

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 19 DE DICIEMBRE 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:

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

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

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

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. José Luis Madrigal Fernández (Por delegación de la Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas).

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

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

Dña. Marina Alba Pardo (Arquitecto, designada por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

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

D. Emilio Díaz Bravo (Representante de la Confederación Provincial de Empresarios).

Ponente:

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

Secretario Accidental:

Dña. Virginia Marchena Valle (Arquitecta del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo).

1º.- Lectura y aprobación, si procede, de las actas de las reuniones celebras el día 26 de abril y el 15 de noviembre de 2005.-

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, juntamente con la convocatoria de esta sesión, copias de las actas provisionales de las sesiones anteriores, celebradas los días 26 de abril y 15 de noviembre de 2005, los asistentes, dándose por enterados de sus contenidos, las aprueban por unanimidad, con la siguiente rectificación correspondiente al acta de la sesión del 15 de noviembre, cuyo punto segundo “Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Quer” queda redactado de la siguiente forma:

“ACUERDO: 1º.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Quer, condicionado a que el Ayuntamiento introduzca una cláusula por la que se obligue, previamente a la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora, a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

2º.- Introducida por el Ayuntamiento la cláusula anterior, se faculta a la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que se publique la aprobación definitiva.”

2º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Loranca de Tajuña.-

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

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

Examinado el Proyecto por los distintos asistentes, se comprueba la existencia de las siguientes deficiencias:

a) La Memoria deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, diferenciándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

b) Se deberá incluir en la Memoria el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

c) Respecto a la calificación dada a vacíos que existen en tres zonas de ordenación del suelo urbano, se considera que por sus características deben calificarse como suelo urbano no consolidado, y delimitarse como unidades de actuación. Las zonas son las denominadas: RUE, RUB y RUM.

d) No se aporta intensidad máxima de edificación en el casco.

e) No se aporta Catálogo de suelo residencial público.

f) Deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

g) A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.

h) No se aporta informe de la Consejería de Educación de acuerdo con el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento y en concreto del Sector 11 con ordenación detallada.

i) No se aporta informe de la Consejería de Cultura.

j) No se aporta el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 25 de la Ley del Plan Hidrológico (BOE 23 de junio de 2.005)

Por unanimidad entre los asistentes, se adopta el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Suspender el Plan de Ordenación Municipal de Loranca de Tajuña, a fin de que por el Ayuntamiento se subsanen las deficiencias anteriormente señaladas.

2º.- Subsanas por el Ayuntamiento las deficiencias anteriores, se remitirán a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

3º.- Estudio del Proyecto de Revisión del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Fuentelahiguera de Albatages.-

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

Seguidamente se entabla un animado debate entre los asistentes.

Examinado el Texto se observan las siguientes deficiencias:

a) Falta Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

b) Falta Informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia, a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

c) Falta Informe de la Consejería de Medio Ambiente, justificativo de haber cumplimentado las determinaciones contenidas en la Evaluación preliminar ambiental.

d) Falta justificación del artículo 24 del TR de la LOTAU, en relación a la exención del deber de contar con POM.

e) Falta justificación del número de habitantes previstos en relación con la complementación de los Sistemas Generales.

f) Falta el establecimiento de las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público y de la cesión municipal del 10%, o aportar la justificación del Ayuntamiento de no generación de plusvalías.

g) Deberá quedar constancia en el Plan que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Reglamento de Planeamiento, los terrenos clasificados como suelo urbano de reserva quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias.

h) Deberán definirse el trazado pormenorizado de la trama urbana y las dotaciones.

i) El P.D.S.U. deberá justificar que la nueva delimitación de suelo urbano respeta los contenidos de la Carta Arqueológica.

Por los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Suspender el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Fuentelahiguera de Albatages, a fin de que por el Ayuntamiento se subsanen las deficiencias anteriormente señaladas.

2º.- Subsanas por el Ayuntamiento las deficiencias anteriores, se remitirán a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

4º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 3 de El Cubillo de Uceda.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo en el que se reseñan las deficiencias siguientes:

- a) Falta el establecimiento de los Sistemas Generales complementarios.
- b) Falta el establecimiento de las plazas de aparcamiento públicas y privadas de acuerdo con los estándares mínimos.
- c) Falta el informe de la Consejería Obras Públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- d) El cálculo de las dotaciones locales de la Zona de Ensanche se justifica sobre el aumento de edificabilidad previsto al tratarse de SUC, no obstante, por incluirse en la Unidad de Actuación, se deberán prever sobre el total de la edificabilidad.

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, poniendo de manifiesto el cambio de situación de las zonas verdes, que actualmente se encuentran ocupadas por edificación.

A la vista de lo expuesto, se acuerda dejar sobre la mesa la resolución del expediente examinado, a fin de que el Ayuntamiento justifique si la edificación existente en la zona verde se encuentra fuera de ordenación, o por el contrario, responde a una irregularidad urbanística. Y en cualquier caso, como quiera que existe modificación de la

localización de la zona verde, se precisa Informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

5º.- Estudio del Informe del Plan de Ordenación Municipal de Valdarachas, solicitado de conformidad con lo previsto en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento.-

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

A continuación los asistentes, hacen uso de la palabra poniendo de relieve los siguientes aspectos:

a) El plazo para la resolución de la Evaluación Ambiental Preliminar se encuentra suspendido a falta del aporte de documentación complementaria.

b) Todo el suelo urbanizable que contempla el Proyecto se destina a uso residencial con tipología unifamiliar de baja densidad, representando esta tipología un gran consumo de suelo (213,28 Ha) en relación al número total de viviendas que asciende a 3.870, lo que hace pensar en la coherencia de la propuesta y en los criterios de sostenibilidad que puedan haberse tenido en cuenta.

c) Teniendo en cuenta que el Municipio se encuentra dentro del ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio del Corredor del Henares, en fase de redacción, el Plan de Ordenación Municipal deberá plantear la coherencia con la propuesta del POT.

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

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

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

3º.- Complementar el informe con los aspectos señalados en el contenido del acta.

6º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 26 y 27 del Plan de Ordenación Municipal de Horche.-

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

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente, haciendo especial hincapié a los problemas y soluciones que plantea el PAU con relación a las conexiones exteriores en materia de infraestructuras.

Cabe destacar, la intervención del Alcalde de Yebes, que resume de forma clara cuantos comentarios hicieron los miembros de la Comisión, destacando que con la aprobación del POM y el PAU del Sector 1- Estación Ave de Yebes, se formalizó un

convenio urbanístico, de mutua necesidad, cuyo espíritu era la solución de las infraestructuras comunes y compartidas entre ambos Municipios.

A continuación se ausentan D. Emilio Díaz Bravo, D. Miguel Ángel Embid García, D. Antonio Calvo López y Dña Marina Alba Pardo para la toma de decisiones, y por unanimidad, el resto de los asistentes adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, a excepción del punto k) del capítulo de conclusiones que se sustituye y queda redactado del siguiente modo:

k) Que de conformidad con lo establecido en el artículo 115.1.h. del Texto Refundido de la LOTAU, los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación incluye, cuando así se prevea expresamente en el PAU, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos. Por tanto el Ayuntamiento de Horche y el de Yebes, de acuerdo con el convenio que tienen suscrito, deberán garantizar las conexiones y obras complementarias exteriores necesarias para la ejecución del PAU según el Planeamiento aprobado.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

7º.- Informe del PAU del Sector 18 del Plan de Ordenación Municipal de Horche.-

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

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente.

A continuación, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

8º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 de las NNSS 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 miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente.

A continuación, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

9º.- Informe del Estudio de Detalle de Recuperación de la Muralla entre la C/ Valencia y el antiguo Pósito, de Sigüenza.-

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

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente.

A continuación, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

10º.- Estudio del Proyecto de Urbanización del Sector SUD-1 de Sigüenza.-

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

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente.

A continuación, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

11º.- Calificaciones urbanísticas.-

11.1.- Separata del Proyecto de oleoducto “Zaragoza-Torrejón de Ardoz”, a su paso por Anguita, tramitado por la Compañía Logística de Hidrocarburos, C.L.H.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, que deberá recoger las condiciones señaladas por la Consejería de Cultura.

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

11.2.- Proyecto de explotación de la cantera de roca caliza “Alustante I”, tramitado por Hormigones Villafranca, S.L.-

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, que deberá recoger las condiciones señaladas en la resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, condicionada al informe que deberá recabarse de la Consejería de Cultura.

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

11.3.- Proyecto de Nave-almacén de maquinaria y reparación, en Brihuega, promovido por D. Rafael del Amo Ayllón.-

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 ponen de manifiesto que no se cumple la altura máxima permitida, no sólo en la zona de la nave dedicada a maquinaria especial, sino también en el resto de la misma que se dedica a oficinas y cuenta con tres plantas.

En consecuencia, los asistentes acuerdan dejar sobre la mesa el expediente, a fin de que se modifique el Proyecto, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en la legislación urbanística de aplicación que establece una altura máxima de 8m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Considerando que el Proyecto incumple este precepto en la zona de oficinas

11.4.- Proyecto de ejecución de nave almacén y porche, en Gajanejos, tramitado por D. Javier y D. Felipe Arroyo Bermejo.-

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.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo en el que se propone la suspensión del expediente hasta que por el Ayuntamiento se aporte el informe preceptivo contemplado en el artículo 19.4 del Reglamento del Suelo Rústico.

2º.- Se faculta al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que levante la suspensión una vez recibido el informe de la Consejería de Agricultura, y consecuentemente, otorgue la calificación urbanística.

11.5.- Proyecto de ejecución de Casa Rural “Krisabel”, promovido por D^a Cristina de la Fuente Tarrero, en Sigüenza.-

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, que deberá recoger el contenido de la resolución del Delegado Provincial de Medio Ambiente, sobre evaluación de Impacto Ambiental.

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

12º.- Obras de carácter provisional.-

12.1.- Instalación de antena de telefonía móvil, en Molina de Aragón, promovida por Retevisión Móvil, S.A.-

Por el ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, acordándose adjuntar el informe, así como el elaborado por la Comisión del 15 de noviembre pasado.

A la vista de lo contenido en los distintos informes, los asistentes por unanimidad acuerdan **informar desfavorablemente** la solicitud presentada.

13º.- Ruegos y preguntas.-

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las catorce 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 PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LORANCA DE TAJUÑA

I. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente son las NNSS Municipales aprobadas el 13 de junio de 1990, con 4 modificaciones puntuales de fechas 13/3/1995, 21/7/1997, 28/7/1998 y 20/12/2001.

Por el Ayuntamiento de Loranca de Tajuña se remite Plan de Ordenación Municipal a los efectos de tramitar la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

La exposición al público se efectuó con la publicación en el DOCM de fecha 2 de Octubre de 2002, y en el periódico Nueva Alcarria el 20 de Septiembre de 2002.

Se comunican modificaciones posteriores debidas a las rectificaciones introducidas en cumplimiento de informes de distintos Organismos, en el DOCM el 2 de Abril 2004, y 19 de Julio 2005, y en el periódico el 2 de Abril de 2004 y 4 de Julio de 2005.

El último Acuerdo de aprobación inicial por el Pleno municipal es de fecha 14 de Julio de 2005.

II. POBLACIÓN

La población actual según el documento es de 350 habitantes en el último censo.

III. PREVISIONES DEL PLAN

TIPO DE SUELO	SUP. HA.	DENSIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES	APROV. TIPO
SUELO URBANO	71,96		1.439	4.318	

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	SUP. HA.	DENSIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES	APROV. TIPO
SECTOR S.U.R. R9	37,57	18 Viv/Ha.	677	2.031	0,30
SECTOR S.U.R. R10-A	61,80	18 Viv/Ha.	1.112	3.336	0,27
SECTOR S.U.R. R.11	14,40	25 Viv/Ha.	360	1.080	0,38

SUELO URBANIZABLE YA EJECUTADO O EN EJECUCIÓN	SUP. HA.	DENSIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES	APROV. TIPO
SECTOR 6. Urb. "El Olmillo" (Ejecutado)			266	786	
SECTOR 7-I Urb. "Fuentetajuña" (En ejecución)			203	609	
SECTOR 7-II Urb. "Montejartal" (En ejecución)			566	1.698	

TIPO DE SUELO	SUP. HA.	DENSIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES	APROV. TIPO
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	8,03				0,58

TOTAL VIVIENDAS 4.893 Viv.
TOTAL HABITANTES 13.858 Hab.

IV. EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El art. 30 de la LOTAU establece la documentación que deben contemplar los planes, así como las reglas mínimas que deben respetar.

El número 1 de dicho artículo establece que *la Memoria diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, diferenciándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.*

El P.O.M. no cumple con esta determinación.

El número 2 del mismo artículo dispone que los planes incluyan un documento de *Normas Urbanísticas.*

Cumple con esta determinación.

El número 3 establece que *cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.*

No se aportan datos sobre esta determinación.

El número 4 obliga a un *estudio, informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible.*

Se aporta Evaluación Ambiental Preliminar de fecha 14 de febrero de 2003 e informe favorable de la Delegación de Medio Ambiente sobre el cumplimiento de sus determinaciones de fecha 14 de Junio de 2005.

El número 5 del mismo artículo establece que los *planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.*

Se aportan previsiones de inversiones por importe de 2.413.140 euros.

El número 6 establece que los *planos y la documentación gráfica correspondiente deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.*

Cumple con esta determinación.

Por último, manifestar, **no se aporta Catálogo de suelo residencial público.**

Se Aporta Catálogo de edificios de interés cultural.

V. EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN

El art. 24 del TR de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural y detallada y señalando sus determinaciones.

El art. 24.1 del TR de la LOTAU y el art. 19 del RP establecen las determinaciones de la **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**.

Art. 24.1.a y art. 19.1: señalan que *deberán establecerse las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.*

Sin citar el horizonte en años previsto para su desarrollo, se establece un modelo basado en el anterior plan que aumenta ligeramente las dos áreas en que se divide el asentamiento poblacional actualmente, el primitivo pueblo y la zona de urbanizaciones.

Art. 24.1.b del TR LOTAU y art. 19.2 del RP: establecen que el Plan *clasificará el suelo en urbano, urbanizable y rústico.*

Se realizan estas tres clasificaciones. Se prevén 4 nuevos sectores de suelo urbanizable, tres residenciales y uno industrial. Se localizan el industrial y uno residencial como expansión del casco y los otros dos residenciales junto a las urbanizaciones exigentes.

Respecto a la clasificación dada a vacíos que existen en tres zonas de ordenación del suelo urbano, se considera que por sus características deben clasificarse como suelo urbano no consolidado, y delimitarse como unidades de actuación. Las zonas son las denominadas: RUE, RUB y RUM.

Art. 24.1.c y art. 19.3: establecen que deberán *delimitarse sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.*

Se cumple la determinación aportando ordenación detallada de los dos nuevos sectores de suelo urbanizable colindantes con el casco: SUR R-11 Y SUI..

Art. 24.1.d y art. 19.4: señalan que deberán establecerse *los usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades máximas de edificación.*

No se aporta intensidad máxima de edificación en el casco.

El resto cumple.

Art. 24.1.e: establece que el Plan deberá señalar *los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, así como de los de dotaciones y equipamientos comunitarios y el de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.*

Art. 19.5: establece que *la definición de los sistemas generales se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:*

	<i>Nº de habitantes del municipio</i>	<i>proporción</i>
<i>Parques y jardines públicos:</i>	<i>más de 10.000 hab</i>	<i>1.000 m² / 200 hab</i>
	<i>entre 2.000 y 10.000 hab</i>	<i>500 m² / 200 hab</i>
	<i>menos de 2.000 hab</i>	<i>exentos de esta exigencia dotacional</i>

Art. 24.1.f y art. 19.6 y 19.7: determinan la *fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.*

Cumple con estas determinaciones.

El artículo 24.2 del TR de la LOTAU y el art. 38.2 del RP, establecen el contenido mínimo de la **ORDENACIÓN DETALLADA** de los Planes de Ordenación Municipal.

El art. 24.2.a. establece que *el Plan deberá contener la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para suelo urbano.*

El art. 24.2.b. establece que *el Plan deberá contener la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas en suelo urbano.*

El Plan señala la ordenación detallada en suelo urbano.

El art. 24.2.c. establece que *el Plan deberá contener la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.*

Respecto al suelo urbanizable, el Plan establece la ordenación detallada de los sectores: residencial SUR 11 e industrial SUI, colindantes al casco urbano.

El apartado d) establece que *el Plan contendrá el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.*

El Plan lo establece.

VI. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Se aportan Áreas de Reparto en suelo urbanizable que coinciden siempre con un sector. Se aporta, así mismo, los aprovechamientos tipo de suelo urbanizable.

SECTOR S.U.R. R9

. SUPERFICIE: 37,57 Ha.

. CESIONES SEGÚN LOTAU:

- ZONA VERDE: 37.573 m²
- EQUIPAMIENTO : 20.310 m²
- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES : 10.155 m²

- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES
SEGÚN PLANEAMIENTO : 35.029,77 m²

SECTOR S.U.R. R10-A

. SUPERFICIE: 61,80 Ha.

. CESIONES SEGÚN LOTAU:

- ZONA VERDE: 61.804 m²
- EQUIPAMIENTO : 33.360 m²
- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES : 16.680 m²

- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES
SEGÚN PLANEAMIENTO : 28.000 m²

SECTOR S.U.R. R.11 (**Ordenación Detallada**)

. SUPERFICIE: 14,40 Ha.

. CESIONES SEGÚN LOTAU:

- ZONA VERDE: 14.400 m²
- EQUIPAMIENTO : 10.800 m²
- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES : 5.400 m²

. CESIONES SEGÚN PLANEAMIENTO:

- ZONA VERDE: 19.043,16 m²
- EQUIPAMIENTO : 11.027,70 m²
- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES : 7.257,29 m²

SECTOR S.U.I(**Ordenación Detallada**)

. SUPERFICIE: 8,03 Ha.

. CESIONES SEGÚN LOTAU:

- ZONA VERDE: 8.003,50 m²
- EQUIPAMIENTO : 4.001,75 m²

. CESIONES SEGÚN PLANEAMIENTO:

- ZONA VERDE: 8.286,56 m²
- EQUIPAMIENTO : 4.420,87 m²

VII. INFORMES

A) Medio Ambiente:

Se aporta Evaluación Ambiental Preliminar de fecha 14 de febrero de 2003 e informe favorable de la Delegación de Medio Ambiente sobre el cumplimiento de sus determinaciones de fecha 14 de Junio de 2005 por lo que se considera ambientalmente viable.

B) Abastecimiento de agua:

El Reglamento de Planeamiento de la LOTAU en su Artículo 135. Tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal (POM) entre los informes que deben aportarse recoge:

2 b) En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

No se aportan este informe.

C) Saneamiento: Informe desfavorable de Confederación Hidrográfica del Tajo de 16 de Septiembre de 2002, por la evacuación por fosas sépticas en el Sector 7.1, siendo posteriormente favorable el de 9 de Diciembre de 2002.

D) Carreteras: Informe favorable de Carreteras de Diputación de fecha 28 de Noviembre de 2002, por cumplimiento de las condiciones de otros informes anteriores.

E) Patrimonio: Se aporta Carta Arqueológica de 24 de Febrero de 2004. Se aporta informe con una serie de consideraciones a tener en cuenta.

F) Bienestar Social:

El Reglamento de Planeamiento de la LOTAU en su Artículo 135. Tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal (POM) entre los informes que deben aportarse recoge:

A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.

No se aporta dicho informe.

G) Educación

No se aporta informe de la Consejería de Educación de acuerdo con el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento y en concreto del Sector 11 con ordenación detallada.

VIII. DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

En el expediente administrativo existe constancia de la solicitud de dictamen a los municipios colindantes.

IX. ALEGACIONES

Se aporta en el documento alegación única por la Entidad urbanística de Conservación de la urbanización “ El Olmillo”. Se aporta informe del técnico redactor así como certificado del Secretario del Ayuntamiento desestimando la alegación por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 14 de Julio de 2005

X. PROPUESTA

Suspender para que se resuelvan las observaciones recogidas anteriormente.

La Memoria diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, diferenciándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

El P.O.M. no cumple con esta determinación.

Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

No se aportan datos sobre esta determinación.

Respecto a la calificación dada a vacíos que existen en tres zonas de ordenación del suelo urbano, se considera que por sus características deben calificarse como suelo urbano no consolidado, y delimitarse como unidades de actuación. Las zonas son las denominadas: RUE, RUB y RUM.

No se aporta intensidad máxima de edificación en el casco.

No se aporta Catálogo de suelo residencial público.

Deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

No se aportan este informe.

A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.

No se aporta dicho informe.

Educación

No se aporta informe de la Consejería de Educación de acuerdo con el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento y en concreto del Sector 11 con ordenación detallada.

Guadalajara, 15 de diciembre de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

3º-INFORME RELATIVO AL PROYECTO DE REVISIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE FUENTELAHIGUERA DE ALBATAGES.-

I.- OBJETO.-

Actualmente Fuentelahiguera de Albatages cuenta con Plan de Delimitación de Suelo Urbano cuya última revisión se aprobó en 1.999. La revisión de la vigente Delimitación de Suelo Urbano tiene por objeto la ordenación urbanística de las áreas potencialmente edificables teniendo en cuenta tanto las necesidades reales como las expectativas de crecimiento, que tienen su reflejo en las recientes solicitudes de edificación cursadas.

II.- JUSTIFICACIÓN.-

El planeamiento municipal vigente fue redactado en 1.997 lo que justifica esta revisión para adaptarlo a la normativa vigente en materia de urbanismo, en especial a la Ley 6/1.998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y al Decreto Legislativo 1/2.004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

III.- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-

El expediente se remite por el Ayuntamiento, para aprobación definitiva, el día 7 de septiembre de 2005.

En el expediente consta la siguiente documentación:

- Decreto del Alcalde-Presidente, de fecha 28 de octubre de 2003, para inicio de trámite de concertación interadministrativa, una vez concluida la redacción técnica del Proyecto de Revisión.
- Certificación de remisión de anuncios al DOCM y al periódico "Nueva Alcarria". Publicación en el DOCM 159 de 10 de noviembre de 2.003 y en el periódico el día 7 de noviembre del mismo año.
- Certificado de fecha 23 de marzo de 2.004 del resultado de la exposición pública donde se expone que no se han recibido alegaciones.
- Notificaciones, con fecha 28 de octubre de 2.003, a los municipios colindantes de Guadalajara, Galápagos, Valdenuño Fernández, Viñuelas, Villaseca de Uceda, Matarrubia, Málaga del Fresno y Malaguilla y certificación de fecha 23 de marzo de 2.004 de comunicación a los municipios colindantes.
- Informe favorable de fecha 20 de febrero de 2.004 del Ayuntamiento de Guadalajara.
- Solicitud de informe de fecha 28 de octubre de 2.003 a la Confederación Hidrográfica del Tajo e informe de la misma con fecha 15 de diciembre de 2.003.

- Solicitud de informe de fecha 28 de octubre de 2.003 al Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y escrito del mismo de fecha 18 de noviembre de 2.003 requiriendo ampliación de documentación para la emisión de informe.
- Informe del Arquitecto redactor sobre la influencia del Proyecto en la carretera CM-1002 de fecha 27 de noviembre de 2.003.
- Informe de la Mancomunidad de Aguas La Muela de fecha 23 de marzo de 2.004 sobre la suficiencia de abastecimiento del municipio con el nuevo crecimiento previsto.
- Solicitud de Carta Arqueológica a la Delegación Provincial de Cultura con fecha 28 de octubre de 2.003.
- Remisión con fecha 28 de octubre de 2.003 del Proyecto y el Estudio de Impacto Ambiental, una vez finalizada la redacción técnica, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas para emisión de informe e informe de la misma de fecha 11 de noviembre, indicando tramitación a seguir.
- Remisión con fecha 28 de octubre de 2.003 del Proyecto y el Estudio de Impacto Ambiental a la Delegación Provincial de Medio Ambiente que remite Evaluación Ambiental Preliminar con fecha 30 de agosto de 2.004.
- Informe de la Consejería de Cultura sobre Bienes de Interés Cultural de fecha 15 de junio de 2.005.
- Carta Arqueológica.
- Certificación del resultado de la exposición pública sin formulación de alegaciones de fecha 6 de septiembre de 2.005. Anuncio publicado en el DOCM 123 de 21 de junio de 2.005 y en "Nueva Alcarria" el día 10 de junio de 2.005 sobre información pública del estudio de impacto ambiental.
- Certificación del resultado de sometimiento a dictamen de los municipios colindantes, habiéndose recibido únicamente informe del Ayuntamiento de Guadalajara con fecha 7 de julio de 2.005.
- Certificación de aprobación inicial por el Ayuntamiento con fecha 7 de septiembre de 2.005 remitiendo expediente a la Consejería de Vivienda y Urbanismo interesando su aprobación definitiva.

IV.- INFORMES.

El art. 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento establece que una vez concluida la redacción técnica del Plan, la Administración promotora del mismo solicitará *"informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.- En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.- Asimismo, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones*

legalmente establecidas, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística”.

Igualmente, el art. 135.2.c) del Reglamento de Planeamiento exige el dictamen de los municipios colindantes.

Se observa que de los informes exigidos al procedimiento, los siguientes no están contenidos en el expediente:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia, a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente, justificativo de que el Plan recoge las consideraciones de la Evaluación ambiental preliminar.

V.- DOCUMENTACIÓN.-

El Artículo 52 Reglamento de Planeamiento establece que los Planes de Delimitación de Suelo Urbano deberán contar con la misma documentación que los Planes de Ordenación Municipal, salvo la relativa al suelo urbanizable.

La documentación deberá formalizarse en soporte tanto escrito y gráfico, como informático. Esta documentación debe contener:

- 1.- Memoria informativa y justificativa (Art. 41 R.P.).
 - 2.- Planos de información (Art. 42 R.P.).
 - 3.- Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión (Arts. 43, 44, 45, 46 y 47 R.P.).
 - 4.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público (Art. 48 R.P.).
 - 5.- Planos de ordenación (Art. 49 R.P.).
- Examinado el Plan, se comprueba:

- a) Que contiene Memoria informativa y justificativa, comprensiva de los siguientes conceptos:
- Objetivos y ámbito de la Delimitación de Suelo Urbano.
 - Conveniencia y oportunidad.
 - Formulación del Plan.
 - Tramitación:
 - Período de vigencia: Indefinida.
 - Documentación.
 - Vinculación de los documentos.
 - Conocimiento de la normativa.
 - Información urbanística.
 - Delimitación de suelo vigente.
 - Situación y estructura urbana actual.
 - Edificaciones y espacios a proteger.
 - Criterios para la Delimitación de Suelo Urbano.

- Respecto a la definición del modelo.
 - Respecto a las áreas fuertemente consolidadas.
 - Respecto a las nuevas áreas.
 - Descripción de la Delimitación de Suelo Urbano: en la zona sur “Eras de Arriba” se amplía la delimitación en 12.562m² de suelo urbano de reserva, en la zona este “las Lámparas” se amplía en 5.981m² y al noreste en la zona “El Tejar” se amplía en 3.146m².
- b) Igualmente se comprueba que el Plan contiene los siguientes planos de información y de ordenación:
- Plano de estado actual, a escala 1/1.000
 - Propuesta de ampliación, a escala 1/1.000
 - Delimitación de suelo urbano, a escala 1/1.000
 - Clasificación del suelo, a escala 1/10.000
 - Claves de ordenanza, a escala 1/1.000
 - Abastecimiento de agua, a escala 1/1.000
 - Red de saneamiento, a escala 1/1.000
 - Red eléctrica, a escala 1/1.000
 - Pavimentación, a escala 1/1.000
 - Equipamientos y bienes culturales, a escala 1/1.000
 - Influencia de la CM-1002, a escala 1/1.000

A juicio de este Servicio cumple las especificaciones señaladas en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento.

- c) El documento contiene, asimismo, las normas urbanísticas, con los siguientes capítulos:
- Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.
 - Normas generales de los usos urbanísticos.
 - Normas generales de la edificación.
 - Normas generales de diseño de la edificación.
 - Condiciones de ordenanza.
 - Condiciones de urbanización.
 - Normativa de aplicación.

A juicio de este Servicio, el Plan cumple con el contenido de los artículos 43, 44, 45, 46 y 47 del Reglamento de Planeamiento.

VI.- DETERMINACIONES.-

El artículo 51 del Reglamento de Planeamiento, establece las determinaciones de los planes de delimitación de suelo urbano, distinguiendo:

1.- Clasificación del suelo, en urbano (SU) y rústico (SR) en los términos previstos en los artículos 110 a 112 R.P.

- Artículo 111 R.P.:
- a) Suelo urbano consolidado

- b) Suelo urbano de reserva (SUR) (Se ejecutarán mediante obras públicas ordinarias.- Las cesiones serán las previstas en el art. 23 R.P., consistentes en el 10% de aprovechamiento lucrativo y 1/3 de la superficie de todo el SUR, para dotaciones y viario).

- Artículo 112 R.P.:

- a) Suelo rústico de reserva (SRR).
- b) Suelo no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

2.- La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del municipio.

3.- La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia.

En el Plan que se examina no se cuantifican las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público, ni se establece el deber de cesión municipal del 10%, o la justificación del Ayuntamiento de no generación de plusvalías.

Por otra parte el Plan establece, en el Título VIII. Condiciones de Urbanización, que la ejecución de la urbanización del suelo urbano de reserva se llevará a cabo mediante proyectos de urbanización, mientras que de acuerdo con lo establecido en el art. 111 del Reglamento de Planeamiento, los terrenos deberán quedar vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias.

El plan determina el uso y la ordenanza, sin incluir el trazado pormenorizado de la trama urbana y las dotaciones.

VII.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto se manifiesta anteriormente, se propone la suspensión del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, a fin de que por el Ayuntamiento se hagan las siguientes correcciones:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua. No obstante, según el Informe de la Mancomunidad de Aguas La Muela de fecha 23 de marzo de 2004, es suficiente el abastecimiento de agua del municipio con el nuevo crecimiento previsto.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia, a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente, justificativo de haber cumplimentado las determinaciones contenidas en la Evaluación preliminar ambiental.
- Justificación del artículo 24 del TR de la LOTAU, en relación a la exención del deber de contar con POM.

- Justificación del número de habitantes previstos en relación con la complementación de los Sistemas Generales.

Establecimiento de las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público y de la cesión municipal del 10%, o aportar la justificación del Ayuntamiento de no generación de plusvalías.

Deberá quedar constancia en el Plan que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Reglamento de Planeamiento, los terrenos clasificados como suelo urbano de reserva quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias.

Deberán definirse el trazado pormenorizado de la trama urbana y las dotaciones.

Guadalajara, 15 de diciembre de 2005

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

Fdo.: Virginia Marchena Valle

4º-INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL CUBILLO DE UCEDA.

1.- ANTECEDENTES

Población: 119 habitantes.

Promotor: Ayuntamiento de El Cubillo de Uceda.

2.- OBJETO

La presente modificación tiene por objeto:

- Legalizar urbanísticamente la rotonda diseñada por la Consejería de Obras Públicas en la confluencia de la carretera CM-1001 y la CM-1002, junto al acceso a la población.
- Cambiar el uso de la U.A.2 de industrial a residencial.
- Modificar la parcela mínima de la U.A 1 y U.A 2 pasando de 500 m² a 200 m².
- Modificar la parcela mínima del Ensanche pasando de 500 m² a 200 m², englobando la citada zona en la U.A 1 para su desarrollo conjunto en el mismo Estudio de Detalle.
- Ajustar el procedimiento y condiciones de desarrollo de las Normas Subsidiarias a la LOTAU.

Situación: La U.A. 1 se encuentra situada al sureste del casco antiguo del municipio en contacto con la zona de ensanche y la U.A. 2 al este a ambos lados de la carretera CM-1001 a Cogolludo y en contacto con la carretera CM-1002 a Guadalajara.

Superficie:	Ensanche:	28.957,42 m ²
	U.A. 1:	65.806,90 m ²
	U.A. 2 A:	21.639,05 m ²
	U.A. 2 B:	33.156,20 m ²
	TOTAL:	149.559,57 m²

3.- TRAMITACIÓN

El expediente **se remite para aprobación definitiva** según el artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento.

- **No se aporta Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas en relación a la Ley del Ciclo Integral del Agua.**

Informe previo de la CPU

No existe informe previo.

Información pública

Publicación D.O.C.M. nº 103:	24-05-2005
Publicación diario "Nueva Alcarria":	30-05-2005

Resultado de la información pública: Se presentan dos alegaciones.

Concertación interadministrativa:

Se notifica a los Ayuntamientos de Uceda, Valdepielagos, Viñuelas, Villaseca de Uceda y Casa de Uceda la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 de la LOTAU para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación.

APROBACIÓN INICIAL

08-07-2005

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación de las NNSS justifica:

- Cambio de uso de la U.A. 2, habida cuenta de la no necesidad de suelo industrial, no habiéndose requerido este tipo de suelo desde que se calificó urbanísticamente como tal.
- Modificación de la parcela mínima de 500 m² a 200 m² en las U.A. 1 y 2 y en el Ensanche, habida cuenta de las dificultades y costos que este tipo de parcela acarrea y que también ha provocado su nulo desarrollo.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Legalizar urbanísticamente la rotonda diseñada por la Consejería de Obras Públicas en la confluencia de la carretera CM-1001 y la CM-1002, junto al acceso a la población.
- Cambiar el uso de la U.A.2 de industrial al residencial.
- Modificar la parcela mínima de la ordenanza RUB (residencial unifamiliar baja) de aplicación al Ensanche, la UA 1 y la UA 2, pasando de 500 m² a 200 m².
- Ajustar el procedimiento y condiciones de desarrollo de las Normas Subsidiarias a la LOTAU.

Normativa urbanística actual según el planeamiento vigente.

	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1
Superficie	57.120 m ²
Clasificación y categoría del suelo	Suelo Urbano
Aprovechamiento	0.50 m ² /m ²
Sup. Neta edificable	42.820 m ²
Sup. Máx. construible	21.410 m ²
Densidad	85 viv
Uso principal y ordenanza	Residencial / residencial unifamiliar baja
Sistemas Generales adscritos	
Dotaciones locales	7.500 m ² viario, 5.200 m ² equipamiento, 1.600 m ² zona verde
Ejecución prevista	Desarrollo directo a través de las NNSS mediante proyecto de edificación.
Observaciones	El viario y la situación de las dotaciones tienen carácter vinculante

	ENSANCHE- Polígono 3
Clasificación y categoría del suelo	Suelo Urbano
Uso principal y ordenanza	Residencial / residencial unifamiliar baja
Sistemas Generales adscritos	
Dotaciones locales	
Ejecución prevista	Desarrollo directo a través de las NNSS mediante proyecto de edificación.
Observaciones	

	UNIDAD DE ACTUACIÓN 2		
Superficie	54.795,25 m ²		
Clasificación y categoría del suelo	Suelo Urbano		
Aprovechamiento	0.80 m ² /m ²		
Uso principal y ordenanza	Industrial Industria	Industria pareada	Industrial aislada-media.
Edificabilidad neta	0.80 m ² /m ²	1.00 m ² /m ²	0.50 m ² /m ²
Densidad			
Sistemas Generales adscritos			
Dotaciones locales	1.685 m ² viario, 1.600 m ² equipamiento, 3.440 m ² zona verde		
Ejecución prevista			
Observaciones	El viario y la situación de las dotaciones tienen carácter vinculante		

Propuesta de Modificación.

	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 + ENSANCHE		
Superficie	94.764,32 m ²		
Clasificación y categoría del suelo	Suelo Urbano		
Aprovechamiento	0.5 m ² /m ²		
Uso principal y ordenanza	Residencial / residencial unifamiliar baja MODIFICADA		
Edificabilidad bruta	0.5 m ² /m ²		
Densidad	La resultante de la parcela mínima tras las cesiones		
Sistemas Generales adscritos			
Dotaciones locales propuesta	25.141,45 m ² viario, 7.502,53 m ² equipamientos, 6.580,69 m ² zona verde		
Ejecución prevista	PAU y Reparcelación		
Nº de viviendas	No lo precisa; el máximo por aplicación de la parcela mínima serían 277.		
Observaciones	Desarrollo por PERI		

	UNIDAD DE ACTUACIÓN 2		
Superficie	54.795,25 m ²		
Clasificación y categoría del suelo	Suelo Urbano		
Aprovechamiento	0.50 m ² /m ²		
Uso principal y ordenanza	Residencial / residencial unifamiliar baja MODIFICADA		
Edificabilidad bruta	0.5 m ² /m ²		
Densidad	La resultante de la parcela mínima tras las cesiones		
Sistemas Generales adscritos			
Dotaciones locales propuesta	15.594,73 m ² viario, 5.479,52 m ² equipamientos, 5.479,52 m ² zona verde		
Ejecución prevista	PAU y Reparcelación		

Nº de viviendas	125. Por aplicación de la parcela mínima serían 141.
Observaciones	Desarrollo por PERI

Normas urbanísticas actuales según el planeamiento vigente.

Zona residencial unifamiliar baja.

Densidad \leq 14 viv/Ha
 Tipología de vivienda: aislada o pareada
 Parcela mínima: 500m²
 Dimensiones mínimas: fachada/linderos: 12/20 m
 Retranqueo a cualquier linde: 3 m
 Ocupación máxima: 35%
 Condiciones de altura: 2 plantas, 6 m
 Edificabilidad máxima: 0.35 m²/m²

Normas urbanísticas modificadas de acuerdo con la propuesta.

Zona residencial unifamiliar baja.

Densidad: la resultante de la parcela mínima tras las cesiones según la LOTAU
 Tipología de vivienda: aislada o pareada
 Parcela mínima: 200m²
 Dimensiones mínimas: fachada: 6 m
 Retranqueo a fachada y fondo: 3 m
 Ocupación máxima: 50%
 Condiciones de altura: 2 plantas, 7 m, se admite bajocubierta
 Edificabilidad máxima: 0.50 m²/m²

5.- CONSIDERACIONES

En virtud del art. 119 del Reglamento de Planeamiento, procede la tramitación de esta modificación ya que no han concurrido las circunstancias que las propias Normas Subsidiarias señalan para su revisión.

El art. 120 del Reglamento de Planeamiento señala que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, deberá mantener la proporción y calidad de las dotaciones.

- El cálculo de las dotaciones locales de la Zona de Ensanche se justifica sobre el aumento de edificabilidad previsto al tratarse de SUC, no obstante, por incluirse en la Unidad de Actuación, se deberán prever sobre el total de la edificabilidad.
- Las dotaciones previstas cumplen con los estándares mínimos, a excepción de las **plazas de aparcamiento**. Las previstas en el viario **son inferiores a las establecidas en el art. 22 del Reglamento de Planeamiento** y la Ordenanza no establece el nº de plazas privadas a situar dentro de cada parcela.

En virtud del art. 121 del Reglamento de Planeamiento, la modificación de las NNSS deberá incluir un Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor.

El cambio de la parcela mínima de la ordenanza implica un aumento de densidad que requiere el aumento de los sistemas generales, que la propuesta no contempla.

El cambio de situación de las zonas verdes implica la aplicación del artículo 120 del RP, que establece que la innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

En virtud del Anexo IV del Reglamento de planeamiento, por tratarse de Unidades de Actuación con número de viviendas comprendido entre 100 y 350, se deberá solicitar informe preceptivo de la Consejería de Educación con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población.

OBSERVACIONES:

Se observa la inexistencia del informe de la Consejería Obras Públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

CONCLUSIÓN:

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la suspensión de la presente modificación hasta tanto se subsanen las siguientes deficiencias:

- Establecimiento de los Sistemas Generales complementarios.
- Establecimiento de las plazas de aparcamiento públicas y privadas de acuerdo con los estándares mínimos.
- Aporte del informe de la Consejería Obras Públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- El cálculo de las dotaciones locales de la Zona de Ensanche se justifica sobre el aumento de edificabilidad previsto al tratarse de SUC, no obstante, por incluirse en la Unidad de Actuación, se deberán prever sobre el total de la edificabilidad.

Guadalajara, 15 de diciembre de 2005
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

5º-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN DE VALDARACHAS, DE ACUERDO CON LO DETERMINADO EN EL ARTÍCULO 135.2.b) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY 2/1998, DE 4 DE JUNIO, DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE CASTILLA-LA MANCHA.-

El presente informe se emite, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, de conformidad con la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Valdarachas, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

I.- ANTECEDENTES.-

El municipio de Valdarachas cuenta en la actualidad con una población de 31 habitantes, y no tiene ningún instrumento de planeamiento.

Está situado en la zona suroeste de la provincia de Guadalajara, y se encuentra situado a 20 Km de la capital. Tiene una extensión de 10,17 Km² y linda con Guadalajara, Yebes y Aranzueque.

La zona de estudio se encuentra situada en el sector nororiental de la cuenca del Tajo. El cauce más importante es el Arroyo de Valdarachas, que durante su recorrido no tiene un caudal de aguas constante. El municipio se encuentra situado en una zona caracterizada por un clima Mediterráneo templado, con una temperatura media anual de 12-16º C.

II.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

A) Comunicaciones:

Las carreteras que integran la red de comunicaciones del término municipal son:

- La carretera CM-235 que comunica con Aranzueque y con el Pozo de Guadalajara.
- La carretera GU-205 que lo comunica con Yebes, Horche y la Nacional 320.

B) Abastecimiento de Agua:

Se realiza desde la Mancomunidad del Tajuña. Existe un depósito a la cota 797.

C) Red de saneamiento:

La red es de tipo unitario con vertido al arroyo de Valdarachas.

D) Depuración:

No existe estación depuradora.

III.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.-

Con la información recogida para la elaboración del POM se concluye que Valdarachas se encuentra en una situación crítica de subsistencia, pese a su proximidad a la capital de la provincia y su cercanía a importantes infraestructuras de comunicación como son el corredor del Henares y la carretera N-320.

Por ello, el Ayuntamiento formula el Plan, que pretende dotar al municipio de suelo capacitado para generar un desarrollo residencial importante.

IV.- OBJETIVOS Y CONTENIDOS DEL PLAN.-

El POM tiene por objeto la ordenación urbanística del municipio, estableciendo el modelo de evolución urbana, previendo la expansión urbana para un plazo de doce años.

El POM pretende, entre sus objetivos, establecer la clasificación del suelo, las determinaciones de la ordenación estructural y las determinaciones de la ordenación detallada.

V.-CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.-

A) Determinaciones.- (Artículo 38 Reglamento de Planeamiento)

1.- Ordenación estructural (Art. 19 R.P.):

- a) Directrices del modelo de evolución urbana, previendo la expansión urbana para los 12 años siguientes.
- b) Clasificación de suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR).
- c) Delimitación de los sectores de planeamiento parcial.
- d) Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector.
- e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones, dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres.
- f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.
- g) Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.
- h) Para municipios de más de 10.000 habitantes....

2.- Ordenación detallada (Art. 20 R.P.):

- a) Establecimiento de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas, tanto para el SU, SUB y SR.
- b) Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo en municipios de más de 10.000 habitantes.
- c) Para el suelo urbano, el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con previsión de la anchura de los viales y señalamiento de alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.
- d) Esquema y trazado de las galerías generales de abastecimiento de agua y alcantarillado y energía eléctrica.
- e) División, en su caso, de unidades de actuación.
- f) La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación.
- g) En suelo urbanizable contigua al urbano, la ordenación urbanística detallada.
- h) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes fuera de ordenación.

B) Documentación.- (Artículo 40 Reglamento de Planeamiento)

La documentación deberá formalizarse en soporte tanto escrito y gráfico, como informático.

- 1.- Memoria informativa y justificativa (Art. 41 R.P.).
 - 2.- Planos de información (Art. 42 R.P.).
 - 3.- Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión (Arts. 43, 44, 45, 46 y 47 R.P.).
 - 4.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público (Art. 48 R.P.).
 - 5.- Planos de ordenación (Art. 49 R.P.).
-

A la vista de las disposiciones anteriores, procede analizar si el POM que se informa contiene las determinaciones y contenidos documentales legal y reglamentariamente previstos.

A) Determinaciones:

- Determinaciones de la ordenación estructural:
- El capítulo IX y X de la Memoria informativa y justificativa contienen los objetivos y criterios de la ordenación, así como el modelo territorial y características de desarrollo, proyectando una ordenación adecuada y suficiente para absorber el crecimiento previsto para los próximos 12 años. Con ello, se da por cumplida la determinación contemplada en el art. 19.1 del Reglamento de planeamiento.
- También en el capítulo X de la Memoria informativa y justificativa, clasifica el suelo en rústico no urbanizable de especial protección, distinguiendo entre suelo rústico no urbanizable de protección natural, de protección ambiental, de protección de servidumbre de infraestructuras, y suelo rústico de reserva. Con ello se da por cumplido lo establecido en el art. 19.2 del Reglamento de Planeamiento.
- Por su parte, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el apartado anterior, el POM establece las normas de protección del medio ambiente, del paisaje y del patrimonio arqueológico.
- El Plan delimita cuatro Sectores de Suelo urbanizable, con un total de 213, 28 Has y 3.870 habitantes, estableciendo, en el capítulo XV de la Memoria justificativa la programación secuencial, de forma que el desarrollo de los sectores se establece en función de la proximidad al suelo urbano. Con ello se da cumplimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento.
- El capítulo XIV de la Memoria justificativa realiza un análisis de tráfico y accesibilidad, con lo que se da por cumplido lo establecido en el artado 2.b) del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento.
- El capítulo XI lo dedica a la justificación de los aprovechamientos y cuantificación de las áreas de reparto, con fijación de cuatro áreas de reparto, señalando la superficie del suelo de cada una de ellas, la edificabilidad, el aprovechamiento tipo, densidad máxima de viviendas y aprovechamiento municipal. Igualmente se incluyen o adscriben en las diferentes áreas de reparto, los Sistemas Generales. Con ello se da por cumplido lo establecido en el apartado 4 del art. 19 del Reglamento de Planeamiento.
- El capítulo XII de la Memoria justificativa señala las reservas dotacionales para cada área de reparto, con establecimiento de la superficie de cada Sector, la edificabilidad lucrativa, sistemas generales de espacios libres, dotaciones de carácter público, y aparcamientos. Por otra parte, se aporta una Anexo a la Memoria, que establece las directrices para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructuras, distinguiendo entre la red de infraestructuras viarias y espacios libres, red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento y red de energía eléctrica, con su estimación económica y la repercusión a los distintos sectores. De esta forma se da por satisfecha la determinación contenida en el apartado 5 del art. 19 del Reglamento de Planeamiento.

- El capítulo IX de la Memoria justificativa establece los criterios de la ordenación y prioridades urbanísticas a tener en cuenta, con lo que se considera cumplida la determinación establecida en el apartado 6 del art. 19 del Reglamento de Planeamiento.
- El capítulo 12 de las Normas Urbanísticas establece el régimen del suelo rústico, dando por cumplimentada la determinación contenida en el art. 19.7 del Reglamento de Planeamiento.
- Determinaciones de la ordenación detallada:
- El capítulo 9 de las Normas Urbanísticas establece las normas particulares del suelo urbano, con división en zonas para la regulación de la edificación, ordenanzas de la edificación y establecimiento de usos globales y pormenorizados. El capítulo 10 establece las normas de suelo urbanizable, fijando, para cada Sector el uso global, condiciones de desarrollo, ejecución, cesiones y establecimientos de sistemas generales incluidos o adscritos. Por última, el capítulo 12 regula el régimen jurídico del suelo rústico, estableciendo las normas de protección del mismo. Con todo ello, se da por cumplido lo establecido en el apartado 1 del artículo 20 del Reglamento de Planeamiento.
- El apartado 3 del art. 20 del Reglamento de Planeamiento determina que para el conjunto de suelo urbano (SU), deberá señalarse el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local. El Plano nº 5 establece la ordenación detallada del suelo urbano y de los sectores contiguos al mismo. En el caso de que exista suelo urbano no consolidado, deberán señalarse las Unidades de Actuación correspondientes.
- El plano 2 señala las zonas de ordenación urbanística y sistemas generales de espacios libres y de infraestructuras. El plano 3 señala los sistemas generales de comunicaciones y de infraestructuras. Con ello puede entenderse que se da respuesta a lo estipulado en el apartado 4 del artículo 20 del Reglamento de Planeamiento.
- El apartado 5 del art. 20 del Reglamento de Planeamiento señala como determinación la división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas. En el capítulo XV de la Memoria informativa y justificativa del POM se señala la programación secuencial de los sectores en función de la proximidad al suelo urbano. Con relación a los Sectores 1, 2 y 3, no se establece orden predeterminado para los mismos, toda vez que lindan con el suelo urbano. El Sector 4 tiene como sistema general el viario de 24 metros que parte de la carretera CM-235 y conecta con la GU-205, al sur del casco urbano. Por tanto puede entenderse que se cumple con esta determinación.
- El apartado 7 del art. 20 del Reglamento de Planeamiento señala como determinación la parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística. El POM señala en el capítulo 9 de las Normas Urbanísticas las normas particulares del suelo urbano, definiendo distintas ordenanzas, que regulan los usos, tamaño de parcela y condiciones de edificabilidad y forma.
- El apartado 8 del art. 20 del Reglamento de Planeamiento señala como determinación, en los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial. Se aporta el plano de ordenación nº 5 con la ordenación detallada para los

Sectores 1, 2 y 3 de suelo urbanizable contiguo al suelo urbano. Se cumple, por tanto, con la determinación.

- Por último, el apartado 9 del art. 20 del Reglamento de Planeamiento exige, como determinación, el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación. El apartado 1.2 del Capítulo 1 de las Normas Urbanísticas del POM contempla el régimen jurídico de los edificios fuera de ordenación.

B) Documentación:

El Plan contiene :

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos de información.
- Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Planos de ordenación.

No se aporta el Catálogo de suelo residencial público.

Respecto de la Memoria informativa y justificativa, se considera que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento.

El POM aporta los siguientes planos de información:

- Situación. Escala 1:S/P
- Topográfico. Escala 1:10.000
- Catastral. Escala 1:10.000
- Usos del suelo. Escala 1:10.000
- Infraestructuras; Redes generales de servicios y bienes demaniales. Escala 1:10.000
- Núcleo urbano. Edificaciones existentes. Escala 1:10.000.
- Núcleo urbano. Urbanización viaria. Escala 1:10.000
- Núcleo urbano. Red de agua existente. Escala 1:10.000
- Núcleo urbano. Red de saneamiento. Escala 1: 10.000

Se considera que cumple con el contenido previsto en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento.

Los artículos 43, 44, 45, 46 y 47, regulan el contenido de las Normas Urbanísticas.

El POM aporta el documento de Normas Urbanísticas con los aspectos generales, régimen urbanístico del suelo, desarrollo de las determinaciones de planeamiento, régimen de concesión de licencias, regulación general de los usos y actividades, normas generales de urbanización, normas generales de edificación, normas generales de protección, normas particulares de suelo urbano, normas del suelo urbanizable, zonas de ordenación urbanística y normas de suelo rústico.

Se considera que se da por cumplido lo regulado en los artículos anteriormente reseñados.

El artículo 48 del Reglamento de Planeamiento regula el contenido del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. El POM aporta un documento en el que recoge el Catálogo de bienes y espacios protegidos.

El mismo artículo 48 regula el Catálogo de suelo residencial, estableciendo los documentos y contenidos del mismo. **No se aporta dicho documento.**

Por último, el artículo 49 hace referencia a los planos de ordenación, señalando sus diferentes contenidos.

El documento aporta los siguientes planos de ordenación:

- Clasificación de suelo. Escala 1:10.000
- Estructura general y zonas de ordenación urbanística y sistemas generales. Escala 1:10.000
- Estructura general, sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras. Escala 1:10.000
- Gestión del suelo. Escala 1:5.000
- Ordenación urbanística detallada. Escala 1:2.000

El artículo 49 Reglamento de Planeamiento establece que los planos se redactarán a escala adecuada para el perfecto entendimiento de su contenido y la correcta medición de las determinaciones que expresen, estableciendo como mínimo, la 1:2.000 para la ordenación detallada en cualquier clase de suelo; la de 1:5.000 para las del suelo urbanizable sin ordenación detallada; y la de 1:10.000 para el suelo rústico.

El apartado 3 del artículo 49 del Reglamento de Planeamiento exige el señalamiento de alineaciones y cotas de las rasantes más significativas.

VI.- CIFRAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.-

Suelo urbano:

Casco histórico.....28.816 m².
Equipamientos.....4.036 m².
Zonas verdes.....666 m².
Red viaria.....11.530 m².

Número de viviendas:

Casco histórico.....86 viviendas.

Suelo urbanizable (Sectores Residenciales):

Sector 1.....5,32 Ha.....106 viv.
Sector 2.....7,69 Ha.....154 viv.
Sector 3.....2,63 Ha.....53 viv.
Sector 4.....197,64 Ha.....3.557 viv.

Sistemas Generales de Infraestructuras:

SGI-1.....1.257 m²
SGI-2.....1.500 m²
SGI-3.....5.327 m²
SGI-4.....2.000 m².
SGI-5.....5.000 m²

Total.....15.154 m².

Sistemas Generales de Espacios libres:

SGV-1.....3.000 m²
SGV-2.....1.854 m².
SGV-3.....3.146 m²
SGV-4.....2.000 m²
SGV-5.....145.000 m².
Total.....155.000 m²

Áreas de reparto:

AR-1:

Edificabilidad: $53.156 \times 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 15.947 \text{ m}^2$ construidos.
Aprovechamiento tipo: $15.947/57.413 = 0,278 \text{ u.a./m}^2$.
Densidad máxima: 20 viv/ha.

AR-2:

Edificabilidad: $76.857 \times 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 23.057 \text{ m}^2$ construidos.
Aprovechamiento tipo: $23.057/83.357 = 0,277 \text{ u.a./m}^2$.
Densidad máxima: 20 viv/ha.

AR-3:

Edificabilidad: $26.261 \times 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.878 \text{ m}^2$ construidos.
Aprovechamiento tipo: $7.878/28.261 = 0,279 \text{ u.a./m}^2$.
Densidad máxima: 20 viv/ha.

AR-4

Edificabilidad: $1.976.384 \times 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 592.915 \text{ m}^2$ construidos.
Aprovechamiento tipo: $592.915/2.133.781 = 0,278 \text{ u.a./m}^2$.
Densidad máxima: 18 viv/ha.

Reservas dotacionales:

AR-1:

Superficie S-1.....53.156 m².
Edificabilidad lucrativa.....15.947 m²
Sistema General espacios libres....3.000 m²
Dotacional público.....3.190
Zonas verdes.....6.431 m²
Plazas de aparcamiento.....239 privadas
120 públicas

AR-2:

Superficie S-2.....	76.857 m ² .
Edificabilidad lucrativa.....	23.057 m ²
Sistema General de espacios libres (SGV-2).....	1.854 m ²
Sistema General de espacios libres (SG-V3).....	3.146 m ²
Dotacional público.....	4.612 m ²
Zonas verdes.....	7.612 m ²
Plazas de aparcamiento.....	346 privadas 173 públicas

AR-3:

Superficie S-3.....	26.261 m ² .
Edificabilidad lucrativa.....	7.878 m ²
Sistema General espacios libres (SGV-4).....	2.000 m ²
Dotacional público.....	1.576m ²
Zonas verdes.....	2.626 m ²
Plazas de aparcamiento.....	118 privadas 59 públicas

AR-4:

Superficie del Sector S-4.....	1.976.384 m ²
Edificabilidad bruta.....	592.915 m ²
Sistema general de espacios libres (SGV-5).....	145.000 m ²

Las reservas dotacionales de sistema local se determinarán en el Plan Parcial correspondiente.

La reserva total de sistemas generales de espacios libres es de 155.000 m².

Estimación económica de los sistemas generales:

a) Para infraestructuras viarias y espacios libres:

SGV-1.....	18.000 Euros
SGV.2.....	11.124 Euros
SGV-3.....	18.876 Euros
SGV-4.....	12.000 Euros
SGV-5.....	180.000 Euros.
Total.....	240.000 Euros

b) Para la red de abastecimiento de agua:

Depósito 1	140.000 Euros
------------------	---------------

Depósito 21.000.000 Euros
Tubería de aducción.....1.200.000 Euros

c) Depuración: (Asignación a los Sectores)

Sector 1.....121.716 Euros
Sector 2.....124.531 Euros
Sector 3.....56.858 Euros
Sector 4.....2.846.894 Euros

Análisis de tráfico:

Se aporta un análisis pormenorizado del tráfico, con sus conclusiones.

A la vista de los resultados obtenidos – dice el documento - se comprueba que la intensidad de tráfico esperada no supera en ningún tramo los 4.000 vehículos día. De acuerdo con las recomendaciones para el planeamiento y proyecto de carreteras urbanas del Ministerio de Fomento, se puede considerar un tráfico en la hora punta equivalente al 10% de la intensidad media diaria, por lo que en el peor de los casos se estima que la intensidad máxima horaria se sitúa por debajo de los 400 vehículos hora.

Debería aportarse informe del órgano administrativo competente, confirmando las manifestaciones expuestas.

VII.- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-

De conformidad con lo establecido en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento, deberán aportarse informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, y en particular, 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. A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.

A título de ejemplo, sin que el mismo tenga carácter exhaustivo, deberán recabarse informe a los siguientes organismos:

- A la Consejería de Medio Ambiente, sobre la Evaluación Ambiental Preliminar.
- A la Consejería de Cultura, relativo a la Carta Arqueológica.
- A la Consejería de Educación y Ciencia, sobre las reservas para uso educativo y deportivo.
- A los órganos administrativos titulares de las carreteras que atraviesen el término municipal.
- A la Confederación Hidrográfica del Tajo.

VIII. CONCLUSIÓN.-

Se propone la emisión del presente informe, a fin de que por el Ayuntamiento se tomen en consideración las observaciones contenidas en el presente documento.

Guadalajara, 2 de diciembre de 2005.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

6º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 26 y 27 DEL P.O.M. DE HORCHE.

1.- ANTECEDENTES.-

Promotor.- Gediaz Suelo S.A.

Planeamiento vigente.- Horche cuenta con Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el 25 de octubre y 13 de diciembre de 2004.

Objeto: Organizar la ordenación del Sector 26 y 27 del POM de Horche.

Superficie:

Superficie: 966.490 m².

- Situación: Con forma irregular, se encuentra ubicado al Noroeste del núcleo urbano, junto a la carretera de acceso desde Guadalajara N-320.
- Linda:

Norte: Con la carretera de acceso al núcleo urbano

Sur: Con la Cañada de Alocohete

Este: Con suelo rústico

Oeste: Con Ciudad Valdeluz.

Sistema: Se tramita mediante gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

- Publicación D.O.C.M.: 15 de abril de 2005.
- Periódico: 7 -8 de abril de 2005.
- Solicita Adjudicación preferente.
- Notaria.- Se tramita a través de Notaría de D. Jesús González Perabá mediante Acta de Protocolización de 7 de abril de 2005.
- Certificado Secretario Ayuntamiento de 17 de mayo de 2005.

- Resultado de Información Pública: No consta que se hayan presentado alegaciones ni otra Alternativa en competencia durante el periodo de información pública.
- Plica Cerrada.- 19 de mayo de 2005 presenta: Convenio y Proposición Jurídico-Económica.
- Apertura de plicas: En sesión del Ayuntamiento de 24 de mayo de 2005.
- Se aporta informe del técnico municipal de 30 de junio de 2005.
- Contestación al informe 4 de julio de 2005.
- Certificado Secretario Ayuntamiento de 7 de julio de 2005.
- Aprobación inicial pleno de 7 de julio de 2005.
- Informe Técnico Municipal de 10 de agosto de 2005, sobre cumplimiento de las observaciones de anteriores informes.

DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR “LAS DEHESAS” DE GUADALAJARA S.L.U.

Con Fecha 4 de octubre de 2005 y 20 de octubre de 2005, se remiten escrito y plano en relación con la tramitación del PAU de estos Sectores S-26 y S-27.

La tramitación del expediente ha sido realizada a tenor de lo dispuesto en el art. 121 del Texto Refundido de la LOTAU, habiendo concluido el periodo de exposición al público sin que se presentara alegación alguna en el mismo.

El PAU se envía por el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos de emitir el informe oportuno regulado por el art. 122 del T.R. de la LOTAU.

No procede por tanto en el periodo de tramitación que se encuentra el expediente incorporar documentación que no sea tramitada a través del Ayuntamiento.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora modifica la ordenación estructural del POM, ya que incrementa la densidad (25% más para viviendas para jóvenes).

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

INFORMES – TÉCNICO MUNICIPAL – 30 de Junio – 4 de Julio y 10 de Agosto de 2005.

En resumen recoge:

Sectores 26 y 27

Superficie: 966.490 m²

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Mantiene el Sistema General Zona Verde del POM que limita con la N-320.

AUMENTO DENSIDAD

Se produce un aumento del 25% del nº de viviendas, para viviendas para jóvenes según Disposición Transitorio Segunda del Reglamento de Planeamiento.

ORDENACIÓN DE DETALLE

Se incorpora tipología de vivienda plurifamiliar que no tenía el P.O.M.

Estándares.-

Cumple art. 22 del Reglamento de Planeamiento de Sistemas Generales.- Cumple 1000 m²/200 habitantes.

Viario.-

Se modifica el sistema viario previsto en el P.O.M., y el enlace previsto con Yebes se desvía por el borde noreste y sureste del Sector.

Se establece una condición.

El último informe es favorable para remitir a la Comisión Provincial de Urbanismo sin perjuicio que se aporten el resto de informes preceptivos.

SOLICITUD DE INFORMES.-

Los artículos 137, 138 y 139 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, regulan el procedimiento para la aprobación de los Planes Parciales.

El artículo 138 establece que en el caso de un Plan Parcial de Mejora que comporte reclasificación de suelo en los términos previstos en el artículo 57 del Reglamento, se someterá a información pública junto con el Plan Parcial el Estudio de Impacto Ambiental.

En el presente caso no se reclasifica suelo rústico, por lo que no es preciso la incorporación del Estudio de Impacto Ambiental.

Por otra parte, el artículo 138 se establece que durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

En el expediente existe constancia de la solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas (Dirección General del Agua), de fecha 12 de agosto de 2005.

Con fecha 20 de octubre el Director General del Agua devuelve la documentación para que sea el Ayuntamiento quien la remita.

Con fecha 9 de noviembre de 2005 se solicita por el Ayuntamiento.

No consta hasta la fecha informe.

El anexo IV del Reglamento de Planeamiento dispone que con más de 350 viviendas, en el planeamiento se calificarán expresamente para este uso, como mínimo, 12 metros cuadrados de suelo por vivienda. Así mismo se deberá solicitar informe preceptivo a la

Consejería competente en materia de educación con objeto de modular, en su caso, la reserva anteriormente prevista.

El Plan Parcial contempla la realización de más de 350 viviendas, consta la solicitud de informe previsto en el Anexo IV del Reglamento, con fecha 12 de agosto de 2005. No consta informe.

Se aportan, además las siguientes solicitudes de informes y sus contestaciones:

- Resolución de la Delegación de Medio Ambiente (D.O.C.M. de 19 de octubre de 2005), sobre la innecesariedad de someterse a evaluación de impacto ambiental.
- Solicitud a la Delegación de Cultura (12 de agosto de 2005), sobre la necesidad de realizar estudio de afecciones al Patrimonio en el Sector.
- Contestación de la Delegación de Cultura, informando sobre la necesidad de aplicar de manera preventiva el artículo 21 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, debiendo realizar el promotor un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico.
- Solicitud a Fomento de fecha 12 de agosto de 2005 sobre el acceso a la carretera N-320. No se aporta informe.
- Solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad. (12 de agosto de 2005).

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

El P.A.U. acompaña Plan Parcial de Mejora, compuesto de Memoria; Anexos a la Memoria; Ordenanzas reguladoras; Ordenanzas particulares para cada zona; Estudio Económico Financiero; y Planos.

El Plan Parcial se desarrolla sobre los terrenos incluidos por el P.O.M. de Horche en el Sector 26 y 27.

El Plan Parcial justifica el cambio de uso característico residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar, así como el incremento de la densidad máxima del Sector, viviendas para jóvenes.

El cambio de vivienda unifamiliar por plurifamiliar lo justifica en el ánimo de reducir el precio de la vivienda.

El incremento de la densidad (25% más) se justifica en virtud de lo establecido en la disposición transitoria segunda del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

- Normativa urbanística

Sector 26 y 27 (HORCHE)	P.O.M.			PAU
Superficie total	966.490 m ²			966.490 m ²
Sistemas Generales adscritos	50.736 m ²			50.857 m ²
Uso principal	Residencial			Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)(*)	386.595 m ²			402.386 m ²
Coeficiente de homogeneiz.	residencial plurifamiliar	1		residencial plurifamiliar 1
	residencial unifamiliar adosada	1		residencial unifamiliar adosada 1
				dotacional privado 0,5
				terciario 0,7
Aprovechamiento	386.595 u.a.			386.595 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,40			0,40
Superficie neta	No definida			436.443 m ²
Ordenanza	02			RU
Parcela mínima	250 m ²	500 m ²	250 m ²	400 m ²
Frente mínimo	8 m	12 m	6 m	6 m
Retranqueos	3 m			3 m
Alturas	2 plantas, 7,50 m			2 plantas, 7,50 m
Ocupación	65 %	50 %	80 %	- %
Edificabilidad neta	0,75 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	1,50 m ² /m ²	Parcela 120-160 m ² 1,25 m ² /m ² Parcela 160-200 m ² 1,00 m ² /m ² Parcela 200-250 m ² 0,80 m ² /m ² Parcela mayor 250 m 0,65 m ² /m ²
Ordenanza	No se fija ordenanza plurifamiliar para este sector			RP
Parcela mínima				200 m ²
Frente mínimo				10 m
Retranqueos				s/plano m
Alturas				4 plantas, 14 m. 5 plantas, 16 m. 6 plantas, 22 m.
Ocupación				80 – 100 %
Edificabilidad neta				s/tabla

(*) El PAU introduce 3 nuevos usos en el sector por las razones sociales y de mercado que se exponen en la Memoria: usos plurifamiliares, terciario y dotacional privado, con coeficientes de homogenización 1, 0,7, y 0,5 respectivamente, lo que supone que para mantener las mismas unidades de aprovechamiento (u.a.) que fija el POM de Horche para estos sectores, y lo que es lo mismo, para la equidistribución de cargas y beneficios entre los distintos sectores previstos por el POM no varíe (contribución a los Sistemas Generales de Infraestructuras), se produce un aumento en los m² brutos construidos en los sectores una vez aplicados los distintos coeficientes para cada tipo.

Deberán establecerse los coeficientes de homogeneización que realmente correspondan al aprovechamiento de cada uso.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		966.490 m ²
Edificabilidad lucrativa total		402.386 m ² c
Dotacional sist. local	80.477 m ²	93.618 m ²
Zonas verdes de sis. local	91.563 m ²	135.815 m ²
Zonas verdes dist. general	40.470 m ² (**)	50.857 m ²
Nº plazas de Aparcamiento	2.284 viario 4.568 interiores 6.852 total	2.445 viario 4.568 interiores 7.013 total
Superficie neta	-	436.443 m ²
Aprovechamiento		386.596 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	38.660 m ² 38.660 u.a.	40.239 m ² 38.660 u.a.
Instalaciones propias	-	4.010 m ²
Red Viaria	-	245.747 m ²

(**) Cálculo del nº de habitantes:

Viviendas plurifamiliares	2.476 viv.
Superficie media inferior a 100 m ²	2,5 habitantes/viv.
Habitantes potenciales	6.190 habitantes potenciales.

Viviendas unifamiliares	544 viv.
Superficie media superior a 100 m ²	3,5 habitantes/viv.
Habitantes potenciales	1.904 habitantes potenciales.

Total habitantes potenciales de los sectores: 8.094 hab.

INFRAESTRUCTURAS.-

Red viaria:

Trazado y características de la red.

El trazado y características de la red viaria serán las que señale el Plano de Ordenación.

De acuerdo con los informes existentes, no se resuelven los enlaces adecuadamente.

En consecuencia, respecto a las conexiones de la red viaria con el exterior, se deberán resolver adecuadamente.

Red de distribución de agua:

Procedencia del agua.

Según el Plan Parcial redactado se indica que:

Los Sectores 26 y 27 se abastecerán a través de la red prevista por el Ayuntamiento de Horche que conecta con la red existente del Sector 1 de Yebes, de acuerdo con el P.O.M. de Horche (Guadalajara).

Así pues, se conectará en red existente con un diámetro de 350 mm. para conformar una red interior mallada.

El anexo de correcciones a requerimiento municipal para aprobación definitiva del PAU recoge que:

“El Proyecto de Urbanización, con anterioridad a la Aprobación definitiva del PAU, deberá contemplar la ejecución de un colector que permita el desembarco de la red de saneamiento de los Sectores Industriales situados al Norte de la actuación. Igualmente el Proyecto de Urbanización deberá prever, en la red de abastecimiento de agua prevista, la ubicación y ejecución de un depósito regulador que garantice el caudal y la presión necesaria para el suministro de los distintos usos proyectados.”

El Proyecto de urbanización aportado con el PAU no recoge estas determinaciones.

Necesidades de agua:

De acuerdo con los cálculos hidráulicos que se exponen en los anexos, el caudal punta estimado para el Sector es de 104,51 l/sg.

Red de saneamiento:

Proyecto de Urbanización.-

Saneamiento

El proyecto contempla las redes hasta el punto de bombeo, y la instalación de las bombas.

No contempla ampliación de la EDAR del Sector 1 colindante donde evacúa las aguas residuales.

Tipo de Red

La red que se proyecta es de tipo separativo, este es, se proyecta una red para las aguas negras (residuales) y otra red distinta para las aguas de lluvia (pluviales).

Ambas redes discurrirán, como norma general, por las calzadas, por el centro de los carriles en las calles previstas en la Red Viaria y excepcionalmente, por aceras y zonas verdes pero siempre por terrenos de titularidad pública.

Estimación de caudales

Como queda justificado en los anexos, los caudales que se consideran son:

Aguas residuales: se supone un caudal igual al considerado en abastecimiento diario de agua, lo que supone 104,51 l/sg.

Aguas de lluvia: Las correspondientes a la máxima precipitación prevista (150 l/sgxHa), corregidas con el coeficiente de escorrentía ponderado según el uso al que se destinan las distintas superficies del Sector, lo que supone un total de 7.059,59 l/sg.

Red eléctrica de media tensión:

Necesidades globales de energía eléctrica

Las necesidades del sector se han estimado por zona, así las parcelas residenciales unifamiliares tienen unas necesidades de 5.004,8 Kw, las parcelas residenciales multifamiliares 14.237 Kw, las zonas de uso terciario-comercial y dotacional privado 2.412,2 Kw, se estiman unas necesidades para los dotacionales públicos 3.866,17 Kw y el alumbrado público tiene una demanda de 96,35 Kw, lo que en total supone unas necesidades globales de energía de 25.616,52 Kw.

Potencial total = 25.616,52 Kw.

Para suministrar esta potencia se proyecta una línea subterránea de media tensión, que alimente los centros de transformación proyectado y dé servicio a las parcelas cuya medida de consumo se va a realizar en media tensión. A tal efecto se dispone la canalización de media tensión por lo frentes de todas las parcelas.

Se proyectan 9 Centros de Transformación de tipo miniblock, para un transformador de 400 Kva.

Red de alumbrado público:

Características de la red de alumbrado público.

La red de alumbrado será subterránea y estará formada por varios circuitos conectados al cuadro de mando, que irá adosado al Centro de Transformación en armarios de poliéster, según normas de la Cía. Eléctrica Suministradora.

Los conductos irán enterrados bajo las aceras.

Red de telefonía:

Conexión con el exterior.

Se realizará según se indica en plano de planta, conectando en la red existente en la del Sector 1 de Yebes, en el límite Oeste del Ámbito de actuación.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Se presenta Proyecto de Urbanización.

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

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

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

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

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

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

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Proyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**.

Se aporta Resolución de la Delegación de Medio Ambiente (D.O.C.M. de 19 de octubre de 2005), sobre la innecesariedad de someterse a evaluación de impacto ambiental el Proyecto de Urbanización.

OBSERVACIONES

El anexo de correcciones a requerimiento municipal para aprobación definitiva del PAU recoge que:

“El Proyecto de Urbanización, con anterioridad a la Aprobación definitiva del PAU, deberá contemplar la ejecución de un colector que permita el desembarco de la red de saneamiento de los Sectores Industriales situados al Norte de la actuación. Igualmente el Proyecto de Urbanización deberá prever, en la red de abastecimiento de agua prevista, la ubicación y ejecución de un depósito regulador que garantice el caudal y la presión necesaria para el suministro de los distintos usos proyectados.”

El Proyecto de urbanización aportado con el PAU no recoge estas determinaciones.

El proyecto contempla las redes hasta el punto de bombeo, y la instalación de las bombas.

No contempla ampliación de la EDAR del Sector 1 colindante donde evacúa las aguas residuales.

4.- PLICA CERRADA.-

Se aporta Convenio y Propuesta Jurídico económica por el Ayuntamiento de Horche. Contiene las siguientes determinaciones:

Propuesta de Convenio Urbanístico: El Convenio regula las siguientes situaciones:

- Obligación de urbanizar el Sector, conforme a los contenidos del PAU, con las modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de Horche.
- Compromiso de finalizar las obras de urbanización dentro de los 35 meses siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- El Ayuntamiento de Horche, dirigirá, inspeccionará y controlará la ejecución de las obras.
- El urbanizador constituirá un aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización.
- El urbanizador, con permiso del Ayuntamiento, podrá en cualquier momento, ceder su condición a favor de un tercero.
- Para el supuesto de incumplimiento, se establece la penalización fijada en el art. 96 de la Ley 53/1999, de 28 de Diciembre, por la que se modifica la Ley 13/1995.
- Los gastos de urbanización los sufragarán los propietarios de los terrenos comprendidos en el Sector en la proporción resultante del Proyecto de Reparcelación.

- Las construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por ser incompatibles, serán indemnizadas a sus propietarios.
- El proyecto de Reparcelación se elaborará con los criterios establecidos en el art. 93 LOTAU.
- Los pagos en metálico que deba asumir cada propietario se asegurarán mediante la prestación de garantía financiera.
- El urbanizador asegurará ante el Ayuntamiento su obligación específica de convertir en solares las parcelas que deban atribuirle a los propietarios.
- Mensualmente se certificará por el Arquitecto Director de las obras, el porcentaje de obra ejecutada sobre el total presupuestado.
- Tras la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, se procederá a la liquidación de la cuenta provisional del Proyecto de Reparcelación.

Proposición jurídico-económica: La proposición jurídico-económica contempla las siguientes situaciones:

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Gastos de urbanización.
- Modos de retribución del urbanizador.
- Carácter cerrado del precio de urbanización.
- Plazos de ejecución del programa.
- Garantías.
- Forma de pago.
- Convenio con la Administración.

Se considera correcta la documentación aportada.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU contempla un incremento del 25% de la densidad edificatoria (viviendas para jóvenes), por lo que el informe tiene carácter de **vinculante**, al modificarse uno de los elementos estructurales del POM.

OBSERVACIONES:

- a) En cuanto al expediente administrativo, sobre los informes de otros Organismos se aporta.

Se solicitan informes a:

- Solicitud de Informe a la Delegación Provincial de Medio Ambiente.
- Solicitud de Informe a la Delegación Provincial de Cultura.
- Solicitud de Informe a la Consejería de Educación y Ciencia.

- Solicitud de Informe a la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sobre el Ciclo Integral del Agua.
- Solicitud de Informe a la Delegación Provincial de Bienestar Social.
- Solicitud de Informe a la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha sobre la C.N.- 320.

Con respecto a dichas solicitudes, se emiten los siguientes informes:

- Por la Consejería de Medio Ambiente sobre la innecesariedad de someter el Proyecto de Urbanización a la Evaluación Ambiental.
- Por la Delegación de Cultura, para que por el promotor se realice un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico.
- Falta aportar el resto de informes solicitados.

b) En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU desarrolla el Sector 26 y 27 del POM de Horche, siendo su aspecto más característico el incremento del 25% de la densidad edificatoria, que viene justificada en la necesidad del disfrute de una vivienda digna de todos los españoles, con apoyo en el artículo 47 de la Constitución Española y en la disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, que prevé la posibilidad de aumentar la densidad hasta un 25% siempre que dicho aumento se destine a la construcción de viviendas, especialmente para jóvenes, con una superficie máxima edificable de 85 m².

- Se incorpora tipología de vivienda plurifamiliar y usos terciarios y dotacional privado.
- No se aporta Texto Refundido con la documentación técnica complementaria del PAU.

- Deberán establecerse los coeficientes de homogeneización que realmente correspondan al aprovechamiento de cada uso.

- Respecto a las conexiones de la red viaria con el exterior, se deberán resolver adecuadamente.

CONCLUSIÓN.-

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

- a) A la necesidad de la emisión de informe por la Consejería de Educación.
- b) A la necesidad de la emisión de informe por la Dirección General del Agua.
- c) A la necesidad de aplicar de manera preventiva el artículo 21 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, debiendo realizar el promotor un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico.
- d) Falta informe de Carreteras del Estado N-320.
- e) Falta informe de Consejería de Bienestar Social.
- f) Deberá aportar un Texto Refundido con la Documentación técnica complementaria del PAU.
- g) Respecto al Proyecto de Urbanización se considera que:

El Proyecto de urbanización aportado con el PAU no recoge las determinaciones señaladas en el anexo de correcciones a requerimiento municipal para aprobación definitiva del PAU.

Por otra parte dicho Proyecto de Urbanización, contempla las redes hasta el punto de bombeo, y la instalación de las bombas, pero no recoge ampliación de la EDAR del Sector 1 colindante donde evacuan las aguas residuales.

- h) De conformidad con lo establecido en el art. 11.4 TRLOTAU, en el caso de que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria (como se recoge en la propuesta de Convenio), deberá incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.
- i) Deberá solicitarse informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo, como consecuencia del incremento de la demanda de agua necesaria, producida por el incremento de población resultante del incremento de viviendas.
- j) Todas las observaciones reseñadas en el apartado anterior.
- k) En cualquier caso se deberá obtener el informe favorable del Ayuntamiento de Yebes debiendo soportar cada ámbito las cargas de infraestructuras correspondientes.

Guadalajara, 15 de diciembre de 2005.
El Jefe del Servicio de Urbanismo.

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

7º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 18 DEL P.O.M. DE HORCHE.

1.- ANTECEDENTES.-

Promotor.- Construcciones Cuadrado Duque, S.L.

Planeamiento vigente.- Horche cuenta con Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el 25 de octubre y 13 de diciembre de 2004.

Objeto: Organizar la ordenación del Sector 18 del POM de Horche.

Superficie:

Superficie: 286.828,08 m².

- Situación: Con forma irregular, se encuentra ubicado al Noroeste del núcleo urbano, junto a la carretera de acceso desde Guadalajara N-320.
- Linda:

Norte: Con la carretera de acceso al núcleo urbano

Sur: Con el S-17

Este: Con el S-14

Oeste: Con suelo rústico

Sistema: Se tramita mediante gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

- Publicación D.O.C.M.: 3 de mayo de 2005.
- Publicación diario: Se aporta fotocopia diario.
- Resultado de Información Pública: No consta que se hayan presentado alegaciones ni otras alternativas técnicas.
- Apertura de plicas: En sesión del Ayuntamiento de 10 de junio de 2005.
- Se aporta informe del técnico municipal.
- Con fecha 7 de julio de 2005 se aprueba inicialmente el Plan Parcial.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora modifica la ordenación estructural del POM, ya que incrementa la densidad (25% más para viviendas para jóvenes).

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

SOLICITUD DE INFORMES.-

Los artículos 137, 138 y 139 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, regulan el procedimiento para la aprobación de los Planes Parciales.

El artículo 138 establece que en el caso de un Plan Parcial de Mejora que comporte reclasificación de suelo en los términos previstos en el artículo 57 del Reglamento, se someterá a información pública junto con el Plan Parcial el Estudio de Impacto Ambiental.

En el presente caso no se reclasifica suelo rústico, por lo que no es preciso la incorporación del Estudio de Impacto Ambiental.

Por otra parte, el artículo 138 se establece que durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. En

particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

En el expediente existe constancia de la solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas (Dirección General del Agua), de fecha 24 de agosto de 2005. No consta la emisión del informe.

Se aporta informe favorable de la Diputación, respecto a la Carretera de conexión.

El anexo IV del Reglamento de Planeamiento dispone que con más de 350 viviendas, en el planeamiento se calificarán expresamente para este uso, como mínimo, 12 metros cuadrados de suelo por vivienda. Así mismo se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación con objeto de modular, en su caso, la reserva anteriormente prevista.

El Plan Parcial contempla la realización de más de 350 viviendas y no consta la existencia de la solicitud de informe previsto en el Anexo IV del Reglamento.

Se aportan, además las siguientes solicitudes de informes y, en su caso, sus contestaciones:

- Solicitud a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente (24 de agosto de 2005), sobre la necesidad de someterse el Proyecto de Urbanización a Evaluación de Impacto Ambiental.
- Resolución de la Delegación de Medio Ambiente (D.O.C.M. de 19 de octubre de 2005), sobre la innecesariedad de someterse a evaluación de impacto ambiental.
- Solicitud a la Delegación de Cultura (24 de agosto de 2005), sobre la necesidad de realizar estudio de afecciones al Patrimonio en el Sector.
- Contestación de la Delegación de Cultura, informando sobre la necesidad de aplicar de manera preventiva el artículo 21 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, debiendo realizar el promotor un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico.
- Solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social (12 de septiembre de 2005).
- Solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

El P.A.U. acompaña Plan Parcial de Mejora, compuesto de Memoria; Anexos a la Memoria; Ordenanzas reguladoras; Ordenanzas particulares para cada zona; Estudio Económico Financiero; y Planos.

El Plan Parcial se desarrolla sobre los terrenos incluidos por el P.O.M. de Horche en el Sector 18.

El Plan Parcial justifica el cambio de uso característico residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar, así como el incremento de la densidad máxima del Sector, viviendas para jóvenes.

El cambio de vivienda unifamiliar por plurifamiliar lo justifica en el ánimo de reducir el precio de la vivienda.

El incremento de la densidad (25% más) se justifica en virtud de lo establecido en la disposición transitoria segunda del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

- Normativa urbanística

Sector 18 (HORCHE)	P.O.M.		PAU	
Superficie total	273.577 m ²		286.828 m ²	
Sistemas Generales adscritos	14.363 m ²		24.340 m ²	
Uso principal	Residencial		Residencial	
Edificabilidad bruta (lucrativa)(*)	109.430 m ²		125.653 m ²	
Coeficiente de homogeneiz.	residencial plurifamiliar	1	residencial plurifamiliar	1
	residencial unifamiliar adosada	1	residencial unifamiliar adosada	1
			dotacional privado	0,5
			terciario	0,7
Aprovechamiento	109.430 u.a.		114.731 u.a.	
Aprovechamiento Tipo	0,40		0,40	
Superficie neta	No definida		139.198 m ²	
Ordenanza	02		RU	
Parcela mínima	250 m ²	500 m ²	150 m ²	400 m ²
Frente mínimo	8 m	12 m	6 m	8 m
Retranqueos	3 m		3 m	
Alturas	2 plantas, 7,50 m		2 plantas, 7,50 m	
Ocupación	65 %	50 %	65 %	35 %
Edificabilidad neta	0,75 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	160 m ² (**)	180 m ² (**)
Ordenanza	No se fija ordenanza plurifamiliar para este sector		RP	
Parcela mínima			100 m ²	
Frente mínimo			5 m	
Retranqueos			0 m	
Alturas			2 plantas, 7,50 m	
Ocupación			80 %	
Edificabilidad neta			s/tabla	

(*) El PAU introduce 3 nuevos usos en el sector por las razones sociales y de mercado que se exponen en la Memoria: usos plurifamiliares, terciario y dotacional privado, con coeficientes de homogenización 1, 0,7, y 0,5 respectivamente, lo que supone que para mantener las mismas unidades de aprovechamiento (u.a.) que fija el POM de Horche para estos sectores, y lo que es lo mismo, para la equidistribución de cargas y beneficios entre los distintos sectores previstos por el POM no varíe (contribución a los Sistemas Generales

de Infraestructuras), se produce un aumento en los m² brutos construidos en los sectores una vez aplicados los distintos coeficientes para cada tipo.

Deberán establecerse los coeficientes de homogeneización que realmente correspondan al aprovechamiento de cada uso.

(**) En el POM se asigna un coeficiente de edificabilidad neta por parcela, mientras que en el PAU se asigna una edificabilidad absoluta por parcela, de tal forma que no se produzcan infinidad de volúmenes para la misma tipología.

Cuadro resumen de estandares

ZONA	SUPERFICIE m²	% SOBRE EL TOTAL DEL SECTOR
EQUIPAMIENTOS	25.272,00	8,81
ZONAS VERDES DE SIS. LOCAL	26.251,00	9,15
ZONAS VERDES DIST. GENERAL	24.339,61	8,49
RED VIARIA	71.650,37	24,98
RESIDENCIAL	111.029,10	38,71
DOTACIONAL PRIVADO	2.546,00	0,89
TERCIARIO	25.623,00	8,93
INFRAESTRUCTURAS (CT)	117,00	0,04
SUPER. TOTAL	286.828,08	100,00

TOTAL CESIONES	147.629,98	51,47
----------------	------------	-------

(Nota: El ámbito del Sector, excluidos los sistemas generales incluidos o adscritos (artículo 19.4 del Reglamento de Planeamiento) es de 262.489 m²).

INFRAESTRUCTURAS.-

Red viaria:

Los accesos se realizarán:

- Desde la carretera GU-205, en dos puntos.
- Desde el viario previsto en el POM dentro de los Sectores 14 y 17.

Se describen las características del viario (firmes y pavimentos; aceras y bordillos).

Red de distribución de agua:

En el POM se prevé una tubería que abastecerá a los Sectores a desarrollar al Oeste del casco urbano y que discurre por el Este del Sector 18. En el anteproyecto se contempla la instalación del tramo de tubería comprendido dentro del Sector 18 y la conexión de la red interior.

La cantidad de agua prevista (250 litros por habitante y día), supone un caudal medio de agua de 10,37 litros por segundo. El Plan Parcial ha dimensionado una red de distribución mayor a la estimada.

Se describen las características de la red de distribución.

Red de saneamiento:

La red proyectada es de tipo separativo, recogiendo, por separado, las aguas de lluvia y las aguas negras.

Se describen las características de la red.

La evacuación de las aguas negras se realizará mediante la conexión con un colector, cuya instalación discurrirá hacia los Sectores 12 y 13, siguiendo el trazado previsto en el POM.

Red eléctrica de media tensión:

Se definen las líneas de media tensión y centro de transformación necesarios para el suministro eléctrico del Sector 18.

Se describen los puntos de conexión con el exterior.

Red de energía eléctrica de baja tensión:

La energía será entregada a 380/220 V. para uso doméstico.

Se describe la red de baja tensión.

Red de alumbrado público:

La red será subterránea. Los conductores irán enterrados bajo las aceras.

Red de telefonía:

Se realizará conectando con la red existente de la Compañía Telefónica situada al Este del Sector.

Se describen las características del Sector.

Con fecha 2 de diciembre de 2005, se remite por el Ayuntamiento de Horche documentación complementaria sobre diversos aspectos del Plan de Infraestructuras para el desarrollo urbanístico del Municipio.

En el informe del Técnico municipal se manifiesta que el Ayuntamiento ha encargado el estudio, planificación y gestión del Plan de Infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del municipio en general y en particular para su conexión con los diversos sectores.

A la vista de lo expuesto, se considera que la aprobación y adjudicación del P.A.U. estará condicionada a la ejecución del Plan de Infraestructuras que de solución a la nueva

depuradora de aguas residuales, nuevos colectores de saneamiento y nuevas redes de abastecimiento de aguas.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Se presenta Proyecto de Urbanización.

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

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

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

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

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

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

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Proyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**.

Se aporta Resolución de la Delegación de Medio Ambiente (D.O.C.M. de 19 de octubre de 2005), sobre la innecesariedad de someterse a evaluación de impacto ambiental el Proyecto de Urbanización.

4.- PLICA CERRADA.-

- a) Propuesta de Convenio Urbanístico: El Convenio regula las siguientes situaciones:
- Obligación de urbanizar el Sector, conforme a los contenidos del PAU, con las modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de Horche.
 - Compromiso de presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización en el plazo de cuatro meses desde la adjudicación del PAU.
 - Compromiso de iniciar las obras de urbanización dentro de los dos meses siguientes a la disponibilidad de los terrenos.
 - El Ayuntamiento de Horche, dirigirá, inspeccionará y controlará la ejecución de las obras.
 - El urbanizador constituirá un aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización.
 - El urbanizador, con permiso del Ayuntamiento, podrá en cualquier momento, ceder su condición a favor de un tercero.
 - Para el supuesto de incumplimiento, se establece la penalización fijada en el art. 95.3 del Real Decreto Legislativo 2/2000, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
 - Los gastos de urbanización los sufragarán los propietarios de los terrenos comprendidos en el Sector en la proporción resultante del Proyecto de Reparcelación.
 - Las construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por ser incompatibles, serán indemnizadas a sus propietarios.
 - El proyecto de Reparcelación se elaborará con los criterios establecidos en el art. 93 LOTAU.
 - Los pagos en metálico que deba asumir cada propietario se asegurarán mediante la prestación de garantía financiera.
 - El urbanizador asegurará ante el Ayuntamiento su obligación específica de convertir en solares las parcelas que deban atribuirle a los propietarios.
 - Mensualmente se certificará por el Arquitecto Director de las obras, el porcentaje de obra ejecutada sobre el total presupuestado.
 - Tras la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento, se procederá a la liquidación de la cuenta provisional del Proyecto de Reparcelación.

b) Proposición jurídico-económica: La proposición jurídico-económica contempla las siguientes situaciones:

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Gastos de urbanización.
- Modos de retribución del urbanizador.
- Carácter cerrado del precio de urbanización.
- Plazos de ejecución del programa.
- Garantías.
- Forma de pago.
- Convenio con la Administración.

5.- CONSIDERACIONES.-

El PAU contempla un incremento del 25% de la densidad edificatoria (viviendas para jóvenes), por lo que el informe tiene carácter de **vinculante**, al modificarse uno de los elementos estructurales del POM.

OBSERVACIONES:

c) En cuanto al expediente administrativo:

Se solicitan informes a:

- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.
- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, para remisión a la Dirección General del Agua.
- Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social.
- Diputación de Guadalajara.
- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.

Con respecto a dichas solicitudes, se emiten los siguientes informes:

- Por la Consejería de Medio Ambiente sobre la innecesariedad de someter el Proyecto de Urbanización a la Evaluación Ambiental.
- Por la Delegación de Cultura, para que por el promotor se realice un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico.
- Por la Diputación Provincial.

d) En cuanto a la alternativa técnica:

El PAU desarrolla el Sector 18 del POM de Horche, siendo su aspecto más característico el incremento del 25% de la densidad edificatoria, que viene justificada en la necesidad del disfrute de una vivienda digna de todos los españoles, con apoyo en el artículo 47 de la Constitución Española y en la disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, que prevé la posibilidad de aumentar la densidad hasta un 25% siempre que dicho aumento se destine a la construcción de viviendas, especialmente para jóvenes, con una superficie máxima edificable de 85 m².

Deberán establecerse los coeficientes de homogeneización que realmente correspondan al aprovechamiento de cada uso.

CONCLUSIÓN.-

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

- l) A la necesidad de la emisión de informe por la Consejería de Educación.
- m) A la necesidad de la emisión de informe por la Dirección General del Agua.
- n) A la necesidad de aplicar de manera preventiva el artículo 21 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, debiendo realizar el promotor un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico.
- o) A la solución de las conexiones para el establecimiento de la red viaria, agua y depuración, en los términos previstos en el informe del Técnico municipal, de 1 de diciembre de 2005, que **estará condicionada a la ejecución del Plan de Infraestructuras que dé solución a la nueva depuradora de aguas residuales, nuevos colectores de saneamiento y nuevas redes de abastecimiento de aguas.**
- p) Deberá solicitarse informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo, como consecuencia del incremento de la demanda de agua necesaria, producida por el incremento de población resultante del incremento de viviendas.
- f) Deberán establecerse los coeficientes de homogeneización que realmente correspondan al aprovechamiento de cada uso.

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

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo.

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

8º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Nº 4, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANAR, PROMOVIDO POR “PROCEDUREUR PROMOCIONES URBANAS, S.A.”.

1.- ANTECEDENTES

Población: 1.041 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 25.780 m².

Situación: al norte del casco urbano, dentro de las zonas propuestas de crecimiento de las NNSS, lindando al norte con el S-5 de SUB, al sur con el S-3 de SUB, al este con el Polígono 6 de SU y al oeste con suelo no urbanizable.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

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

Publicación D.O.C.M. nº 159:	10-08-2.005
Publicación diario “Guadalajara 2.000”:	05-08-2.005
Resultado de la información pública:	No se presentan alegaciones ni otras alternativas técnicas.
Acto de apertura de plicas:	19-09-2.005
<i>Resultado del acto:</i>	<i>No se presentan alegaciones ni plicas en competencia</i>

3. 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, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un Plan Parcial que asume las determinaciones establecidas por las normas subsidiarias, este informe tiene carácter de **informe no vinculante**.

4.- **ALTERNATIVA TÉCNICA:**

PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial asume las determinaciones que para este sector establecen las NNSS.

Normativa Urbanística

	NN.SS.	PAU
Superficie total	-- m ²	25.780 m ²
Sistemas Generales adscritos ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst	-- m ²	-- m ²
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	x m ² /m ²	0.33 m ² /m ²
Aprovechamiento	--	0.33
Aprovechamiento urbanístico	--	8.519 m ² t
Superficie neta	--	14.198 m ²
Ordenanza	Residencial Unifamiliar pareada	Residencial Unifamiliar pareada
Parcela mínima	150 ≤ S < 250 m ² 250 ≤ S < 500 m ² 500 ≤ S	250 m ² y menor de 500 m ²
Frente mínimo	6.00 m	6.00 m
Retranqueos	Obligatorio a vías y espacios públicos 5m, adosamiento obligatorio a un plano y 3 m al resto.	Obligatorio a vías y espacios públicos 5m, adosamiento obligatorio a un plano y 3 m al resto.
Alturas	2 plantas, 7 m	2 plantas, 7 m
Ocupación	50 %	50 %
Edificabilidad neta	0.60 m ² /m ²	0.60 m ² /m ²
Densidad	20 viv/Ha	20 viv/Ha

Las NNSS establecen que será requisito indispensable para el desarrollo del sector la redacción de un Plan Parcial de Ordenación.

En el Plano de Zonificación se identifica la superficie destinada a dotaciones con la ocupada por una nave de carácter agropecuario existente. Así mismo, en la zona verde existe una vivienda.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
--	--------------	------------

Superficie a ordenar		25.780 m ²
Edificabilidad lucrativa total	--	8.519 m ² c
Dotacional	1.704 m ²	1.704 m ²
Zonas verdes	2.578 m ²	2.600 m ²
Aparcamiento	viario 64 interiores 128 total 192	viario 51 interiores 102 total 153
Superficie neta	--	14.198 m ²
Aprovechamiento	--	8.519 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	-- m ² 852 u.a.	1.420 m ² 852 u.a.
Instalaciones propias	--	85 m ²
Red Viaria	--	7.193 m ²

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Se presenta Proyecto de Urbanización completo donde se definen los siguientes extremos:

- Movimiento de tierras y pavimentación
- Red de distribución de agua y riego: se acometerá a las redes previstas para el Sector 3 y el 5, conformando una red mallada.
- Red de saneamiento: de tipo unitaria y evacuación por gravedad con acometida a la red existente en la calle San Blas.
- Red eléctrica de media tensión: subterránea con centro de transformación subterráneo.
- Red eléctrica de baja tensión: red trifásica subterránea con tres derivaciones desde el nuevo centro de transformación para alimentación de las parcelas del Sector.
- Red de alumbrado público: red subterránea formada por tres circuitos de alumbrado conectado al cuadro de mando instalado junto al centro de transformación.
- Red de telefonía: se conectará con las redes de los Sectores 3 y 5 en la calle Carnavajo y el Camino del Monte.
- Jardinería y mobiliario urbano: se realizará el ajardinamiento de las zonas verdes y distribución de mobiliario urbano en las zonas verdes junto a las sendas peatonales y en el entorno de las áreas de juegos.
- Señalización:

Y presenta el siguiente contenido:

- Memoria
- Anexos de cálculo
- Normativa aplicable
- Pliego General de Condiciones y Pliegos Particulares de cada tipo de obra
- Mediciones y Presupuesto
- Planos
- Estudio de Seguridad y Salud

En el plano de red de abastecimiento de agua y riego se detalla la situación de los hidrantes en cumplimiento de la NBE CPI-96.

Actualmente los terrenos a ordenar están afectados por la existencia de una línea aérea de media tensión. El Proyecto de Urbanización contempla las obras necesarias para soterrar esta línea.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se aporta propuesta de Convenio Urbanístico que consta de los siguientes extremos:

- a) Compromiso de cesiones al ayuntamiento.
- b) Sustitución de cesión del 10% del aprovechamiento por su equivalente monetario a razón de 180.30 € por metro cuadrado de suelo urbanizado de uso residencial.
- c) Constitución de garantías por cuantía del 7% del coste previsto de las obras de urbanización.
- d) Compromiso de finalización de obras en plazo inferior a tres años a contar desde el inicio de las mismas.
- e) Compromiso del Ayuntamiento de recibir las obras en plazo de tres meses desde su finalización.
- f) La conservación de las obras será por cuenta del Ayuntamiento una vez que las reciba satisfactoriamente.
- g) En el plazo de seis meses desde la aprobación del PAU se tramitará Proyecto de Parcelación.
- h) Penalizaciones

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

El abono de los costes de urbanización se hará de forma proporcional a la superficie que cada propietario aporte a la actuación y por alguna de las siguientes fórmulas:

- Mediante abono en metálico.
- Mediante cesión de terrenos edificables.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Se establece el coste total de la urbanización en 1.459.973,25 € incluyendo la conservación de las obras hasta la recepción por parte del Ayuntamiento.

Proporción de solares o cuota de retribución:

Estimando el valor de mercado del suelo sin urbanizar en 49.50 €/ m² y teniendo en cuenta que el coste de urbanización por metro cuadrado se estima en 56.63 € el coste total del suelo urbanizado asciende a 106.13 €/m², por lo que el valor de realizar la urbanización supone un 53.36%.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Se aporta publicación en el DOCM nº 124 de 22 de junio de 2.005 de la resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la evaluación de impacto ambiental de los

proyectos de urbanización de los Sectores 4 y 5 de Fontanar, en el que se resuelve que no es necesario someter dichos proyectos a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- En virtud del artículo 11.4 y teniendo en cuenta que el Convenio expresa que la cesión del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento será sustituido por su equivalente monetario, se hace necesaria la valoración pertinente practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en la correspondiente Administración.

En cuanto a la alternativa técnica:

- Cumple con los estándares de calidad urbana, a excepción de las plazas de aparcamiento. La propuesta plantea la existencia de dos plazas interiores y una en viario por vivienda, siendo esta proporción inferior a la establecida por el Reglamento de Planeamiento.
- En cuanto a la manzana reservada para dotaciones y zona verde, destacar que los límites del suelo dotacional coinciden estrictamente con la superficie ocupada por la nave agropecuaria existente, dando lugar a una zona verde irregular, escindida en dos partes y quedando estrangulada en una de ellas.

CONCLUSIÓN

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

En Guadalajara, 30 de noviembre de 2.005

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

9º-ESTUDIO DE DETALLE PARA LA RECUPERACIÓN DE LA MURALLA DE SIGÜENZA, LATERAL DERECHO DE LA MURALLA EN SU ENCUENTRO CON LA CALLE VALENCIA Y EL ANTIGUO PÓSITO A PROPUESTA DE D. GERARDO PAREJA MAYO.

1.- ANTECEDENTES

Población: 4.725 habitantes

Objeto: definición de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes.

Superficie: 1.563,75 m².

Situación: El solar está situado en suelo urbano perteneciente al casco histórico delimitado por el lateral derecho de la muralla a la altura de la calle Valencia y hasta su encuentro con el antiguo Pósito-Teatro de Sigüenza. Se trata de un solar interior con un frente a calle de 4m de ancho.

Procedencia de redacción de Estudio de Detalle:

Actualmente Sigüenza cuenta con NNSS aprobadas en 1.990. Éstas establecen en el apartado 2.7.3 de las Normas Urbanísticas las condiciones para la redacción y el contenido de los Estudios de Detalle.

2.7.3.b) *La delimitación del ámbito de estudio habrá de ser propuesta y aceptada por el Ayuntamiento. En casos especiales, el Ayuntamiento podrá admitir la redacción de Estudios de Detalle de ámbito menor que el de la manzana.*

El Estudio de Detalle se presenta tras diversas conversaciones con el Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza y después de haber alcanzado una propuesta consensuada.

Por otra parte, el Estudio de Detalle presentado prevé el trazado de viario peatonal, las alineaciones y la ordenación de volúmenes dentro de su área de actuación, en desarrollo de las normas subsidiarias, por lo que entendemos sería la figura de desarrollo adecuada con independencia de que las citadas normas no hayan previsto su formulación expresamente.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 38 del TR de la LOTAU y del 138-139 del Reglamento de Planeamiento por remisión del 145.

Publicación D.O.C.M. nº 211:	21-10-2005
Publicación diario "Nueva Alcarria":	11-10-2005
Resultado de la información pública:	No se presentan alegaciones.
Aprobación inicial:	No es necesaria.

Presentan:

- Informe favorable del Arquitecto Municipal en el que se establece que se considera la propuesta presentada como la más idónea en cuanto al desarrollo, rehabilitación, recuperación y ordenación del entorno afectado.
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en la que a la vista del informe del técnico municipal se acuerda:
 - Primero: manifestar su conformidad con el estudio de detalle.*
 - Segundo: abrir período de información pública.*
 - Tercero: remitirlo a la Comisión Provincial de Patrimonio para que proceda a su estudio.*
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 19 de octubre de 2005.

3.- PROCEDIMIENTO:

El artículo 145 del Reglamento de Planeamiento establece que ***los Estudios de Detalle se atenderán al procedimiento establecido para los Planes Parciales en los art. 138-139 del mismo documento.***

Artículo 138.2.3º: ***durante el período de información pública, al que habrá de someterse el documento, se habrán de requerir y evacuar los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el art. 10 del TR de la LOTAU.***

En cuanto a la aprobación de los Planes Parciales, el art. 139 establece que ***en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la C.P.U. sobre la adecuación del documento a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.***

4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE:

A este Estudio de Detalle es de aplicación la Disposición Transitoria 1ª del TR de la LOTAU, que establece el Régimen Urbanístico del Suelo. En concreto el apartado 1.3. Suelo clasificado como urbano, que establece:

b) Al que esté situado en Municipios que dispongan de Planes Generales o Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar, se la aplicarán las siguientes normas:

1ª. Cuando los terrenos cumplan las condiciones de solar o de suelo urbano consolidado a que se refiere el artículo 45.2, será de aplicación el régimen de las actuaciones edificatorias regulado en el artículo 130 y concordantes de esta Ley..

El Estudio de Detalle presentado no atribuye al solar un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde según el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, como se puede observar el apartado siguiente.

Aprovechamiento existente y aprovechamiento propuesto.

El aprovechamiento existente viene definido en el Plan Especial de Rehabilitación de la siguiente forma:

Superficie de actuación:	1.563,78m ²
Superficie de muralla:	119,66m ²
Superficie de solar privado:	1.444,12m ²
Alineaciones exteriores:	Las definidas por el planeamiento.
Alineaciones interiores:	Se establece un fondo máximo edificable de 12m como criterio general para los solares. Este fondo podrá modificarse por medio del correspondiente Estudio de Detalle que abarque la manzana completa.
Número máximo de plantas:	3
Número mínimo de plantas:	2

En la letra F) de las condiciones de volumen de las obras de nueva planta se establece:

Patio de manzana con características idóneas para destinarlos a uso público. A través del mecanismo legal oportuno se podrán establecer servidumbres o cesiones en parcelas de determinadas manzanas, con el fin de crear los accesos necesarios a los espacios interiores de manzana que en virtud del Plan Especial que nos ocupa, se determinen.

En las condiciones de uso se establece:

A) Vivienda

a) *Se permiten en toda la zona vivienda colectiva, constituida por vivienda con accesos comunes.*

b) *Condiciones:*

2. *Todas serán exteriores, con luces a la calle, plaza o patio de manzana.*

Con las condiciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación, se puede ocupar todo el solar salvo la superficie necesaria para el patio de manzana que garantice las condiciones apropiadas de ventilación e iluminación a las viviendas.

El aprovechamiento propuesto, siendo la ordenanza de aplicación la misma, es el siguiente:

Superficie de actuación:	1.563,78m ²
Superficie de muralla:	119,66m ²
Suelo público viario de cesión:	446,80m ²
Superficie de solar privado:	997,32m ²
Superficie de patio interior:	224,87m ²
Superficie ocupable:	772,45m ² (con fondo máximo: 12m)

Número de plantas: 2

Estándares mínimos de calidad urbana

No es necesario establecer reservas de suelo dotacional público, no obstante, se establece que previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación en la manzana afectada, se formalizará la cesión libre y gratuita del viario peatonal definido en este Estudio de Detalle.

5.- CONSIDERACIONES

El presente Estudio de Detalle cumple los artículos 28 de la LOTAU y 73 del RP que establecen los límites de su objeto.

No es obligatorio establecer reservas de suelo dotacional.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

No se hacen observaciones.

En cuanto a la alternativa técnica:

No se hacen observaciones.

CONCLUSIÓN

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

En Guadalajara, 22 de noviembre de 2.005

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

10º-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE DEL SECTOR SUD-1 DE SIGÜENZA.-

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**.

Por otra parte, el apartado b) del Grupo 7 del Anexo 3 del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha establece que los Proyectos de Urbanización se someterán a evaluación del Impacto ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que para cada caso adopte el órgano ambiental en función de las características de los mismos.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, remitir a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara el Proyecto de Urbanización, a los efectos establecidos en el Anexo 3 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Guadalajara, 25 de noviembre de 2005
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

11º.1-INFORME RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS PARA LA REALIZACIÓN DE LA SEPARATA DEL PROYECTO DEL OLEODUCTO “ZARAGOZA-TORREJON DE ARDOZ”, A SU PASO POR ANGUITA, TRAMITADO POR LA COMPAÑÍA LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS C.L.H., S.A.

I.- OBJETO.-

La Compañía Logística Hidrocarburos, S.A., en su Plan de Expansión y Reforzamiento de Transporte de Hidrocarburos para atender el aumento de la demanda de productos, pretende construir un oleoducto entre Monzalbarba (Zaragoza) y Torrejón de Ardoz.

La conducción total por el término municipal de Anguita es de 4.799 m., limitado entre el PK. 160,749 y el P.K. 165,549 del oleoducto.

II.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Anguita no cuenta con ningún instrumento de planeamiento específico de carácter municipal. Por tanto, son de aplicación las Normas Subsidiarias provinciales, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento que establece que la superficie mínima, para instalaciones y construcciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

III.- PROCEDIMIENTO.-

El Ayuntamiento remite a esta Delegación, con fecha 26 de septiembre de 2005, el expediente para el trámite de calificación urbanística.

El expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprende los siguientes documentos:

- Solicitud de licencia de la Compañía Logística de Hidrocarburos, C.L.H., S.A.

- Resolución de la Consejería de Cultura, sobre afección al Patrimonio Arqueológico/Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto referenciado, condicionando la realización de la obra civil del proyecto a una serie de actuaciones.

- Requerimiento de subsanación, hecho por el Ayuntamiento a la empresa solicitante, de documentación complementaria.

- Publicación de información pública en un periódico y en el D.O.C.M. de 24 de mayo de 2005.

- Informe urbanístico del Arquitecto Técnico Municipal de Anguita, en el que se concreta que de acuerdo con la normativa urbanística, el suelo tiene la clasificación de Rústico de Reserva.

- Informe favorable del Alcalde de Anguita

IV.- CONCLUSIÓN.

De acuerdo con cuanto se expone anteriormente, procede, a juicio de este Servicio, el otorgamiento de la calificación urbanística, debiendo recogerse el condicionado señalado por la Consejería de Cultura.

Guadalajara, 24 de noviembre de 2.005.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11º.2-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DE LA CANTERA DE ROCA CALIZA “ALUSTANTE I”, TRAMITADO POR HORMIGONES VILAFRANCA, S.L., EN ALUSTANTE.

I.- OBJETO.-

Se pretende la explotación a cielo abierto para el aprovechamiento de áridos.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

- La parcela es de 227,2959 Ha, de las cuales se verán afectadas por la actuación minera 40.524 m².
- La parcela afectada por la explotación se clasifica como suelo no urbanizable.
- La superficie a afectar en la vida de la explotación será la siguiente:

Plaza de acopios3.665,61 m²
Caminbo 252,29 m².
Hueco de explotación..... 36.606,09 m².

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Alustante cuenta con Normas Subsidiarias municipales. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias municipales, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, los siguientes actos "*Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen*".

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

- a) Tener carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

El art. 60 c)TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas a la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

El art. 22 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que en suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo las actividades extractivas cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba.

El art. 7 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

- Informe favorable del Arquitecto técnico municipal.
- Publicación, en el D.O.C.M. de 25 de julio de 2005.
- Publicación en el periódico Nueva Alcarria, de 15 de julio de 2005.
- Resolución de 27 de octubre de 2004, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre impacto ambiental del proyecto.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística, que deberá tener en cuenta lo previsto en la Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre impacto ambiental.

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11º.3-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE NAVE ALMACÉN DE MAQUINARIA Y REPARACIÓN, EN BRIHUEGA, PROMOVIDO POR D. RAFAEL DEL AMO AYLLÓN.

I.- OBJETO.-

El proyecto tiene por objeto la construcción de una nave almacén y reparación de maquinaria, situada en la parcela 10 A.B, del polígono 6 de Brihuega.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La superficie de la parcela es de 23.680 m².

El número de plantas es de dos. La altura de cornisa es de 10,06 m., siendo la superficie total construida de 1.477,44 m² sobre rasante.

La parcela está situada dentro del suelo rústico de reserva.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Brihuega cuenta con Normas Subsidiarias municipales. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias municipales, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, los siguientes actos "*Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen*".

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

- d) Tener carácter de aisladas.
- e) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- f) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

En el presente caso se justifica la mayor altura por las características especiales de la instalación, amparado en el artículo 55.2.c) de la LOTAU.

El art. 60 f) TRLOTAU, que establece que la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, deberán resolver satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.

El art. 23 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones: a) que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población; b) que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

El art. 7.3 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media cuando se trate de talleres de reparación de vehículos.

El mismo artículo establece que la superficie máxima ocupada por la edificación en los casos previstos en este apartado no podrá superar el 10% del total de la finca.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

- Informe favorable del Arquitecto municipal sustituto, quien manifiesta que la edificación se ajusta a la determinaciones de uso reflejadas en la Instrucción al tratarse de un taller de reparación de vehículos (grúas) que por su tamaño y dimensiones necesarias de parcela para realizar sus actividades excede del tamaño de las parcelas normales industriales de la zona.
- Publicación, en el B.O.P. de 1 de agosto de 2005.
- Publicación en el periódico Guadalajara dos mil, de 15 de julio de 2005.
- Informe favorable del alcalde, quien manifiesta que el emplazamiento propuesto para la construcción de la nave es suelo rústico y la misma se va a ubicar en la zona donde el Ayuntamiento tiene previsto ampliar el Polígono Industrial.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento en lo referente a la extensión de la parcela, ocupación de la edificación, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11º.4-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE ALMACÉN Y PORCHE CON DESTINO A USOS AGRÍCOLAS EN GAJANEJOS, PROMOVIDO POR D. JAVIER Y D. FELIPE ARROYO BERMEJO.

I.- OBJETO.-

Se pretende la ejecución de una nave almacén con porche para usos agrícolas en un suelo clasificado por el planeamiento como no urbanizable.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La superficie de la parcela es de 6.088 m².

La altura máxima de la nave es de 6,5 m. y la del porche de 7,5 m. La superficie construida es de 1.883,35 m².

La parcela está situada dentro del suelo no urbanizable

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Gajanejos cuenta con Normas Subsidiarias municipales. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias municipales, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, los siguientes actos "*Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen*".

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

- g) Tener carácter de aisladas.
- h) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- i) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

El art. 60 g) TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones adscritas al sector primario con una altura superior a 6 metros.

El art. 19 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que los usos, actividades y construcciones adscritos al sector primario podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita.

Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento. No obstante lo anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, podrán realizarse obras en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje, siempre que concurren los siguientes requisitos: a) Que exista informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura; y b) Que el órgano competente para emitir la calificación, apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos.

El art. 4 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media y la ocupación no podrá superar el 10%.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

- Informe favorable del Arquitecto municipal.
- Publicación, en el B.O.P. de 25 de octubre de 2005.
- Informe favorable de la alcaldía.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente se comprueba que la parcela tiene una extensión inferior (6.088 m²) a la establecida en el artículo 4 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, sin que se haya solicitado a la Delegación de Agricultura la excepción contemplada en el art. 19.4 del Reglamento de Suelo Rústico.

Por todo ello, se propone la suspensión del expediente hasta que por el Ayuntamiento se aporte el informe preceptivo contemplado en el artículo 19.4 del Reglamento de Suelo Rústico

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11º.5-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE CASA RURAL “KRISABEL”, EN SIGÜENZA, PROMOVIDO POR DÑ. CRISTINA DE LA FUENTE TARRERO.

I.- OBJETO.-

Se pretende la ejecución de una Casa Rural de una sola planta con una altura máxima de la edificación de 6 m. a cumbre.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La superficie de la parcela es de 23.707,51 m².

El número de plantas es de una. La altura máxima a cumbre es de 6 m. La superficie construida es de 843,32 m².

La parcela está situada dentro del suelo rústico de reserva.

Se proyecta la conexión a los servicios municipales de:

- Abastecimiento de agua, mediante conexión al depósito municipal existente a 200 m. de la parcela.
- Energía eléctrica, mediante la conexión a la red municipal existente.
- Red de saneamiento interior en la parcela, de acuerdo con los servicios técnicos municipales.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Sigüenza cuenta con Normas Subsidiarias municipales. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias municipales, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, los siguientes actos "*Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen*".

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

- j) Tener carácter de aisladas.
- k) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- l) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

El art. 60 f) TRLOTAU, que establece que la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial,

terciario , de turismo rural, deberán resolver satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.

El art. 27 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que los establecimientos de turismo rural regulados en el Decreto 43/1994 de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales, o que sean calificados como tales en otra normativa autonómica vigente, podrán implantarse en suelo rústico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población.

El art. 9 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate establecimientos de turismo rural.

El mismo artículo establece que la superficie máxima ocupada por la edificación en los casos previstos en este apartado no podrá superar el 10% del total de la finca.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

- Informe favorable del Arquitecto técnico municipal.
- Publicación, en el D.O.C.M. de 9 de agosto de 2005.
- Publicación en el periódico Nueva Alcarria, de 4 de agosto de 2005.
- Informe del Ingeniero Industrial, quien califica la actividad como inocua.
- Resolución de 6 de octubre de 2005, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre evaluación de impacto ambiental.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento en lo referente a la extensión de la parcela, ocupación de la edificación, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística, que deberá tener en cuenta lo previsto en la Resolución del Delegado Provincial de Medio Ambiente, sobre evaluación de impacto ambiental.

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández

12º.1-INFORME SOBRE LA SOLICITUD FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE ARAGÓN PARA LA INSTALACIÓN PROVISIONAL DE UNA ANTENA DE TELEFONÍA MÓVIL, EN SUELO URBANIZABLE, TRAMITADO POR RETEVISIÓN MÓVIL, S.A.

La Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 15 de noviembre de 2005, entre otros, y con respecto a la solicitud de informe, por el Ayuntamiento de Molina de Aragón, para la instalación de una antena de telefonía móvil, en suelo urbanizable, tramitado por Retevisión Móvil, S.A., adoptó el siguiente acuerdo:

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

Entre los asistentes surgen dudas sobre la tramitación del expediente, por lo que se acuerda dejar sobre la mesa la resolución del expediente para una próxima Comisión, a fin de que por el Servicio de Urbanismo se evacuen ante el Ayuntamiento las dudas expuestas”.

Por el Servicio de Urbanismo se realizan consultas verbales con el Ayuntamiento de Molina de Aragón, concluyendo que la solicitud de informe a la Comisión Provincial de Urbanismo trae su origen en el recurso de reposición interpuesto por Retevisión Móvil, S.A., quien alega la necesidad de informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 172.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

El artículo 67 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común establece el régimen jurídico para la convalidación de los actos administrativos anulables.

En el presente caso, de conformidad con lo que resulta del expediente, se observa la falta de un acto administrativo necesario en la tramitación, cual es el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, al tratarse de un suelo urbanizable, contemplado en el artículo 67 TRLOTAU, y cuyo régimen jurídico es el del suelo rústico de reserva.

En cuanto al fondo del asunto, me remito al informe de este Servicio, de fecha 30 de septiembre de 2005.

Por todo ello, se propone informe desfavorable, considerando que no procede el otorgamiento de la licencia de obra provisional para la instalación de la antena solicitada.

Guadalajara, 22 de noviembre de 2005.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López