ordenación detallada contemplada en el POM establece los siguientes compromisos para la ejecución del Sector R-9:

El Sector R-9 costeará la parte proporcional de las infraestructuras exteriores e interiores a su ámbito consideradas como sistemas generales por el Plan de Ordenación Municipal. Para ello, el Ayuntamiento redactará los correspondientes Planes Especiales de Infraestructura, a los que el Sector deberá colaborar económica y técnicamente. Asimismo desarrollará las obras de urbanización de estos sistemas generales que estén en el interior del ámbito de acuerdo con estos Planes Especiales de Infraestructura.

El Sector R-9 realizará las obras de urbanización interior de acuerdo con el proyecto de urbanización que forma parte de este Programa de Actuación, y ello en los plazos que se concretan en la propuesta de convenio, y que son, comienzo de las obras de urbanización en el plazo de seis meses desde la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora y conclusión en el plazo de treinta y cuatro meses desde aquella.

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:

9.- SECTOR R-9. Denominado “La Ballesta”. Situado al Este del actual Sector 6, entre éste y la Carretera de Valdeavero, es de reducida dimensión por razones de evacuación de aguas dado que se encuentra en los límites de lo que el Plan ha considerado razonable. Incluye un Sistema General Dotacional para uso Educativo.

Sólo se determina un Sistema General Viario, que establece la conexión del Sector 6 con la carretera y que servirá para la conexión con el S.G.D.

El Documento de Gestión y Ejecución define perfectamente, por ficha y plano todas sus características.

Y el documento de Gestión y Ejecución recoge como determinaciones precisas, la ficha que se reproduce en la página siguiente.

El Sistema General Viario incluido que se cita en la Ficha es el S.G.V. – 10, que la Memoria indica que es un “Tramo en el interior del Sector R-9, ancho 18 metros” a quien corresponden 5.547 m², más 2.511 m² de Viario de S.G.V. -0 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.-6.

Este Sector tiene adscrita una superficie de 1.150 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.

SUPERFICIE TOTAL: 77.751 m² (incluidos sistemas generales propuestos)

<i>SS.GG.</i>	<i>INCLUIDO</i>	<i>ADSCRITOS</i>	<i>TOTAL</i>
<i>Viarío</i>	<i>8.100 m²</i>	<i>---</i>	<i>8.100 m²</i>
<i>Espacios Libres</i>	<i>---</i>	<i>1.150 m²</i>	<i>1.150 m²</i>
<i>Dotacional</i>	<i>14.839 m²</i>		<i>14.830 m²</i>
	<i>Total Sistemas Generales</i>		<i>23.080 m²</i>

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Residencial unifamiliar y multifamiliar, Dotacional, Espacios Verdes.

USOS COMPLEMENTARIOS: Según Título X de las NN. UU.

EDIFICABILIDAD: 33.433 m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,43 m²/m² (Constituye un área de reparto)

DENSIDAD: 60 viv/ha. (viviendas equivalentes)

CONDICIONES DE DESARROLLO: Según criterios de la Lógica Secuencial y ficha.

Ordenanzas de referencia: Ordenanza 3^a.

Ordenanzas Tipo Título X

CESIONES: Según Ley 1/2003

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Gestión Indirecta. Iniciativa PRIVADA

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Según Ley 1/2003.

PLAZAS DE EJECUCIÓN:

PAU 6 meses desde Aprobación Definitiva Plan de Ordenación Municipal.

OBSERVACIONES Y CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: Su desarrollo está condicionado a los desarrollos de los PEI que le afectan.

La edificabilidad no contempla la correspondiente a los usos dotacionales públicos.

El aprovechamiento patrimonializable es el 90% de la edificabilidad atribuida.

La red de Saneamiento deberá ser Separativa.

Reservará suelo para vivienda Colectiva acogida a algún régimen de protección según regula el artículo 10.1.10 de las Normas Urbanísticas”.

Respecto a las cesiones obligatorias de sistemas locales, el POM recoge lo siguiente:

“El artículo 31 de la Ley 1/2003 regula que en sectores de suelo urbanizable de uso residencial, los Planes Parciales, en este caso la Ordenación Detallada deberá reservar:

- *Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.*
- *Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.*

En este caso como el Sector tiene una superficie, con SSGG adscritos, de 77.751 m² y una edificabilidad total de 33.433 m²c, le corresponden 7.775 m² de zonas verdes y 6.687 m² de Dotaciones públicos de Sistema Local.”

Densidad:

El POM establece un límite de densidad de 60 viviendas por hectárea, lo que permitiría realizar 327 viviendas.

Dotación escolar:

De acuerdo con el anexo IV del Reglamento de Planeamiento T.R. LOTAU, no será necesario que en la formulación del planeamiento se califiquen expresamente parcelas con uso educativo, si bien se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el 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 Proyecto 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 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- La proposición jurídico-económica plantea la sustitución, por compensación económica, del 10% de aprovechamiento lucrativo. Se contempla la solicitud previa al técnico municipal.
- 6- De acuerdo con el anexo IV del Reglamento de Planeamiento T.R. LOTAU, deberá solicitarse informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el Planeamiento.

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.
- De conformidad con el POM, el desarrollo del PAU está condicionado a los desarrollos de los PEI que le afectan.

CONCLUSIÓN.-

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se hagan constar las consideraciones anteriormente expuestas, indicando que no se

podrán recepcionar las obras del PAU, en tanto no se recepcionen las correspondientes a los Planes Especiales de Infraestructuras (PEIS) que le afectan.

Guadalajara, 26 de julio de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

7º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO A LA SOLICITUD DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA LICENCIA PARA LA MODIFICACIÓN DE DISEÑO DE LA INSTALACIÓN PARA ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE GASTADO EN LA CENTRAL NUCLEAR “JOSÉ CABRERA”, EN ALMONACID DE ZORITA, PROMOVIDA POR UNIÓN FENOSA GENERACIÓN.-

Con fecha 7 de septiembre de 2004, por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial, se emitió informe relativo al trámite de calificación urbanística para la modificación de diseño de la instalación para almacenamiento de combustible gastado en la Central Nuclear “José Cabrera”, en Almonacid de Zorita. (Nos remitimos al expediente para evitar repeticiones).

En el mencionado informe, se hacían las siguientes conclusiones:

- A) *“El ATI (Almacén Temporal Individualizado) se proyecta sobre un suelo clasificado como no urbanizable protegido por las vigentes Normas Subsidiarias de Almonacid de Zorita.*
- B) *De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la LOTAU, según redacción dada por la Ley 1/2003, el uso y aprovechamiento del suelo sólo podrá atribuirse mediante el procedimiento de la calificación urbanística.*
- C) *El artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico establece como actos que requieren la calificación urbanística, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección, todos los actos previstos en el artículo 11, entre los que se encuentra el ATI.*
- D) *El artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico establece los requisitos sustantivos para los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado y canon de participación municipal, entre los que se encuentran los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada. El apartado 2 de dicho artículo dispone que en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse las actividades previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo. A juicio de este Servicio de Urbanismo, el ATI cumple con estas determinaciones, por lo que procedería la calificación urbanística solicitada por el Ayuntamiento de Almonacid de Zorita.*

*E) El art. 63.1.2º.a) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003, establece, entre los requisitos administrativos para el otorgamiento de la calificación urbanística “la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A los efectos de este apartado **bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones señalados en el párrafo anterior, así como del estudio de impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal”.***

En el caso del ATI no consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Almonacid de Zorita que se haya otorgado o en su caso presentado, ante el Ministerio de Industria, la solicitud prevista en el art. 25 del Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas, según informe del Consejo de Seguridad Nuclear de fecha 28 de julio de 2004. Tampoco consta que se haya presentado, ante el órgano ambientalmente competente, el estudio de impacto ambiental para la resolución que proceda.

Por todo lo cual, para que la Comisión Provincial de Urbanismo pueda proceder a otorgar la calificación urbanística es imprescindible que se justifique el cumplimiento de los requisitos administrativos a que hace referencia el artículo 63 de la LOTAU y que son los señalados en este apartado”.

Con fecha 13 de diciembre de 2004, por el Ayuntamiento de Almonacid de Zorita se remite, a esta Delegación Provincial, copia del escrito dirigido por Unión Fenosa al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, solicitando autorización de ejecución y montaje de la modificación de diseño para el almacenamiento temporal de combustible irradiado en seco. También se remite escrito de Unión Fenosa a la Subdirección General de Impacto Ambiental y Prevención de Riesgos, solicitando la no aplicación de la declaración de impacto ambiental.

Dando contestación a la documentación presentada, con fecha 14 de febrero de 2005, esta Delegación Provincial dirige escrito al Ayuntamiento, manifestándole que el escrito presentado ante Medio Ambiente se refiere a la solicitud de no aplicación del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que se mantiene la tramitación

del expediente en suspenso hasta que se resuelva sobre la necesidad de realizar la Evaluación de Impacto Ambiental.

El 11 de julio de 2005, el Ayuntamiento de Almonacid de Zorita dirige escrito a esta Delegación Provincial, en el que acompaña copia de los siguientes escritos:

- a) Carta al Ministerio de Medio Ambiente, iniciando el trámite de Declaración de Impacto Ambiental del A.T.I.
- b) Memoria resumen de la modificación de diseño presentada en el Ministerio de Medio Ambiente.
- c) Dictamen favorable del pleno del Consejo de Seguridad Nuclear celebrado el 6 de abril de 2005, al contenido de dicha memoria.

A la vista de cuanto se manifiesta anteriormente, se considera que procede la calificación urbanística del proyecto solicitado, **condicionada su eficacia**, de conformidad con lo establecido en el artículo 63.1.2º.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, a la autorización del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio a la que se refiere el artículo 25.2 del Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas (Real Decreto 1836/1999); y a la declaración de Impacto Ambiental. **Condiciones que deberán ser comprobadas por el Ayuntamiento con el otorgamiento de la licencia municipal.**

Guadalajara, 18 de julio de 2005.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

7º.2-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DE NAVES PARA EXPLOTACIÓN DE GANADO EQUINO, EN CABANILLAS DEL CAMPO, TRAMITADO POR GRANJA T.C. DEL JARAMA, S.A.

OBJETO.-

El proyecto tiene por objeto el estudio técnico-económico de las obras necesarias para realizar la reforma de unas naves donde se establecerá una explotación de ganado equino.

La actividad consistirá en el desarrollo de un Centro Ecuestre en la finca Valbueno, de Cabanillas del Campo.

El proyecto considera que la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha incluye esta actividad dentro de lo que la misma llama instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, que tengan por objeto la producción, la distribución o la comercialización de bienes y servicios, incluida la urbanización complementaria que precisen.

La buena ubicación de las futuras instalaciones –dice el proyecto- con respecto a un gran núcleo urbano como es Guadalajara, a 6 Km, o incluso Madrid, a 59 Km, colocan a la finca en un enclave estratégico para desarrollar cualquier actividad relacionada con el turismo rural.

EXTENSIÓN DE LA PARCELA Y CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

La superficie total de la finca es de 725 Hectáreas, y está incluida en el polígono 1 del catastro de rústica.

La finca se encuentra clasificada por el P.O.M. de Cabanillas del Campo, como suelo no urbanizable de especial protección natural.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística, por el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo, el día 16 de mayo de 2005, con remisión del expediente administrativo.

Se aporta informe favorable del Arquitecto municipal.

Se acompaña copia del D.O.C.M. de 17 de marzo de 2005, relativa al trámite de exposición pública.

Se acompaña, igualmente, copia del anuncio de información pública, en el Diario de Guadalajara Dos Mil, de 14 de marzo de 2005.

Por la Delegación de Vivienda y Urbanismo se solicita al Ayuntamiento, con fecha 3 de junio, informe relativo a actividades permitidas en el POM de Cabanillas en el suelo donde se pretende realizar las obras proyectadas.

Con fecha 12 de julio de 2005 se recibe el informe del Arquitecto municipal, cuyo contenido es el siguiente:

“En el mencionado escrito se requiere “para que por el Técnico municipal se emita informe relativo a actividades permitidas en el Plan de Ordenación Municipal en el suelo donde se pretenden realizar”.

El suelo donde se ubican las naves a adecuar está clasificado como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL por el Plan de Ordenación Municipal.

El Plan establece en su artículo 89 unas Normas Particulares del Suelo Rústico de Protección concretando para el suelo que nos ocupa lo siguiente:

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL

A) ZEPAS: “Estepas Cerealistas de la Campiña”.

En estas zonas “Zonas de Especial Protección de Aves” será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Conservación de la Naturaleza (9/1999), así como una evaluación previa de las repercusiones de todas las actividades y proyectos susceptibles de afectar negativamente dichas zonas, en especial las recogidas en el Anexo II de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.

Así, las actividades permitidas por el Plan serán aquellas que cumplan con lo establecido en la citada Ley 9/1999 y que habrán de someterse a evaluación ambiental previa en donde se determinarán las condiciones bajo las que puede desarrollarse la actividad que se proponga o su imposibilidad.

En el caso que nos ocupa, el promotor realizó la consulta previa a la Consejería de Medio Ambiente en la que esta manifestó, como se aprecia en la copia que de este documento obra en poder de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, que dicha actividad no estaba recogida en ninguno de los anejos de la legislación en materia de Evaluación Ambiental por lo que no era necesario que fuese sometido a proceso reglado de Evaluación de Impacto Ambiental siempre y cuando las obras a realizar se limitasen a la adecuación de las naves existentes, teniendo en cuenta que el proyecto debería ajustarse a las especificaciones que para el suelo rústico establece la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU) y el Reglamento de Suelo Rústico de la misma y que todos los residuos generados durante las fases de construcción y funcionamiento de la actividad se sometiesen a lo dispuesto en la Ley 10/1998 de Residuos.

El proyecto de adecuación de las naves para implantar el centro equino se ajusta a las especificaciones de la LOTAU, por lo que a la vista de lo expresado en el párrafo anterior, y dado que la Consejera de Medio Ambiente estima posible el acondicionamiento de esas naves para el uso propuesto no entiendo necesario que sea sometido a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, estimo que la actividad y las obras a realizar necesarias para desarrollarla están permitidas por el Plan de Ordenación Municipal”.

NORMATIVA APLICABLE.-

- El art. 60 b) del Texto Refundido LOTAU (TRLOTAU), que 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 destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico y tengan por objeto la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios.
- El art. 61 del TRLOTAU, que establece que en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.
- El art. 63 del TRLOTAU, que establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, estableciendo requisitos de orden sustantivos y administrativos.
- El art. 64 de la misma disposición, que establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

- El art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004), que establece los usos y actividades que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial Protección.
- El art. 17 y 18 del mismo Reglamento, que establece los requisitos administrativos y sustantivos para las construcciones e instalaciones previstas en los arts. 11 y 12.
- El art. 28 del Reglamento, que regula el régimen jurídico de los usos recreativos.
- El art. 33 del Reglamento, que regula el canon de participación.
- El art. 37.5 del Reglamento, sobre los actos que necesitan calificación urbanística, así como modo de otorgarla.
- El art. 43 del Reglamento, sobre procedimiento de calificación urbanística.
- El art. 10 de la Orden de 31 de marzo de 2003 (D.O.C.M. de 8 de abril de 2003), 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, que establece que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca. Lo dispuesto anteriormente, regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

CONCLUSIÓN.-

En el presente caso se pretende la rehabilitación de unas naves existentes en la finca, para la explotación del ganado equino.

El suelo donde pretenden realizarse las obras está clasificado como no urbanizable de especial protección natural.

Por la Consejería de Medio Ambiente se considera que no es necesario que sea sometido a proceso reglado de Evaluación de Impacto Ambiental siempre y cuando las obras a realizar se limiten a la adecuación de las naves existentes.

El Técnico municipal considera que las obras a desarrollar están permitidas por el Plan de Ordenación Municipal.

A la vista de todo lo expuesto, este Servicio considera que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 12 y 28 del Reglamento de Suelo Rústico, así como lo dispuesto en el artículo 10 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, procede otorgar la calificación urbanística en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de Suelo Rústico.

Guadalajara, 19 de julio de 2005.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

7º.3-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y SUPERMERCADO COMO SERVICIO INTEGRADO DEL ÁREA DE SERVICIO DE CARRETERAS, PROMOVIDO POR GUT, GESTIÓN Y URBANIZACIÓN DE TERRENOS, S.L., EN PIOZ.-

OBJETO.-

El proyecto plantea la construcción de un edificio para estación de gasolinera y gasóleos, con zonas de lavados y aspirado de automóviles y otro edificio con un pequeño bar-cafetería y una zona comercial, todo ello como servicios integrados en un área de servicio de carretera.

El proyecto prevé además la ubicación de un pequeño taller para mantenimiento de vehículos, que no se desarrolla en este proyecto básico, y que formará, en su día, parte del área de servicio.

EXTENSIÓN DE LA PARCELA Y CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

La superficie total de la parcela es de 16.808,20 m², y las características del aprovechamiento proyectado son:

- Superficie total de la parcela.....16.808,20 m².
- Cesión a carretera CM-2004 (rotonda).....2.723,04 m².
- Superficie construida en gasolinera.....712,95 m².
- Superficie construida en supermercado- cafetería.....1.353,20 m².
- Superficie prevista en taller de mantenimiento.....300,00 m².
- Superficie centro de transformación.....13,23 m².
- Superficie de espacios libres no edificados..... 11.012,28 m².

La ocupación de la parcela, es de 14,15%.

De acuerdo con el planeamiento urbanístico (Plan de Ordenación Municipal de Pioz), la parcela de referencia está clasificada como suelo rústico de reserva.

PROCEDIMIENTO.-

Con fecha 7 de julio de 2005 se recibe, del Ayuntamiento de Pioz, para el trámite de calificación urbanística, el proyecto de Estación de Servicio y Supermercado, con el siguiente contenido:

- Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología, de 18 de abril de 2005, relativa al registro previo del proyecto.
- Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 5 de mayo de 2005, relativa a la innecesariedad de someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe técnico municipal.
- Informe municipal sobre conveniencia y ventajas de la instalación del área de servicio que se pretende, de fecha 18 de mayo de 2005.
- Copia del D.O.C.M. de 23 de mayo de 2005, relativo a la resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

- Escrito de alegaciones de D. Miguel Baldominos Mesón.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad, de fecha 5 de julio de 2005.
- Contestación, por el Ayuntamiento de Pioz, al escrito de alegaciones.
- Plano del entorno en un radio de 2 Km.
- D.O.C.M. de 3 de junio de 2005 sobre exposición al público
- Copia del diario Nueva Alcarria, sobre exposición al público.
- Notificaciones, como Administraciones afectadas, a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo e Industria y Tecnología.
- Solicitud del Ayuntamiento de Pioz, a la Comisión Provincial de Saneamiento, sobre la calificación de la actividad.

NORMATIVA APLICABLE.-

- El art. 60 b) del Texto Refundido LOTAU (TRLOTAU), que 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 destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico y tengan por objeto los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- El art. 63 del TRLOTAU, que establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, estableciendo requisitos de orden sustantivos y administrativos.
- El art. 64 de la misma disposición, que establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.
- El art. 65.2 del TRLOTAU, que determina que en el caso de obras y construcciones para usos integrados en áreas de carreteras, la calificación urbanística se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- El art. 11 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004), que establece los usos y actividades que pueden realizarse en suelo rústico de reserva.
- El art. 17 y 18 del mismo Reglamento, que establece los requisitos administrativos y sustantivos para las construcciones e instalaciones previstas en el art. 11.
- El art. 30 del Reglamento, que regula el régimen jurídico de los servicios integrados en áreas de servicio de carreteras.
- El art. 33 del Reglamento, que regula el canon de participación.
- El art. 37.5 del Reglamento, sobre los actos que necesitan calificación urbanística, así como modo de otorgarla.
- El art. 43 del Reglamento, sobre procedimiento de calificación urbanística.

- El art. 11.1 de la Orden de 31 de marzo de 2003 (D.O.C.M. de 8 de abril de 2003), 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, que establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.
- El artículo 7.1.q del Decreto 31/2005 de 29 de marzo de 2005 por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha establece **la necesidad de emisión de informe preceptivo y vinculante previo a la calificación urbanística de las instalaciones en áreas de servicio de carreteras.**

CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto se expone, este Servicio considera en el expediente tramitado falta:

- Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo.
- Informe del Órgano Titular de la Carretera.

Por todo lo cual, se propone:

Suspender la Calificación urbanística en tanto no se aporten los citados informes.

Guadalajara, 26 de julio de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

7º.4-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE DEPÓSITO DE GAS PROPANO, EN SIGÜENZA, PROMOVIDO POR PROMOCIONES URBANÍSTICAS VICENSO, S.L.

OBJETO.-

El objeto del proyecto es la descripción de los elementos necesarios para la realización de una instalación de gas propano y red de distribución exterior a los armarios de contadores y anular el depósito existente.

Con ello se dará servicio de gas para la calefacción individual, agua caliente sanitaria a 36 viviendas.

CARACTERÍSTICAS.-

El suelo donde se pretende la instalación tiene la clasificación, según el informe del Arquitecto Técnico Municipal, de no urbanizable con grado de protección II, por su valor paisajístico y o ecológico en las NN.SS. de Planeamiento de Sigüenza.

Según el informe del Técnico municipal, el suelo no urbanizable referido se asimila al suelo rústico de reserva de especial protección definido en la LOTAU. Por ello es necesaria la calificación urbanística. No obstante, dice el informe, las obras y la actividad solicitada pueden ser viables en cumplimiento de las referidas normas y tramitación requerida por lo que se informa favorablemente a la licencia solicitada.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Sigüenza el 22 de abril de 2005.

Se aporta certificado del Ayuntamiento de Sigüenza en el que consta que el anuncio de la calificación urbanística ha estado expuesto al público durante veinte días, en el D.O.C.M. de 25 de febrero de 2005, sin que se hayan presentado reclamaciones ni alegaciones.

Se aporta informe del técnico municipal.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

1.- En el municipio de Sigüenza están vigentes las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, aprobadas definitivamente el 22 de agosto de 1990. Por tanto la normativa de aplicación serán las Normas Subsidiarias de Sigüenza, 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.

2.- La interpretación que recoge el informe municipal sobre la equiparación del suelo rústico de protección (grado II) con el de reserva en las Normas Subsidiarias de Sigüenza no es sostenible, ni las Normas Subsidiarias declaran nada al respecto.

3.- El art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU determina:

“Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial Protección.-

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate.”

No se producen ninguna de las condiciones que recoge dicho artículo para admitir la instalación.

IV.- PROPUESTA.-

Denegar la calificación urbanística solicitada.

Guadalajara, 22 de julio de 2005.
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López