

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 7 DE FEBRERO DE 2006.

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

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

D. Juan Sanz Martínez (Por delegación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente).

D^a. Blanca Esther Hernández Aristu (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura).

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

D. Luis Sánchez Lorenzo (Representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos).

D. Félix Abánades López (Representante de Confederación de Empresarios).

D. Antonio Miguel Trallero Sanz (Representante del Colegio Oficial de Aparejadores).

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, del acta de la reunión celebra el día 19 de diciembre de 2005.-

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, juntamente con la convocatoria de esta sesión, copias del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el día 19 de diciembre de 2005, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad, con la corrección del punto 6º cuyo tercer párrafo queda redactado del siguiente modo:

“Cabe destacar, la intervención del Alcalde de Horche, que resume de forma clara cuantos comentarios hicieron los miembros de la Comisión,....”

2º.- Estudio de la Modificación Puntual 2ª del Plan de Ordenación Municipal de Torija.-

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. D. Juan Sanz Martínez en representación de la Consejería de Medio Ambiente aporta Informe favorable sobre la adecuación de la modificación a las condiciones establecidas en la Evaluación Ambiental Preliminar.

Por unanimidad entre los asistentes, se adopta el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 2 del POM de Torija supeditando su eficacia a la presentación de los informes siguientes:

- Informe favorable de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, del Ciclo Integral del Agua.
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo
- Informe favorable de Bienestar Social sobre accesibilidad.

2º.- Subsanadas por el Ayuntamiento las deficiencias anteriores y en virtud del artículo 37.5 del TR de la LOTAU, se faculta al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para comprobar que la subsanación se efectúa y para ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

3º.- Estudio del Programa de Actuación Urbanizadora de sector industrial I-6 de Torija.-

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

Seguidamente hacen uso de la palabra los asistentes que, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con inclusión de las observaciones siguientes, señaladas por la Comisión:

- No se podrá aprobar definitivamente el PAU a falta de la Declaración de Impacto Ambiental.
- La aprobación y adjudicación del PAU deberá estar condicionada a la publicación de la Modificación

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

4º.- Estudio del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector industrial I-3 de Torija.-

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

Seguidamente hacen uso de la palabra los asistentes que, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con inclusión de las observaciones siguientes, señaladas por la Comisión:

- El Estudio de Impacto Ambiental se hará necesario con la redacción del Proyecto de Urbanización.

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

5º.- Estudio del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 7/AR-7 de Tórtola.-

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

D. Rodolfo Picazo Pérez en representación de la Consejería de Cultura manifiesta la presunción razonable de restos arqueológicos en la zona, por lo que se hará necesario control arqueológico cuando se redacte el Proyecto de Urbanización.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo con inclusión de las observaciones siguientes, señaladas por la Comisión:

- Deberá aportarse Informe de la Consejería de Educación.
- Deberá aportarse Informe de la Consejería de Bienestar Social en relación a cumplimiento de Accesibilidad.
- Deberán incluirse las observaciones que haga la Consejería de Cultura a la presentación del Proyecto de Urbanización.

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

6º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 9/AR-9 de Tórtola.-

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 hacen las siguientes observaciones:

- situación del sector y del suelo dotacional en relación al núcleo de población.
- que tratándose de viviendas para jubilados la superficie media de las mismas sea superior a 120 m².

A la vista de las observaciones del informe del Servicio de Urbanismo y de las señaladas por los asistentes, se acuerda por unanimidad, no emitir informe hasta tanto no se justifiquen las diversas dudas que se plantean sobre la propuesta.

7º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP.pp. 51 de Marchamalo.-

Se ausenta D. Luis Sánchez Lorenzo, quedando válidamente constituida la Comisión para deliberaciones y toma de acuerdos.

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo y por unanimidad, el resto de los asistentes 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 Polígono residencial 7 de las NNSS de Yunquera de Henares.-

A continuación se marcha D^a Marina Alba Pardo, quedando válidamente constituida la Comisión para deliberaciones y toma de acuerdos.

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

Finalizada su intervención 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 Programa de Actuación Urbanizadora de la U.A.2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches.-

A continuación se marcha D. Manuel Martín Pantoja, quedando válidamente constituida la Comisión para deliberaciones y toma de acuerdos.

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, haciendo las siguientes observaciones, señaladas por la Comisión:

- Que cuando se redacte el Proyecto de Urbanización se consultará al Órgano Medioambiental competente para que determine la necesidad o no de someterlo a Evaluación de Impacto Ambiental.
- Que se justifique la solución de continuidad del viario en relación a su entorno inmediato y teniendo en cuenta las características topográficas del terreno.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

10º.- Calificaciones urbanísticas.-

10.1.- Proyecto de acondicionamiento de edificio para destinarlo a vestuario, tienda y bar en Armuña de Tajuña, promovido por D. Benito González Segúin.-

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, vinculando, como mínimo, al uso especificado la parcela mínima, condicionando su eficacia a:

- a) La obtención del Informe favorable de la Comisión de Saneamiento.
- b) A que se fije por el promotor la parcela mínima vinculada, que como mínimo será de hectárea y media, acompañada de un plano en el que quede reflejada la parcela vinculada.

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que, una vez que se aporte el plano referenciado, establezca los términos de la calificación urbanística.

10.2.- Proyecto de explotación de Recursos Mineros de la sección A, en Torremocha del Campo, promovido por Aridos y Hormigones 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.

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

10.3.- Proyecto de construcción de piscina y vestuarios en Berrinches, promovido por la Mancomunidad "El Berral".-

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, vinculando al uso especificado la parcela mínima.

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

11º.- Ruegos y preguntas.-

Toma la palabra D. Juan Sanz Martínez en representación de la Consejería de Medio Ambiente, quien pone de manifiesto la existencia de cierta edificación en el Sector I-6 de Torija.

El Presidente de la Comisión recuerda que si en el expediente de tramitación del PAU de dicho sector existen indicios sobre la existencia de esa edificación, habrá que comunicar al Ayuntamiento la necesidad de tramitar el correspondiente expediente de legalización y el correspondiente expediente sancionador.

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 SOBRE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TORIJA.-

I.- TRAMITACIÓN.-

Se aprueba provisionalmente por el Ayuntamiento el día 16 de junio de 2005.

Se expone al público en el D.O.C.M. del 21 de julio de 2005 y en Diario Nueva Alcarria del 12 de julio de 2005.

Se emite certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 13 de noviembre de 2005, haciendo constar que no se han producido alegaciones.

Se aprueba inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, el 19 de diciembre de 2005.

Se remite a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su aprobación definitiva, el 22 de diciembre de 2005, quedando suspendida su tramitación hasta que se incorpore la Evaluación Preliminar Ambiental.

Con fecha 15 de noviembre de 2005, la Comisión Provincial de Urbanismo, emitió informe sobre la Modificación propuesta, al amparo de lo establecido en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento. La Comisión, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

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

2º.- Deberá solicitarse informe a la Diputación Provincial, relativo a la Carretera de Cañizar.

3º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.”

El informe al que se hace referencia, dice:

“Con fecha 28 de junio de 2005 se ha recibido, para el trámite de concertación interadministrativa, la Modificación nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Torija.

En cumplimiento del art. 134 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez estudiada la documentación que se aporta, se informa lo que sigue:

- El suelo urbanizable de uso industrial con que cuenta Torija se ha ejecutado completamente en cuatro de los cinco sectores definidos por el Plan, estando el último pendiente de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora. La ejecución de estos sectores se ha producido desde el año 2003 en que se aprobó definitivamente el POM.

La modificación que se propone reclasifica suelo rústico de reserva ampliando el suelo urbanizable de uso industrial, ya que el ayuntamiento prevé que el desarrollo industrial del municipio continúe. Los nuevos sectores de esta clase de suelo se sitúan en torno a los polígonos industriales existentes.

- Por otra parte, de los sectores residenciales que define el Plan, no se han ejecutado los sectores R-5, R-6 y R-7 cuya densidad es de 15 viv/Ha. El ayuntamiento propone con esta modificación incrementar su densidad hasta 25 viv/Ha para evitar el consumo de suelo que supone su desarrollo actual.

De acuerdo con el art. 39.2. del Texto Refundido de la LOTAU, se deberá:

“Art. 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.-

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.”

Por todo ello deberá cumplir lo establecido en el art. 24 de la LOTAU en lo referente a los espacios libres de Sistemas Generales.

- Se concluye que el modelo territorial municipal propuesto es coherente con la estructura actual y con el desarrollo industrial previsto.

- Se considera especialmente relevante el Informe de Carreteras dado que la magnitud de la intervención propiciará la generación de circulaciones intensas”.

II.- INFORMES.-

- a) Agua.- Se aporta informe favorable de la Mancomunidad La Muela, de fecha 5 de julio de 2005 sobre transporte de caudales. Se incorpora solicitud de vertido de aguas pluviales a la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 7 de julio de 2005; se aporta informe con condiciones, de fecha 26 y 29 de septiembre de 2005. No consta el informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, del Ciclo Integral del Agua. Falta informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo (BOE de 23 de junio de 2005).
- b) Patrimonio.- Autoriza la intervención arqueológica del Sector I-8 (24-8-2005). Hay informe de la Comisión de Patrimonio, con condiciones.
- c) Depuradora.- Existe informe de la nueva EDAR, a ejecutar a nivel de proyecto.
- d) Carreteras.- Hay informe favorable de la Diputación, de fecha 1 de agosto de 2005.
- e) Municipios colindantes.- Se aporta informe favorable de los municipios de Valdegrudas y Aldeanuela de Guadalajara. También emite informe favorable el

Ayuntamiento de Guadalajara, con la condición de salvaguardar el arroyo de la Vega con medidas para vertido correcto.

f) Accesibilidad.- No se aporta informe de la Consejería de Bienestar Social art. 135 del Reglamento de Planeamiento.

III.- ORDENACIÓN.-

La Modificación contempla:

- Reclasificación de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable industrial, creando 5 nuevos Sectores.
- Se completan sistemas generales necesarios para esta reclasificación.
- Aumenta la densidad, de 15 a 25 viviendas hectárea, en los Sectores R-5; R-6 y R-7, con el siguiente cuadro de densidades:

<u>Sector</u>	<u>Viviendas POM</u>	<u>Viviendas Modificación POM</u>
R-5	54	91
R-6	108	181
R-7	116	194
Total	278	466
Diferencia	188 viviendas.	

Cálculo del estándar de espacios libres de sistema general.-

<u>Espacios libres</u>	<u>POM</u>	<u>Modificación POM</u>
Espacios libres	15.695 m ²	15.695 m ²
Nº habitantes POM	3.139	3.327

Artículo 19 Reglamento de Planeamiento: 2,5 m²/habitante.

Cumple con el estándar.

CARACTERÍSTICAS:
Sectores Industriales

SECTOR	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
	Ha	m ²
I-6	31,60	200.813
I-6 Equipamiento	1,58	
I-6 Zona verde	3,16	
I-7	43,98	284.938
I-7 Equipamiento	2,20	
I-7 Zona verde	4,40	
I-8	49,65	311.888
I-8 Equipamiento	2,48	
I-8 Zona verde	4,97	
I-9	41,85	268.522
I-9 Equipamiento	2,09	
I-9 Zona verde	4,19	
I-10	18,50	116.397
I-10 Equipamiento	0,93	
I-10 Zona verde	1,85	

Total zonas verdes: 18,57 Ha.
 Total Equipamientos: 9,28 Ha.

Sectores Residenciales

SECTOR	SUPERFICIE	VIVIENDAS	HABITANTES (3,5 hab/viv)	APROVECHAMIENTO
	Ha	Nº	Nº	u.a.
R5	3,64	91,00	319,00	17.471
R5 Equipamiento	0,31			
R5 Zona verde	0,36			
R6	7,24	181,00	636,00	34.774
R6 Equipamiento	0,69			
R6 Zona verde	0,72			
R7	7,75	194,00	678,00	37.218
R7 Equipamiento	0,74			
R7 Zona verde	0,75			

Dotaciones locales.-

Cumple con el Reglamento de Planeamiento, tanto en el Residencial como en los nuevos Sectores de Suelo urbanizable industrial.

En el plano nº 9 aparecen espacios en blanco en la zonificación, que no tienen leyenda. Aparentemente son las dotaciones locales, pero no queda reflejado. Deberá corregirse.

Evaluación Ambiental Preliminar.-

- a) Sobre los Sectores Residenciales, se aporta resolución del Delegado de la Consejería de Medio Ambiente, de 27 de julio de 2005, en el que se considera que no es necesaria la Evaluación Ambiental Preliminar.
- b) Con respecto a los Sectores 6 a 10 de Suelo urbanizable industrial, se aporta la Evaluación Ambiental Preliminar, de fecha 13 de enero de 2006. La Evaluación considera necesario que el Ayuntamiento Promotor de la Modificación recoja las conclusiones establecidas en el punto D) de la evaluación. Al no constar en el expediente, deberá aportarse informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, sobre cumplimiento de las conclusiones de la Evaluación Ambiental Preliminar.

Sistemas Generales.-

En cada una de las fichas de la Modificación se establecen las cesiones obligatorias, así como la contribución al coste de los sistemas generales, distinguiendo entre los viales adscritos, Rotonda, sistemas eléctricos, agua potable, saneamiento, honorarios de Proyectos y parte proporcional de la canalización del arroyo de Torija.

IV.- PROPUESTA.-

Se propone la aprobación condicionada a la presentación de los siguientes documentos:

- a) Informe favorable de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, sobre cumplimiento de las condiciones establecidas en la Evaluación Ambiental Preliminar.
- b) Rectificación del plano nº 9, reflejando las dotaciones.
- c) Informe favorable de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, del Ciclo Integral del Agua.
- d) Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo (BOE de 23 de junio de 2005).
- e) Informe de Bienestar Social sobre accesibilidad

Guadalajara, 24 de enero de 2006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

INFORME COMPLEMENTARIO

En conversaciones mantenidas con técnicos municipales, con motivo de la corrección del plano nº 9 de zonificación, en cuanto a las dotaciones locales, se pudo comprobar unas incoherencias entre dicho plano y las fichas de los Sectores Residenciales.

Los S.G. motivados por estas modificaciones serán proporcionales a todos los sectores de SUB, según el artículo 31.3 del R.P.

Se aporta por el Ayuntamiento nuevas fichas corregidas que resuelven las deficiencias observadas, de acuerdo con las conversaciones mantenidas.

Con las correcciones efectuadas se mantiene el aprovechamiento tipo y se recogen las dotaciones calculadas de acuerdo con la edificabilidad lucrativa aportada.

Por todo ello, se considera corregida la deficiencia observada.

Con fecha 2 de febrero de 2006 se aporta CERTIFICADO del Secretario de la Mancomunidad de Aguas "La Muela", cuyo texto literal es el siguiente:

"Que el consumo global anual de los municipios integrados en la Mancomunidad de Aguas La Muela es inferior a la concesión administrativa de caudal otorgada por la Confederación Hidrográfica del Tajo, por lo tanto se dispone de reserva para atender los caudales demandados con motivo de la modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Torija".

Guadalajara, 3 de febrero de 2006

EL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

3º-TORIJA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR I-6 INDUSTRIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR “DESARROLLOS INDUSTRIALES GRAN EUROPA 21 S.L.”.

1.- ANTECEDENTES

Población: 489 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 316.088,92 m².

Situación: los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran situados en al noroeste del casco urbano de Torija, en la margen izquierda de la autovía A-2 y sobre la margen inferior, en dirección oeste-este, de la carretera GU-190 de Torija a Torre del Burgo.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 de la LOTAU, ya que la alternativa técnica es un Plan Parcial con asunción de la ordenación del POM.

Publicación D.O.C.M. nº 198:	04-10-2005
Publicación diario “Nueva Alcarria”:	20-09-2005
Resultado de la información pública:	-----
Acto de apertura de plicas:	11-11-2005
Resultado del acto:	plica única.

Presentan:

- Informe del arquitecto asesor del Ayuntamiento de Torija sobre la alternativa técnica del PAU del sector I-6.

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 de la ordenación del POM, este informe tiene carácter de **informe preceptivo no vinculante**.

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

El Plan Parcial asume la ordenación del POM de Torija.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	31,60 Ha	316.088,92 m ²
Sistemas Generales adscritos		x m ²
Uso principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0.63 m ² /m ²	< 0.63 m ² /m ²
Aprovechamiento (EdifxCoef)	199.136,07 m ²	197.459,2m ²
Aprovechamiento Tipo	0.63	< 0.63
Superficie neta	251.016 m ²	246.648 m ²
Ordenanza	05	05
Parcela mínima para nuevas parcelaciones	2.000 m ²	2.000 m ²
Retranqueo a todos los linderos	5 m	5 m
Alturas	3 plantas, 10.00 m al alero	3 plantas, 12.50 m al alero
Ocupación	75 %	70 %
Edificabilidad neta	0.80 m ² /m ²	0.80 m ² /m ²

Se modifica la ordenanza de edificación para usos industriales:

- aumentando la altura máxima al alero de 10.00m a 12.50 m, salvo que se trate de minipolígonos e industria pequeña que se mantienen en 10.00m
- disminuyendo la ocupación del 75% al 70%

En caso de alcanzar excepcionalmente 18 m al alero por necesidades del sistema productivo, se disminuirá la ocupación a fin de que el volumen total no supere el que resulte de aplicar la altura de 12.50m.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		316.088,92 m ²
Edificabilidad lucrativa total	199.136,07 m ² c	197.459,20 m ² c
Dotacional	15.804,45 m ²	15.804 m ²
Zonas verdes	31.608,90 m ²	31.609 m ²
Aparcamiento	1.004 interiores 502 viario 1.506 totales	No se justifican
Superficie neta	-	246.824 m ²
Aprovechamiento	199.136,07 u.a.	197.459,22 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	19.745,92 u.a.	19.745,94 u.a.
Instalaciones propias	-	176 m ²
Red Viaria	-	21.851,92 m ²

No se cuantifican las plazas de aparcamiento de carácter público ni las de carácter privado a situar en el interior de las parcelas, en cumplimiento del artículo 22 del R.P.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El Proyecto de Urbanización plantea las siguientes infraestructuras:

- Red viaria indicando sus tipos de sección.
- Abastecimiento de agua: suministro desde los depósitos municipales a disponer en la carretera de Rebollosa contemplados en los S.G. de la 2ª modificación del POM.
- Red de protección contra incendios: constituida por depósito de agua, grupo de bombeo y red mallada que garantice el suministro a todas las parcelas.
- Red de saneamiento separativa: la de fecales acometerá a la red de S.G. contemplada en la 2ª modificación del POM y la de pluviales discurre por el polígono 10 hasta balsa de decantación junto a la nacional para acometer al arroyo.
- Red de distribución de energía eléctrica: se acometerá desde la Subestación que según el POM construirá Iberdrola a cargo de los S.G. de los nuevos suelos industriales.
- Alumbrado público: la instalación dispondrá de programación horaria y sistema de ahorro de energía.
- Red de telefonía: se realizará de acuerdo con la normativa de la compañía suministradora.
- Jardinería.
- El Proyecto de Urbanización incluye ESS.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de convenio se redactan los compromisos que contrae el urbanizador y se establecen los plazos, la garantía por importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización y las penalizaciones.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

Al ser el Agente urbanizador el propietario único de los terrenos incluidos en el sector, no se establece modo de retribución ni existen relaciones con otros propietarios. Los gastos de urbanización se sufragarán íntegramente por el Urbanizador.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Se valora la totalidad de las obras de urbanización en 4.599.608,42€ sin iva, incluyendo los gastos de mantenimiento y conservación de las obras hasta la recepción de las mismas. Transcurrido el plazo de garantía de las obras sin que se hayan observado defectos por deficiencias de la ejecución, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos, incumbe a la Entidad Urbanística Colaboradora y de Conservación.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Se indica que el suelo capaz de materializar el aprovechamiento no susceptible de apropiación será abonado al Ayuntamiento en metálico a razón de 38,61€/m². En cumplimiento del artículo 11.4 del TR de la LOTAU, se hace necesario que se aporte la tasación de dicho suelo practicada por el propio Ayuntamiento.
- Este Programa de Actuación Urbanizadora se tramita de forma simultánea con la 2ª modificación puntual del POM de Torija, cuya ordenación asume, por lo que el informe del mismo quedará condicionado a la aprobación definitiva de la modificación del Plan.
- **Se aporta Estudio de Impacto Ambiental del proyecto pero no la Declaración de Impacto Ambiental por procedimiento simplificado de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 grupo 6 a) de la corrección de errores del Decreto por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999.**

En cuanto a la alternativa técnica:

- La alternativa técnica asume la ordenación del POM.
- La propuesta no cuantifica el número de plazas de aparcamiento en el viario ni las ordenanzas indican las plazas de carácter privado a situar dentro de las parcelas para dar cumplimiento a los mínimos del artículo 22 del R.P.

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas, remarcando que su aprobación y adjudicación quedará condicionada a la modificación definitiva del POM.

En Guadalajara, 31 de enero de 2.006

Vº Bº

El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

4º-TORIJA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL S.I.3, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR “CONSTRUCCIONES MANUEL DE AGUEDA E HIJOS, S.L.”

1.- ANTECEDENTES

Población: 489 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 282.680 m².

Situación: los terrenos comprendidos dentro de la actuación urbanizadora se sitúan al noroeste del casco urbano de Torija, entre la vía de servicio de la nacional N-II y el camino de la Lastra, limitando a su derecha con el sector S I-7 y a la izquierda con el acceso al polígono y la carretera a Rebollosa de Hita.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

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

Publicación D.O.C.M. nº 88:	25-05-2.004
Publicación diario “Nueva Alcarria”:	se publica
Acto de apertura de plicas:	18-08-2.004
Resultado del acto:	Se presentan cuatro plicas.

Adjudicación del PAU a favor de Construcciones Manuel de Águeda e Hijos S.L. con fecha 16 de junio de 2.005, ordenando que se modifique la propuesta para adaptarse al Informe de Diputación.

Presentan:

- Informe del Técnico Municipal.
- Informe del Técnico de Diputación.
- Informe del Servicio de Conservación de Vías Provinciales, de Diputación autorizando glorieta de acceso.
- Informe Jurídico del bien de dominio público situado dentro del Polígono.

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 de Desarrollo que no modifica las determinaciones de la ordenación estructural que establece el Plan de Ordenación Municipal, este informe tiene carácter de **informe no vinculante**.

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial de Desarrollo asume las determinaciones que el Plan de Ordenación Municipal ha establecido para el desarrollo de este sector.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	299.111 m ²	282.680 m ²
Sistemas Generales adscritos ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst	-- m ²	-- m ²
Uso principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	174.682 m ²	0.584 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo	0.584	0.584
Superficie neta	218.352 m ²	187.038 m ²
Ordenanza	05. industrial	05. industrial
Parcela mínima	2.000 m ²	2.000 m ²
Frente mínimo	x m	-- m
Retranqueos	5 m a todos los linderos y frente de parcela, pueden suprimirse los laterales si existe compromiso de adosamiento	5 m a todos los linderos y frente de parcela, pueden suprimirse los laterales si existe compromiso de adosamiento
Altura	3 plantas, 10 m máximo a alero de cubierta	3 plantas, 12 m máximo libre interior
Ocupación	75 %	75 %
Edificabilidad neta	0.8 m ² /m ²	0.8 m ² /m ²

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		282.680 m ²
Edificabilidad lucrativa total	165.085,12 m ² c	149.630,04 m ² c
Dotacional	14.134 m ²	14.995 m ²
Zonas verdes	28.268 m ²	29.911 m ²
Aparcamiento	413viario ;826 interiores 1.239 total	970 viario; 970 interiores 1. 409 total
Superficie neta	-- m ²	187.038 m ²
Aprovechamiento	165.085,12 u.a.	149.630,04 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	16.508,51 u.a.	18.704m ² 14.963 u.a.
Instalaciones propias	--	-- m ²
Red Viaria	--	42.223 m ²

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Según se indica en la alternativa técnica existe la obligación de conformar la totalidad de la glorieta que da acceso al polígono, en común con los sectores industriales 4 y 5, no obstante, el anteproyecto de urbanización no contempla la ejecución de esta conexión ya que el

anteproyecto de las referidas obras ha sido encargado por el Ayuntamiento a SOMAPRE, como autor del PAU del Sector I-4.

En cumplimiento del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU, el Anteproyecto de Urbanización define las obras de urbanización y detalla las redes de infraestructuras siguientes:

- Viario interior: con definición de cuatro perfiles distintos.
- Red de abastecimiento de agua: el Municipio dispone de la dotación necesaria para el Sector, si bien se prevé un aumento en el depósito regulador y en los colectores de conexión con los polígonos, a causa de las nuevas previsiones del POM. El suministro se realiza desde la red de abastecimiento municipal que discurre por el lindero con la carretera de Rebollosa y la distribución interior a través de red mallada en anillo.
- Red de Saneamiento: Se contempla un sistema separativo.
- Redes de media y baja tensión: la acometida en media tensión se realizará en las proximidades del nudo de acceso al polígono.
- Alumbrado público: se dispondrá en calzadas y zonas de aparcamiento.
- Red de telefonía: se prevé el establecimiento del servicio mediante líneas enterradas.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se redactan los compromisos, plazos, la garantía por el importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización y penalización económica sobre el urbanizador por retraso en las obras siempre que éstos imputables al mismo.

La propuesta de convenio indica que el aprovechamiento no susceptible de apropiación se entregará al Ayuntamiento y su concreción física y su materialización jurídica se realizará en el Proyecto de Reparcelación.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

Los propietarios podrán cooperar con el agente urbanizador aportando sus fincas originales y con arreglo a las siguientes modalidades:

- Abonando en metálico la parte que les corresponda de los gastos de urbanización.
- Contribuyendo a los gastos de urbanización con la cesión de terrenos edificables.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Se estima el total de los gastos de urbanización, incluidos los de conservación de las obras hasta su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento, en 7.002.209,00€ sin iva.

Proporción de solares o cuota de retribución:

En relación al valor de mercado del suelo bruto (14.64€/ m² iva incluido) y al coste de urbanización por m² (24.77 € sin iva), se establece un 66.25% de suelo bruto como la cuota que los propietarios pagarán al urbanizador, cuando elijan este sistema.

6.- CONSIDERACIONES

La alternativa técnica del Sector se adecua a las determinaciones que establece el POM de Torija siendo el presente informe preceptivo y no vinculante.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- No se aporta informe de Carreteras del Estado.
- No se aporta Estudio de Impacto Ambiental del proyecto ni Declaración de Impacto Ambiental por procedimiento simplificado de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 grupo 6 a) de la corrección de errores del Decreto por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999.
- Los propietarios deberán participar proporcionalmente con las cargas de ejecución de la glorieta de acceso al sector.

En cuanto a la alternativa técnica:

- La documentación gráfica representa la Línea Limite de la Edificación, sin grafiar las distintas zonas de limitación de uso del suelo por afección de carreteras. Por otra parte, en el interior de la franja definida por la L.L.E. quedan comprendidas parcelas netas edificables.
- El aprovechamiento no patrimonializable deberá calcularse sobre el aprovechamiento tipo permitido aunque éste no se agote.

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, 10 de enero de 2.006

Vº Bº

El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

5º-TÓRTOLA DE HENARES. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 7/AR-7 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR “SÁNCHEZ HEREDIA LÓPEZ, S.L.”

1.- ANTECEDENTES

Población: 454 habitantes (población potencial prevista por el POM: 11.079 hab.)

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 141.126 m², de los cuales 35.957,00 m² forman parte del antiguo sector 6 del POM y 105.169,00 m² es actualmente suelo rústico de reserva.

Situación: se encuentra ubicado en la parte sudeste del núcleo poblacional de Tórtola de Henares. El límite inferior del sector lo marca el camino de Torija y el límite superior el camino de acceso al paraje conocido como “Entre Barrancos”

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

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

Publicación D.O.C.M. nº 117:	02-07-2004
Publicación diario “Nueva Alcarria”:	24-06-2004
Resultado de la información pública:	No se presentan otras alternativas técnicas.
Acto de apertura de plicas:	10-08-2004
Resultado del acto:	Presentación de plica única.
Aprobación inicial:	23-09-2004

Presentan:

- Certificación del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación Municipal en relación a la consulta previa prevista en el art. 64.7 de la LOTAU, en la que se valora positivamente la alternativa técnica del PAU.
- Estudio de impacto ambiental de fecha 14 de abril de 2005.
- Evaluación ambiental preliminar de fecha 7 de julio de 2005.
- Se aporta solicitud de informe de la Consejería de Obras Públicas de acuerdo con el artículo 138 del Reglamento de Planeamiento, con relación a la Ley del Ciclo Integral del Agua. Se aporta informe de

la Mancomunidad de Aguas del Sorbe que indica que al día de hoy se puede suministrar el agua necesaria para esta actuación.

- Se aporta Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 3 de febrero de 2005, cuyo contenido es el siguiente:

“Esta CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, pone en su conocimiento que de la reserva asignada a la Mancomunidad de Aguas del Sorbe en el Plan Hidrológico del Tajo, que asciende a 56,6 hectómetros cúbicos al año, corresponde a ese municipio una parte alícuota en función de sus necesidades ya que en dicho plan hidrológico se ha considerado su abastecimiento formando parte del sistema integrado de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, pese a no estar mancomunado.”

- Se aporta solicitud de informe de la Consejería de Educación.

- Se aporta solicitud de informe de la Consejería de Bienestar Social en relación al cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

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 de Mejora que establece determinaciones de la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe 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.**

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL DE MEJORA.

El Plan Parcial de Mejora establece las determinaciones de la Ordenación Estructural y Detallada que puede operar, en virtud del artículo 57 del Reglamento de Planeamiento.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	Sector 6: 98.500 m ² de los que 35.957 se incluyen en el PAU	141.126,00 m ² de los que 105.169 pertenecen a suelo rústico
Sistemas Generales adscritos ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst	1.000 m ² /200 hab sobre exceso de población que implica la reclasificación	7.803,00 m ²
Uso principal	Residencial/SRR	Residencial
Densidad	20 viv por Ha/---	25 viv/Ha
Edificabilidad bruta	--	0.4 m ² /m ²
Aprovechamiento urbanístico	--	56.450,40 m ²
Aprovechamiento Tipo	--	0.4
Superficie neta	--	62.857,08 m ²

TIPOLOGÍA	Pareada o en hilera	Aislada o pareada	Total
S neta	34.071 m ²	28.786 m ²	62.857,00 m ²
Edificabilidad (*)	150 m ² / parcela	181 m ² / parcela	
S edificable	35.400 m ²	20.996 m ²	56.396,00 m ²
Nº de viviendas	236	116	352
ORDENANZA	2.A. Residencial Unifamiliar grado A	2.A. Residencial Unifamiliar grado B	
S mín parcela	120 m ²	225 m ²	
Frente mín	6 m	9 m	
Ocupación	80%	60%	
Retranqueos	A viario 3 m. Excepción: garajes alineados a vial si h≤3m A linderos laterales y fondo 0.00 m.	A viario 3m. A linderos laterales y fondo 3m.	
Altura máx	2 plantas, 7.50 m	2 plantas, 7.50 m	

(*) El aprovechamiento bajo cubierta no computa a efectos de edificabilidad.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		141.126,00 m ²
Edificabilidad lucrativa total		56.450,40 m ² c
Dotacional	11.290,08 m ² (4.224 m ² educativo)	11.370,00 m ² (5.000 m ² educativo)
Zonas verdes (S.L.)	14.112,60 m ²	15.980,00 m ²
Zonas verdes (S.G.)	4.215 m ²	7.803,00 m ²
Aparcamiento	424 viario 847 interiores 1.271 total	449 viario 847 interiores 1.296 total
Total cesiones	--	78.269,00 m ²
Superficie neta	--	62.857,08 m ²
Aprovechamiento	--	56.450,04 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	-- 5.645,00 u.a.	6.285,00m ² /5.645,00 u.a.
Instalaciones propias	--	--
Red Viaria	--	43.115,92 m ²

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

En cumplimiento del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU, el Anteproyecto de Urbanización define las obras de urbanización y detalla las redes de infraestructuras básicas.

Abastecimiento de agua: se ha previsto conectar con la red municipal existente (Mancomunidad de Aguas del Sorbe) en el cruce del Paseo de la Alameda con la Carretera dirección Guadalajara.

Saneamiento: se ha previsto una red unitaria.

Energía eléctrica: la alimentación del Sector se materializa desde una línea de media tensión próxima, disponiéndose de dos C.T.

Alumbrado Público: la propuesta prevé la iluminación de las vías públicas.

Telefonía: la propuesta prevé la conexión con la red local en el punto definido por la C.T.N.E.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se redactan los compromisos, plazos, la garantía por el importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización y penalización por incumplimiento de plazos.

La propuesta de convenio indica que el aprovechamiento no susceptible de apropiación perteneciente al Ayuntamiento podrá sustituirse por su valor tasado por éste a establecer en el convenio urbanístico correspondiente.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

Se estima la retribución empresarial del urbanizador en un 3% sobre el coste total de la urbanización, proponiendo como modalidad preferente de la misma el pago en aprovechamiento. No obstante se permitirá el pago en metálico a los propietarios que así lo soliciten.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Se establece la totalidad de los gastos de urbanización incluyendo los de conservación de la urbanización hasta la recepción de las obras por parte de la Administración.

Proporción de solares o cuota de retribución:

En relación al valor del suelo bruto (10.84€/ m² sin iva) y al coste de urbanización por m² (49.54 € sin iva), se establece un 82.04% de suelo bruto como la cuota que los propietarios pagarán al urbanizador cuando elijan pagar los costes de urbanización de este modo. En metálico el pago se realizará a razón de 137.60€/u.a.

6.- CONSIDERACIONES

Al producirse el establecimiento de determinaciones de la ordenación estructural aparte del art.122, también se informa por el 38.3 de la LOTAU, por lo que el **informe de la C.P.U. tiene carácter vinculante.**

El artículo 39.1 de la LOTAU establece que la innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento, exceptuando las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales.

Las modificaciones que plantea la alternativa técnica están dentro de los límites de la modificación de la O.E. establecidos para los Planes Parciales de Mejora, según el art. 57 del Reglamento de Planeamiento.

Se comprueba que el PPM cumple los requisitos establecidos en el art. 57.2 del Reglamento de Planeamiento cuando reclasifican Suelo Rústico de Reserva.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- **No se aporta Informe de la Consejería de Medio Ambiente que justifique que el PAU recoge las medidas vinculantes que se establecen en la Evaluación Ambiental Preliminar.**
- **No se aporta la valoración, practicada por los servicios administrativos del Ayuntamiento, que se señala en el artículo 11.4. del TR de la LOTAU cuando en el convenio se acuerde el**

cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.

- *La alternativa técnica no está diligenciada por el Ayuntamiento ni visada por el Colegio Profesional correspondiente.*

En cuanto a la alternativa técnica:

- *Reclasifica Suelo Rústico de Reserva por lo que modifica la ordenación estructural.*
- *El Plan Parcial de Mejora altera parcialmente al POM en vigor, por lo que en virtud del artículo 39.9 del TR de la LOTAU, deberá contener un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.*
- *El aprovechamiento bajo cubierta a partir de 1.50 m de altura debe computar como edificabilidad.*

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, 25 de enero de 2.006

Vº Bº

El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

NOTA

Con fecha 3 de Febrero de 2006 se aporta Informe favorable de la Delegación de Medio Ambiente al Plan, de acuerdo con la Evaluación Ambiental Preliminar.

6º-TÓRTOLA DE HENARES. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 9-AR 9, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR “DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDAS CON SERVICIOS INTEGRALES, S.A.”

1.- ANTECEDENTES

Población: 454 habitantes (población potencial prevista por el POM: 11.079 hab)

Objeto: Organizar la actividad de ejecución del nuevo sector, de uso residencial con destino a Complejo Residencial para personas prejubiladas y jubiladas con servicios complementarios integrales.

Superficie: 169.313 m² de suelo rústico de reserva.

Situación: se encuentra ubicado en el margen izquierdo de la carretera CM-1003 (antigua carretera de Taracena a Francia) a la altura del P.K. 10,20.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 y 38.3 de la LOTAU. Se aporta resolución del Ayuntamiento–Pleno de la consulta previa prevista en el artículo 64.7 del TR de la LOTAU al reclasificar suelo rústico de reserva, de la que resulta que el mismo apoya el Programa por considerarlo de interés social para el municipio.

Publicación D.O.C.M. nº 214:	15-11-2004
Publicación diario “Nueva Alcarria”:	08-11-2004
Resultado de la información pública:	05-12-2004 No se presentan alternativas técnicas. Las alegaciones presentadas en plazo se han resuelto.
Acto de apertura de plicas:	29-12-2004
Resultado del acto:	Presentación de plica única.
Aprobación provisional:	27-01-2005
Publicación E.I.A en D.O.C.M. nº 72:	11-04-2005. No se presentan alegaciones.

Presentan:

- Evaluación Ambiental Preliminar de fecha 5 de septiembre de 2005.
- Certificación, de 26 de abril de 2004, del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación Municipal en relación a la consulta previa prevista en el art. 64.7 de la LOTAU, en la que se valora positivamente la alternativa técnica del PAU por considerarse de interés social.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo que indica que el Municipio de Tórtola de Henares forma parte de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe pese a no estar mancomunado.
- Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe indicando que en el momento actual se puede abastecer esta nueva actuación, aunque la situación es precaria y se precisa para su solución definitiva una actuación concertada de la Mancomunidad y de las Administraciones Estatal y Autonómica.
- Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos, sin perjuicio de que, en el caso de que aparecieran restos arqueológicos durante la ejecución del proyecto, se deberá actuar conforme a lo previsto en el art. 44.1. de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- **No se presenta:**
Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad e informe de la Consejería de Obras Públicas sobre la Ley reguladora del ciclo integral del Agua, a tenor de lo dispuesto en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la LOTAU.

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 reclasifica suelo rústico de reserva, este informe tiene carácter de **informe 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.**

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL DE MEJORA.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	--	169.313 m ²
Sistemas Generales	1.000/200 habitantes	6.679 m ²
Uso principal	Rústico de reserva	Residencial multifamiliar
Edificabilidad bruta (lucrativa)	--	0,41642707 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo	--	0,40 m ² u.a./m ²
Densidad	325 viviendas	20 viv/Ha 339 viviendas
Superficie neta	--	87.043,30 m ²
Ordenanza	--	Multifamiliar grado A.
Parcela mínima	--	2.500 m ²
Frente mínimo	--	x m
Retranqueos	--	5 m
Alturas	--	Baja+4, 16 m
Ocupación	--	50 %
Edificabilidad	--	55.000 m ²
Ordenanza	--	Equipamiento privado
Parcela mínima	--	>500 m ²
Frente mínimo	--	15 m
Retranqueos	--	3 m
Alturas	--	Baja+3, 16 m
Ocupación	--	75 %
Edificabilidad neta	--	12.725 m ²

El número máximo de viviendas se ha calculado sobre el total del sector incluyendo los sistemas generales, mientras que el artículo 19.4 del RP establece que a efectos del cálculo de la edificabilidad e intensidad se descontarán las superficies destinadas a S.G.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		169.313 m ²
Edificabilidad lucrativa total		67.725 m ² c
Dotacional	13.545 m ²	13.625 m ²
Zonas verdes (SL + SG)	(16.931,3 + ---) m ²	(33.334 + 6.679) 40.013 m ² totales
Aparcamiento	508 viario 1016 interiores 1524 total	339 viario 677 interiores 1016 total
Superficie neta	-	87.043,30 m ²
Aprovechamiento	67.725,20 u.a.	67.725,20 u.a.
Aprovechamiento N.S.A.	6.772,52 u.a.	6.772 u.a.
Red Viaria	-	28.631,70 m ²

La superficie media de las viviendas es superior a 120 m² por lo que el cálculo de las plazas de aparcamiento se debe realizar a razón de 1.5 plazas por cada 100 m² de techo edificable, en cumplimiento del art. 22 del R.P.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El anteproyecto contempla las siguientes obras de urbanización:

Movimiento de tierras: necesario para rasantear el viario, de acuerdo con los perfiles que se adjuntan.

Red de agua potable mallada que acometerá mediante tubería de fundición dúctil por la margen izquierda del vial de acceso.

Red de saneamiento separativa, con canalización de aguas pluviales hacia un arroyo y canalización de aguas fecales a EDAR Municipal.

Red de baja tensión: la alimentación al sector se materializa desde una línea de media tensión próxima disponiéndose dos Centros de Transformación.

Red de alumbrado público.

Red de telefonía y datos: la acometida con la red local se efectúa en el punto definido por Telefónica.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta incluye los compromisos, plazos, garantías, penalizaciones y un cuadro resumen de los gastos de urbanización.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

El urbanizador propone, por si hubiera lugar a realizar compensaciones en metálico, otorgar la valoración siguiente, teniendo en cuenta el coste total de la urbanización: 11.00 €/m² para suelo bruto

45.78 €/m² u.a.

El pago de la retribución de la actuación urbanizadora podrá hacerse en metálico o en especie.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Se establecen los gastos totales de urbanización en 3.100.408,80 € sin iva incluyendo los gastos de conservación de las obras hasta la recepción definitiva.

Proporción de solares o cuota de retribución:

El pago en especie para sufragar los gastos de urbanización con cesión de terrenos se haría recibiendo el propietario el 37.52% del suelo que aporte al sector, urbanizado.

6.- CONSIDERACIONES

La alternativa técnica establece determinaciones de la ordenación estructural al plantearse la actuación sobre suelo rústico de reserva por lo que se informa por el art.122 y por el 38.3 de la LOTAU teniendo el **informe de la C.P.U. carácter vinculante.**

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- No se determina cómo se va a materializar el 10% de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- En cumplimiento del Anexo IV del Reglamento de Planeamiento, falta informe preceptivo de la Consejería de Educación, con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población.
- No se aporta Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad ni informe de la Consejería de Obras Públicas sobre la Ley reguladora del ciclo integral del Agua, a tenor de lo dispuesto en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la LOTAU.
- No se aporta informe de Medio Ambiente justificativo del cumplimiento de las determinaciones vinculantes de la Evaluación Ambiental Preliminar.

En cuanto a la alternativa técnica:

La alternativa técnica deberá dar respuesta a las siguientes observaciones:

- La superficie media de las viviendas es superior a 120 m² por lo que el cálculo de las plazas de aparcamiento se debe realizar a razón de 1.5 plazas por cada 100 m² de techo edificable, en cumplimiento del art. 22 del R.P.
- El Artículo 24.2 establece que los Planes determinarán los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas. Se observa en el Plano de Composición (nº4) que sobre el suelo destinado en el plano de Propuesta de Ordenación (nº3) a uso residencial, existen otros usos como los del edificio llamado Club Social, donde se albergarán comercios, gimnasio, capilla, biblioteca... y otros servicios de instalaciones deportivas al aire libre para los residentes del sector, como edificio de minibar, piscinas, pistas de tenis, minigolf, campo de prácticas de golf y petanca. El Plan Parcial debe detallar en el plano de zonificación todos estos usos pormenorizados.
- El PAU determina que a estos edificios les es de aplicación la ordenanza de vivienda, cuando su uso es diferente. Deberán redactarse las ordenanzas adecuadas de aplicación a cada uso.
- Se aporta anexo de modificación de la propuesta, lo que hace necesario que toda la documentación se adapte a dicha modificación.

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, 2 de febrero de 2.006

Vº Bº

El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

7º-MUNICIPIO: MARCHAMALO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SP.pp.51, PROMOVIDO POR LORENZO DESARROLLOS URBANOS, S.A.

1.- ANTECEDENTES. TRAMITACIÓN:

- Con fecha 19 de mayo de 2004 la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el P.A.U. acordando:

“Dejar sobre la mesa el examen del P.A.U. a fin de que sea debatido en la próxima Comisión.

Asimismo se acuerda remitir copia del P.A.U. a la Dirección General de Urbanismo”.

- Se remite el expediente y el P.A.U. a la Consejería.
- Con fecha 26 de julio de 2004, la Comisión Regional de Urbanismo emite informe del Plan Parcial incluido en el P.A.U. del Sector SP.pp.51.

Informa favorablemente la modificación estructural que recoge el Plan Parcial.

Señala las correcciones que deben realizarse en cuanto a:

Aumento de Sistemas Generales de espacios libres, debido al aumento de densidad del Plan Parcial.

Otras correcciones que señala el informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Previamente al informe vinculante del Consejero debe aprobarse inicialmente por el Ayuntamiento.

- Con fecha 24 de febrero de 2005, se informa nuevamente por la Comisión Regional de Urbanismo, señalando una serie de deficiencias a resolver.
- Con fecha 24 de junio de 2005 se emite informe del Consejero sobre el Plan Parcial incluido en el P.A.U., según el art. 38.3 del TRLOTAU, al modificar determinaciones estructurales del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.

Se informa favorablemente la Modificación estructural.

Se indica que para completar el expediente previamente al informe de la Comisión Provincial de urbanismo a los efectos del art. 122 de la LOTAU se deberá aportar:

. Informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente sobre cruce de vía pecuaria.

. Informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe sobre desviación de conducción.

. Certificado e informe técnico del Ayuntamiento de Marchamalo sobre justificación de la capacidad de colector municipal y abastecimiento y presión y caudal mínimo suficiente para la red de hidrantes.

- Con fecha 20 de diciembre de 2005, se aporta por el Ayuntamiento:

. Aceptación del cruce de vía pecuaria con unas condiciones por la Delegación de Medio Ambiente, con fecha 7 de diciembre de 2005.

. Aceptación del traslado de la conducción de 800 mm. con unas condiciones por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, con fecha 4 de octubre de 2005.

. Informe técnico, del arquitecto municipal, sobre justificación de capacidad de colector de saneamiento.

. Certificado municipal de compromiso de abastecimiento suficiente y presión y caudal mínimo garantizado para la red de hidrantes.

CONCLUSIÓN

Se han cumplido las determinaciones del informe del Consejero.

Se propone informe favorable del P.A.U. por la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos del art. 122 del TRLOTAU.

Guadalajara, 16 de enero de 2006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

8º-MUNICIPIO: YUNQUERA DE HENARES. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Polígono 7 RESIDENCIAL en suelo urbano DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO PROMOVIDO POR LAS SOCIEDADES: Residencial Yunquera S.A. y PROMOGU 2000 S.L.

1.- ANTECEDENTES

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 5.777 m².

Nº de viviendas.- 106

Situación: En el suelo urbano ordenado de las N.N.S.S.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

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

Publicación D.O.C.M.	15-07-2005
Publicación diario	06-07-2005
Resultado de la información pública:	18-08-2005
<i>Se presenta una alegación.</i>	
<i>No se presentan otras alternativas técnicas .</i>	
Acto de apertura de plicas:	22-08-2005
Resultado del acto:	19-09-2005
<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 Estudio de Detalle que no modifica las determinaciones de la ordenación estructural que establece el Plan de Ordenación Municipal, este informe tiene carácter de **informe no vinculante**.

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

ESTUDIO DE DETALLE

Se precisa el detalle del vial previsto en la ordenación.

Se aporta situación de las áreas ordenadas.

Falta visado del Colegio de arquitectos

Normativa Urbanística

	NN.SS.)	PAU
Superficie total	No	5.777 m ²
Uso principal	<i>Residencial</i>	<i>Residencial</i>
Edificabilidad bruta (lucrativa)	2.2 m ² /m ²	2.2 m ² /m ²
Superficie neta		4.059 m ²
Ordenanza	<i>Ensanche residencial</i>	<i>Ensanche residencial</i>
Parcela mínima	-	-
Frente mínimo	-	-
Retranqueos	-	-
Alturas	2-3 plantas, 6 - 8.5 m	3 plantas, 8.5 m
Ocupación	- %	80 %
Edificabilidad neta	2.2 m ² /m ²	2.2 m ² /m ²

Según N.N.S.S. los reajustes de red viaria definida en norma se llevará a efecto por Estudio de Detalle

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	Normas Subsidiarias	PAU
Superficie a ordenar	-	-	5.777m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	10.250 m ² c Medido s/ plano	8.930 m ² c
Dotacional	Según planeamiento Trans.3ª LOTAU	10% de la Sup para zonas verdes y equipamiento.	451m ² (8%)
Zonas verdes	<i>idem</i>	<i>idem</i>	577m ² (10%)
Aparcamiento	<i>idem</i>	-	89 y 45 en viario
Superficie neta	-	4.660m ² - Medido s/ plano	4.059 m ²
Suelo 10% Aprovechamiento	<i>idem</i>	-	406m ² s 10%AT 893 m ² c
Red Viaria	-	540 m ² Medido s/ plano	690 m ²

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- Es Proyecto completo, con todas las redes. Todas conectan con redes municipales existentes.
- Se aporta Estudio de Seguridad y Salud.
- **Falta visado del Colegio de arquitectos**

Aporta Resolución de innecesariedad de Evaluación ambiental por el Delegado de Medio Ambiente. (DOCM 4 de Julio de 2005)

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se recogen los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regulan la adjudicación.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación de titulares de terrenos incluidos en el Sector

Estimación de los gastos de urbanización

Relaciones entre el Urbanizador y los propietarios

- Compromisos entre el Urbanizador y los propietarios
 - . Alcance de las obligaciones de ordenación, gestión y urbanización
 - . Oferta de Compra de terrenos
 - . Retribuciones en especie
 - . Incorporación al proceso urbanizador mediante las retribuciones en metálico
 - . Supuestos de expropiación
 - . Indemnizaciones sustitutivas
 - . Indemnizaciones por construcción, plantaciones, actividades, instalaciones u obras
 - . Derecho de información

- Justificación de las retribuciones propuestas
 - . Modalidades de retribución y procedimiento de elección
 - . Cuantía y características de la retribución mediante cesión de terrenos edificables
 - . Cuantía y características requisitos para la retribución mediante abono en metálico

- Disponibilidad del Urbanizador sobre los terrenos del Sector

Garantías a prestar por el Urbanizador respecto al cumplimiento de las previsiones del PAU

Plazos de ejecución del Programa

Condiciones para la edificación simultánea

Convenio con el Ayuntamiento

OBSERVACIONES:

- *Debe visar los documentos técnicos por el Colegio de Arquitectos.*

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe favorable, con la observación de que debe visar los documentos técnicos por el Colegio de Arquitectos.

Guadalajara 16 de Enero de 2006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

9º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA U.A.-2 DEL POM DE CHILOECHES.

1.- ANTECEDENTES

Población: 22 viv. por 3,5 = 77 Habitantes

Objeto: Organizar la actividad de ejecución de la Unidad de Actuación nº 2 del P.O.M. definiendo el objeto y las características principales.

Superficie: 8.748,16 m².

Situación: La unidad se encuentra ubicada en la ladera Sur del Valle que sustenta el casco antiguo del municipio. Se encuentra en el borde de este casco antiguo, junto a terrenos dotacionales y de vivienda unifamiliar.

Sistema: Gestión Indirecta

2.- TRAMITACIÓN:

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

Publicación D.O.C.M. : 29 de abril de 2005

Publicación diario: 2 de mayo de 2005

Se presenta una sola alternativa técnica, consistente en un Plan Especial de Reforma Interior.

Acto de apertura de plicas: 15 de junio de 2005.

Resultado del acto: Se presenta una sola plica, por Construcciones y Edificaciones Larpe,

S.A.

En el expediente administrativo hay constancia de que el Ayuntamiento le requiere al promotor la subsanación de una serie de deficiencias.

Se presenta documento de subsanación en texto refundido.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

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

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

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

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Se trata de una unidad de muy pequeño tamaño, emplazada en suelo urbano si bien el propio P.O.M. contempla las cesiones de zona verde y equipamiento, aunque el P.A.U. mantiene básicamente la ubicación de estos terrenos de cesión, es necesario la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior ya que se modifica el viario, fundamentalmente por las condiciones topográficas de la parcela, dado que la fuerte pendiente impide el trazado previsto en el P.O.M. Se entiende que no se modifica la ordenación estructural.

Normativa Urbanística

	P.O.M. (o NN.SS.)	PAU
Superficie total	7.280 m ²	8.748,16 m ²
Sistemas Generales adscritos ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst	-	-
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0,405 m ² /m ²	0,405 m ² /m ²
Coeficiente de homogeneiz. En su caso	--	--
Aprovechamiento (EdifxCoef)	3.276 u.a.	3.936,67 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,45	0,45
Superficie neta	-	5.229 m ²
Ordenanza	Res. Mult. Grado 2º	Res. Mult. Grado 2º
Parcela mínima	200 m ²	200 m ²
Frente mínimo	- m	- m
Retranqueos	Fach. Y Fond: 3 m	Fach. Y Fond: 3 m
Alturas	II plantas, 7,5 m	II plantas, 7,5 m
Ocupación	40 %	40 %
Edificabilidad neta	0,75 m ² /m ²	0,75 m ² /m ²

Nota: La diferencia en las superficie total de la Unidad señalada en el P.O.M. y la recogida finalmente en el P.A.U., se debe a una incorrecta medición en el P.O.M., ya que el ámbito no se modifica sensiblemente (si acaso se reduce en una esquina).

Se comprueba que la edificabilidad de parcelas no supera la edificabilidad total.

Se comprueba que no se superan los 10.000 m² residenciales por hectárea (en este caso concretamente son 4.499,99 m² residenciales/ Ha.)

No existen cambios en la delimitación de la Unidad de Actuación excepto una pequeña afección en la esquina Noroeste de nula incidencia.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		8.748,16 m ²
Edificabilidad lucrativa total		3.540 m ² c
Dotacional	784 m ²	786,07 m ²
Zonas verdes	874,8 m ²	874,9 m ²
Aparcamiento	21 plazas (50% viario)	22 viario 22 interiores 44 total
Superficie neta	-	5.229,15 m ²
Aprovechamiento		3.936,67 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	527,00m ² 393,66 u.a.	527,06m ² 393,68 u.a.
Instalaciones propias	-	55,53 m ²
Red Viaria	-	1.802,46 m ²

Al aumentar ligeramente el ámbito de actuación, debido a la medición real del terreno, se aumenta el estándar de zona verde, que a su vez sufre una pequeña rectificación debido a la supresión de uno de los dos viales contenidos en el POM. Debido a su insignificancia, no puede considerarse como modificación de zona verde.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

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

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

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

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

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

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

Actuación Urbanizadora, **correspondiendo al técnico municipal la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización.**

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

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

Las redes planteadas en el anteproyecto son la red viaria, la red de saneamiento separativa, la red de abastecimiento, la red de alumbrado público y la red de infraestructura de telecomunicaciones.

Se comprueba la existencia de conexiones con las redes públicas antes descritas a través de la existente calle Carracastillo.

4.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Se comprueba la existencia de plazos, garantías y penalizaciones, no existiendo estipulación alguna que infrinja la Normativa.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Se establece el modo de retribución y las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Se estiman los gastos de urbanización según el Artº 115 de la L.O.T.A.U.

Se establece la cuota de retribución.

5.- CONSIDERACIONES

Al no existir modificación de la ordenación estructural el informe de la C.P.U. tiene el carácter de preceptivo.

La modificación no afecta a las zonas verdes que se mantiene sensiblemente en la ubicación prevista en el P.O.M. variándose únicamente en la supresión de una de las dos calles que la atravesaban.

OBSERVACIONES:

No hay observaciones especiales que realizar con relación tanto a la tramitación como a la gestión observadas en el P.A.U.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

No hay observaciones dignas de mención en lo que se refiere a este aspecto.

En cuanto a la alternativa técnica:

No hay observaciones dignas de mención en lo que se refiere a este aspecto.

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.

Guadalajara, 25 de enero de 2006.

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: *Félix Julio Rodríguez López*

10º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO DE EDIFICIO PARA DESTINARLO A VESTUARIO, TIENDA Y BAR, EN ARMUÑA DE TAJUNA, PROMOVIDO POR D. BENITO GONZALEZ SEGUÍN.-

I.- OBJETO.-

El proyecto tiene por objeto el acondicionamiento de edificio para destinarlo a vestuario, tienda y bar, dentro de la finca dedicada a la actividad de circuito de motocross.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

El local tiene forma rectangular y cuenta con una superficie útil total de 73,25 m² y construida de 87,35 m².

Se trata de un edificio aislado, teniendo las fachadas principal y posterior una distancia de 17,40 m² y las laterales tienen una longitud de 5,02 m².

El edificio tiene una altura libre de 3,40 m máxima y 2,40 m. mínima.

La parcela se encuentra en suelo rústico de reserva y tiene una extensión de 119,8653 Has.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Armuña de Tajuña 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 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 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. 28 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento 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. 10 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.

La superficie máxima ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Informe favorable del Arquitecto municipal, quien manifiesta que se trata de acondicionar el edificio existente y no se plantea la posibilidad de aumentar la edificabilidad en ese tipo de suelo y no existe riesgo de formación de núcleo de población.
- Informe del Jefe local de sanidad.
- Remisión del expediente a la Comisión de Saneamiento, de fecha 16 de mayo de 2005.
- Publicación, en el D.O.C.M de 11 de julio de 2005.
- Publicación en el periódico Nueva Alcarria, de 27 de junio 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, condicionada su eficacia a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento.

Guadalajara, 25 de enero de 2006.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

10º.2-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS DE LA SECCIÓN A, EN TORREMOCHA DEL CAMPO, PROMOVIDO POR ÁRIDOS Y HORMIGONES SIGÜENZA, S.L.

I.- OBJETO.-

Se pretende la explotación de un yacimiento de arenas con alto porcentaje en sílice para su posterior uso en construcción y fabricación de hormigones y morteros preparados.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

Dadas las características de potencia y tipo de material que presenta el yacimiento, la explotación se realizará a cielo abierto con banco único de altura variable comprendida entre 2 y 5 m.

La zona sobre la que se asienta la explotación de arena pertenece a la transición Triásico-Jurásico.

La morfología dominante a base de suaves relieves con escasos accidentes topográficos es claramente mesetaria.

Los cauces fluviales, todos ellos pertenecientes a la cuenca del Tajo marcada principalmente por los ríos Henares, Tajuña y Badiel.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 15 de diciembre de 1999. Son de aplicación, por tanto, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, 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 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 en los casos de 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 las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo 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. 7 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca 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 municipal, de fecha 24 de noviembre de 2005.
- Publicación, en el D.O.C.M. de 27 de julio de 2005.
- Solicitud de evaluación de Impacto Ambiental.
- Contestación de recepción del escrito por la Consejería de Medio Ambiente.

Con fecha 6 de febrero de 2006 se remite por la Delegación de la Consejería de Cultura informe en el que se manifiesta que es necesario el estudio de impacto sobre el Patrimonio Histórico.

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 **quedará condicionada su eficacia** al informe favorable de la Dirección General de Calidad Ambiental, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal. Igualmente deberá estar condicionado a lo que resulte del estudio de impacto sobre el patrimonio Histórico. Todo ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 63 del Texto Refundido LOTAU.

Guadalajara, 6 de febrero de 2006.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

Vº B.
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

10º.3-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y VESTUARIOS, EN BERNINCHES, PROMOVIDO POR LA MANCOMUNIDAD EL BERRAL.-

I.- OBJETO.-

El proyecto tiene por objeto definir los condicionantes técnicos para la construcción de una piscina de 25 x 12,5 y vestuarios.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

El terreno donde se va a implantar la instalación deportiva tiene la clasificación de suelo rústico. Corresponde a las parcelas 1 y 81 del Polígono 5 del término municipal de Berrinches, con superficies catastrales de 52.636 m² y 13.633 m² respectivamente.

La superficie total es de 66.269 m². La ocupación de las edificaciones es de 495,49 m² correspondientes al vaso de la piscina (312,50 m²) y a los vestuarios (182,99 m²).

La ocupación total considerando las edificaciones y los espacios libres es de 2.700 m².

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Berninches cuenta con Normas Subsidiarias municipales, aprobadas definitivamente el 10 de diciembre de 1983. 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 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, deberán resolver satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.

El art. 28 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento 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. 10 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.

La superficie máxima ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca.

En el caso presente la superficie de la finca es de 66.269 m², mayor a la mínima de 15.000 m². Y la ocupación de la edificación, vestuarios y piscina es de 495,49 m², menor de 3.313,45 m², correspondientes al 5% de la superficie total.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Informe del Arquitecto municipal.
-
- Publicación, en el D.O.C.M de 25 de agosto de 2005.
- Publicación en un periódico.
- Certificación de la Secretario del Ayuntamiento en la que se hace constar que no se han presentado alegaciones, así como certificación de cesión a la Mancomunidad de la parcela 81 del polígono 5.

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, 2 de febrero de 2006.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández