

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 21 DE MARZO 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:

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

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

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

D. Juan Lozano Begoña (Representante de Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social).

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

D. Antonio González González (Representante de Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia).

D. Miguel Angel Embid García (Representante del Colegio Oficial de Arquitectos).

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

D. Angel Espiga Gaisse (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 7 de febrero de 2006.-

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, juntamente con la convocatoria de esta sesión, copia del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el día 7 de febrero de 2006, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

Por el Vicepresidente de la Comisión se informa a los asistentes que se retira del orden del día el punto 12º “Estudio del Proyecto del Plan Especial de Infraestructuras de abastecimiento de agua potable y saneamiento, de El Pozo de Guadalajara”, y el punto 14.4 “Proyecto de Urbanización del Sector 6.4/AR-6 del POM, de Mondéjar”.

2º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 2 de las NN.SS. de Milmarcos.-

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.

Por unanimidad entre los asistentes, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Milmarcos.

3º.- Estudio del Proyecto de Modificación de las NN.SS. de Trillo.-

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: Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Trillo.

4º.- Informe del P.A.U. del Sector Ampliación de la U.A. 2 del POM de Tórtola de Henares.-

El Ponente informa, con carácter previo, que todos los PAUS que se van a examinar del municipio de Tórtola de Henares reclasifican suelo rústico, por lo que se solicitó al Ayuntamiento que se aportase certificación de haber agotado el suelo urbanizable previsto en el POM. Atendiendo a la petición, se aporta informe del Secretario del Ayuntamiento sobre la situación urbanística de todo el municipio.

A continuación, por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

Seguidamente, por los miembros de la Comisión se profundiza sobre los temas debatidos. Se analiza la Memoria del POM y se observa que el mismo propone un crecimiento de densidades altas, que irán rebajándose gradualmente a medida que se alejen del núcleo primitivo. Siguiendo este criterio, el POM señala, para los suelos urbanizables una densidad de 20 viviendas por hectárea. Sin embargo, el PAU fija 25 viviendas por hectárea, sin que se justifique suficientemente dicho aumento de densidad.

Después de un debate entre los asistentes, por unanimidad, la Comisión acuerda solicitar al Ayuntamiento de Tórtola de Henares la justificación de los siguientes extremos a fin de emitir el correspondiente informe preceptivo:

- Justificar el aumento de densidad que supone la actuación con respecto a las previsiones contenidas en el POM.

5º.- Informe del P.A.U. del Sector 9/AR-9, de Tórtola de Henares.-

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

Por los miembros de la Comisión se formulan cuantas preguntas consideran conveniente, así como manifiestan sus pareceres relativos a la coherencia del crecimiento propuesto por el PAU en relación con el modelo territorial establecido en el POM y a la falta de centralidad de las zonas verdes.

Después de un debate entre los asistentes, por unanimidad, la Comisión acuerda solicitar al Ayuntamiento de Tórtola de Henares la justificación de los siguientes extremos a fin de emitir el correspondiente informe preceptivo:

- Justificar la coherencia del crecimiento propuesto por el PAU en relación con el modelo territorial establecido en el POM.
- Justificar la falta de centralidad de las zonas verdes.

6º.- Informe del P.A.U. del Sector 8/AR-8, de Tórtola.-

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

Al igual que con el P.A.U. de la U.A. 2 de Tórtola de Henares, se analiza la Memoria del POM y se observa que el mismo propone un crecimiento de densidades altas, que irán rebajándose gradualmente a medida que se alejen del núcleo primitivo. Siguiendo este criterio, el POM señala, para los suelos urbanizables una densidad de 20 viviendas por hectárea. Sin embargo, el PAU fija 25 viviendas por hectárea, sin que se justifique suficientemente dicho aumento de densidad.

Después de un debate entre los asistentes, por unanimidad, la Comisión acuerda solicitar al Ayuntamiento de Tórtola de Henares la justificación de los siguientes extremos a fin de emitir el correspondiente informe preceptivo:

- Justificar el aumento de densidad que supone la actuación con respecto a las previsiones contenidas en el POM.

7º.- Informe del P.A.U. del Sector 4, de Cabanillas del Campo.-

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

Por ser parte interesada, antes de la adopción de acuerdo, abandona la reunión, D. Luis Sánchez Lorenzo.

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

8º.- Informe P.A.U. de la U.A. SUE - 543, de Marchamalo.-

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

Por ser parte interesada, antes de la adopción de acuerdo, abandona la reunión, D. Miguel Angel Embid García.

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

9º.- Informe del P.A.U. SP.PP. 41, de Marchamalo.-

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

Por el representante de la Consejería de Cultura se pone de manifiesto que se está pendiente de los resultados de la prospección arqueológica, que ya se ha encargado.

Por otra parte, se pone de manifiesto que la referencia que se hace al Anexo II del Reglamento de Impacto Ambiental, debería figurar en las conclusiones del informe.

Después de un debate entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

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

- Deberán tenerse en cuenta los resultados de la prospección arqueológica.
- Se considera que la referencia que se hace en el informe al Anexo II del Reglamento de Impacto Ambiental, está incluida en las conclusiones del informe.

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

10º.- Estudios de Detalle.-

10.1.- Estudio de Detalle manzana C/. Valencia, Torreón junto a la Muralla, de Sigüenza.-

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

Por el representante de la Consejería de Cultura se pone de manifiesto la necesidad de solicitar informe a Patrimonio cuando se tramite el Proyecto de Urbanización.

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

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

2º.- Remitir copia del Informe al Ayuntamiento.

3º.- Notificar al Ayuntamiento que deberá, durante la tramitación del Proyecto de Urbanización, comunicarlo a la Comisión de Patrimonio.

10.2.- Estudio de Detalle en C/ Puerta de Hierro, nº 24, de Cabanillas del Campo.-

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

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

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

2º.- Remitir copia del Informe al Ayuntamiento.

10.3.- Estudio de Detalle en Camino de las Peñas y C/ Zalagarda, de Cabanillas del Campo.

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

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

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

2º.- Remitir copia del Informe al Ayuntamiento.

11º.- Informe del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, de Algora, de conformidad con lo establecido en el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento.-

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

Por los miembros de la Comisión se examina el Proyecto y se solicita información sobre ciertos aspectos del Proyecto. Se hace notar, que hay ciertas zonas del Plan que vienen clasificadas como suelo urbano consolidado, cuando en realidad deben venir clasificadas como suelo urbano de reserva.

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta, con inclusión de las observaciones siguientes, señaladas por la Comisión:

- Las manzanas clasificadas como suelo urbano consolidado colindantes con la antigua Carretera que no tienen construcciones consolidadas, deberán clasificarse como suelo urbano de reserva.

2º.- Remitir copia del Informe al Ayuntamiento.

12º.- Estudio del Proyecto del Plan Especial de Infraestructuras de abastecimiento de agua potable y saneamiento, de El Pozo de Guadalajara.-

Se retira del orden del día.

13º.- Informe de la Modificación Puntual nº 1 del PERI nº 1 de Suelo Urbano Industrial de las NN.SS. de Alovera.-

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

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes señalan la falta de acceso a los suelos dotacionales.

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

ACUERDO: Solicitar al Ayuntamiento de Alovera la documentación que justifique el acceso a suelos dotacionales para poder emitir el informe preceptivo.

14º.- Informes de los Proyectos de Urbanización.-

14.1.- Proyecto de Urbanización del SAU-1 del POM, de Pioz.-

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

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

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

14.2.- Proyecto de Urbanización del SAU-7 del POM, de Pioz.-

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

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

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

14.3.- Proyecto de Urbanización del SUR-1 de las NN.SS. de Quer.-

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

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

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

14.4.- Proyecto de Urbanización del Sector 6.4/AR-6 del POM, de Mondéjar.-

Se retira del orden del día.

15º.- Estudio del Recurso extraordinario de revisión contra acuerdo de aprobación del P.O.M. de Valdeaveruelo.-

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

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

Al ser parte interesada el vocal de la Comisión, D. Francisco Mera Díaz, se ausenta de la reunión antes de la adopción del acuerdo.

Concluidas todas las intervenciones, por unanimidad de los asistentes, se adopta el siguiente

ACUERDO: Desestimar el recurso extraordinario de revisión interpuesto por D. Jaime Alcalá Galiano Reguera, en nombre y representación de la Comisión de Medio Ambiente Sotolargo, de Valdeaveruelo, contra la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, de fecha 29 de julio de 2004, en base a los fundamentos reseñados en la resolución que se adjunta al acta.

16º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico:

16.1.- Proyecto de Parque Eólico “Sierra Menera I”, Separata de Setiles, tramitado por Iberdrola Energías Renovables de Castilla-La Mancha.-

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

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, condicionando su eficacia al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental de 4 de septiembre de 2002,

modificada por la resolución de 23 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Calidad Ambiental, así como a la resolución de la Comisión de Saneamiento sobre la actividad clasificada. Situaciones que serán comprobadas por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

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

16.2.- Proyecto de Parque Eólico “Sierra Menera I”, Separata de Tordesilos, tramitado por Iberdrola Energías Renovables de Castilla-La Mancha.-

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

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, condicionando su eficacia al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental de 4 de septiembre de 2002, modificada por la resolución de 23 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Calidad Ambiental, así como a la resolución de la Comisión de Saneamiento sobre la actividad clasificada. Situaciones que serán comprobadas por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

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

16.3.- Proyecto de Explotación de Concesión Minera “El Villar”, nº 2.258, en Alcoroches, tramitado por Watts Blake Bearne España, S.A.

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

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, quedando su eficacia condicionada a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental, así como lo que establezca la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal. Situaciones que serán comprobadas por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

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

16.4.- Proyecto de Nave para destinarla a varadero de embarcaciones, en Sacedón, promovido por Eduardo Onieva, S.A.

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

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada.

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

17º.- Ruegos y preguntas.-

D. Mario González Samoano informa a los asistentes que en el Sector 6 de suelo urbanizable industrial de Torija se encuentra una nave en proceso de ejecución. Dado que la función inspectora corresponde a los municipios (artículo 174 LOTAU), se acuerda notificar tal situación al Ayuntamiento, a fin de que actúe en los términos preceptuados en el artículo 178 LOTAU, ordenando la suspensión de las obras e iniciando el procedimiento de legalización. Todo ello con independencia de la responsabilidad del promotor, que deberá ser depurada mediante el correspondiente expediente sancionador.

Igualmente se informa que en el SAU – 1 y SAU – 7 de Pioz se han iniciado las obras de urbanización, pese a no estar aprobados los Proyectos de Urbanización.

Por los componentes de la Comisión se acuerda:

1º.- Que por personal de la Delegación de Vivienda y Urbanismo se gire visita de inspección, para comprobar las anteriores manifestaciones.

2º.- En caso de que se verifiquen los hechos, se acuerda:

- a) Requerir al Ayuntamiento para que suspenda inmediatamente las obras de urbanización.
- b) Requerir al Ayuntamiento para que se incoe 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 MODIFICACION PUNTUAL N º 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MILMARCOS

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de enero de 2006 se remite por el Ayuntamiento de Milmarcos, para su aprobación definitiva, el Proyecto de Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales.

El 15 de noviembre de 2005, la Comisión Provincial de Urbanismo, emitió el siguiente acuerdo:

“8º.- Informe relativo al Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Milmarcos, 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.

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.”

El informe emitido por el Servicio de Urbanismo decía lo siguiente:

“ANTECEDENTES

Se solicita informe en el periodo de concertación del Plan, a tenor de lo dispuesto en el art. 135.2 del Reglamento de Planeamiento.

OBJETO

Reclasificar una superficie de 668 m² de suelo propiedad municipal y colindante con suelo urbano con uso dotacional, para la construcción de un Centro de Desarrollo Local.

El suelo cuenta con los mismos servicios de agua, luz, alcantarillado, energía eléctrica y acceso, que los solares limítrofes.

ORDENANZAS

Se aplica la Ordenanza XIX reguladora del Casco Antiguo. Se aporta corrección de error material del Pleno Municipal de fecha 9 de septiembre de 2005 sustituyendo la ordenanza XXII que figuraba en el documento.

TRAMITACION

De acuerdo con el art. 39 de la LOTAU se seguirá en la innovación del Planeamiento la misma tramitación que en la redacción del Plan.

ORDENACION

La mínima incidencia del objeto de la modificación no supone alteración del modelo territorial ni afecta a la ordenación estructural global del Plan.

OTROS INFORMES

Se aporta informe favorable de Patrimonio

Existe informe de Medio Ambiente manifestando no es necesario Evaluación Ambiental preliminar.

CONCLUSION

- *Se considera que el documento aportado reúne las determinaciones necesarias establecidas para la ordenación.*
- *Se informa favorablemente el documento elaborado.”*

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-

Consta de los siguientes documentos:

- Certificado de aprobación inicial de fecha 23 de diciembre de 2005.
- Informes de los municipios colindantes.
- Información pública en el diario Nueva Alcarria de 21 de junio de 2005 y en el D.O.C.M. de 27 de junio de 2005.
- Informe de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente por el que se comunica que el Proyecto no debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental preliminar.
- Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos, por el que se resuelve que no es necesario realizar un estudio del Patrimonio histórico-artística y Arqueológico.
- Acuerdo plenario del Ayuntamiento de fecha 9 de septiembre de 2005, en el que se rectifica, como error material, la ordenanza de aplicación a la modificación.

CONCLUSIÓN.-

El documento remitido coincide en su totalidad con el informado en el mes de noviembre por la Comisión Provincial de Urbanismo. El informe fue favorable.

Por todo ello, a la vista de los antecedentes anteriores, se propone su aprobación definitiva.

Guadalajara, 3 de marzo de 2006.

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

3°-INFORME SOBRE LA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TRILLO

OBJETO

Modificación de disfunciones, carencias y errores de algunos artículos de las Normas Urbanísticas.

No se modifican planos, no es necesario.

TRAMITACIÓN

A tenor de lo dispuesto en el artículo 36.2 del Reglamento de Planeamiento:

Exposición pública

D.O.C.M. 8 de julio de 2005

Periódico 5 de julio de 2005

Certificado Ayuntamiento 29 de septiembre de 2005

No hay alegaciones

Aprobación inicial 4 de octubre de 2005

MODIFICACIONES

Son un total de siete, y tratan de limitaciones a edificación, patios, condiciones generales, condiciones de uso y retranqueos, con el siguiente detalle:

- Modificación del Art. 11.- Limitaciones a la edificación

Dice: “b.- Profundidad edificable, máximo 15 metros incluyendo voladizos. Son de excepción las alineaciones interiores marcadas en las normas específicas para suelo urbano”.

Texto modificado: “b.- Profundidad edificable, con carácter general 20 metros incluyendo cuerpos volados. Son de excepción las alineaciones interiores marcadas en las normas específicas para suelo urbano.

Excepcionalmente, en los cascos antiguos, en las zonas en las que existan parcelas interiores, esto es, que se acceda a ellas a través de otras mediante servidumbre de paso ésta será considerada como viario público a los efectos de este artículo y el fondo edificable se contará desde el encuentro de esta servidumbre con la parcela”.

- Modificación del Art. 20.8.- Patios

Dice: “a.- de manzana:

Comprenderán el espacio que resulte al edificar todo el perímetro de las manzanas en la profundidad máxima fijada como fondo edificable y en las zonas no definidas el fondo máximo será de 15 metros”.

Texto modificado: “a.- de manzana:

Comprenderán el espacio que resulte al edificar todo el perímetro de las manzanas en la profundidad máxima fijada como fondo edificable”.

- Modificación del Art. 20.11.- Condiciones generales:

Dice: “Carpintería: de madera vista o pintada, de hierro o chapa pintada. Se prescribe el aluminio blanco y las persianas enrollables. Las puertas de chapa en accesos de garajes irán entonadas en colores ocres”.

Texto modificado: “Carpintería: de madera vista o pintada, de hierro o chapa pintada. Se prohíbe el aluminio en su color natural y las persianas enrollables. Las puertas de chapa en accesos de garajes irán entonadas en colores ocres o imitación a forja”.

- Modificación del Art. 20.12.- Condiciones de uso:

Dice: “3.3- Artesanía

Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a uso residuales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen”.

Texto modificado: “3.3- Artesanía

Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a uso residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen”.

- Modificación del Art. 21.3.

2) Retranqueos:

Dice: “No se fijan retranqueos, excepto a fondo de parcela, que será de 4,00 metros”.

Texto modificado: “No se fijan retranqueos, como ordenanza particular de estos suelos. En caso de apertura de huecos se tratará como un patio, adecuándose a lo especificado en las NN.SS, apartado 20.8”.

- Modificación del Art. 22.3.

2) Retranqueos:

Dice: “No se fijan retranqueos, excepto a fondo de parcela, que será de 3.00 metros. Para endosar la edificación a linderos se exigirá, documentado, convenio con la propiedad colindante”.

Texto modificado: “El retranqueo a fondo y laterales de parcela será de 3.00 metros. Para adosar la edificación a linderos se exigirá, documentado, convenio con la propiedad colindante. En aquellas parcelas en las que la edificación se encuentre adosada a algún lindero, se entenderá adquirido el derecho de adosamiento por la parcela colindante”.

- Modificación del Art. 24.3.

2) Retranqueos:

Dice: “No se fijan retranqueos, excepto a fondo de parcela, que será de 3.00 metros. Para endosar la edificación a linderos se exigirá, documentado, convenio con la propiedad colindante”.

Texto modificado: “El retranqueo a fondo y laterales de parcela será de 3.00 metros. Para adosar la edificación a linderos se exigirá, documentado, convenio con la propiedad colindante”.

PROPUESTA

Aprobación definitiva.

Guadalajara, 16 de marzo de 2006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

4º-TÓRTOLA DE HENARES. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2, RESIDENCIAL CON RECLASIFICACIÓN DE SRR, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR “EL OLIVAR DEL PARADOR, S.L.”.

1.- ANTECEDENTES

Población: 454 habitantes (población potencial prevista por el POM: 11.079 habitantes sin contar los nuevos PAUs con reclasificación de suelo rústico).

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 42.932,65 m², toda corresponde a SRR.

Nº de viviendas: 107

Situación: al sur del casco urbano y de las U.A.s. 1 y 2, colindante con ellas y entre la vereda del Camino Viejo de la Torrecilla a Guadalajara y el camino de la Ciroela.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 y 38.3 de la LOTAU. Se formula consulta de viabilidad por reclasificar SRR y se aporta la resolución del Ayuntamiento – Pleno en la que valora la actuación propuesta positivamente.

Publicación D.O.C.M. nº 136: Publicado en diario.	29-07-2004
Resultado de la información pública:	23-08-2004 No se presentan alegaciones ni alternativas técnicas en competencia.
Acto de apertura de plicas: Resultado del acto:	03-09-2004 Plica única.
Aprobación inicial:	22-09-2004

Aportan:

- Autorización del Ayuntamiento para realizar las redes de abastecimiento y saneamiento.
- Informe genérico de Confederación Hidrográfica del Tajo para todo el Municipio, de fecha 3 de Febrero de 2005, indicando que :

- El Municipio pese a no estar en la Mancomunidad de Aguas del Sorbe se considera que le corresponde una parte alícuota de los 56,6 Hm3 de la reserva para la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.
- No se aporta Informe de la Conserjería de Obras Públicas sobre Ciclo Integral del Agua.
- Se aporta Evaluación Ambiental Preliminar. Se aporta informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 21 de febrero de 2.006 considerando la propuesta ambientalmente viable pero condicionándola a que las administraciones competentes certifiquen lo siguiente:
 - Garantía de abastecimiento de agua por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.
 - Aporte del Informe de la Dirección General del Agua.
 - Acreditación de que la EDAR municipal a construir por la Consejería de Obras Públicas tiene capacidad para satisfacer las necesidades del nuevo crecimiento.
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos informando favorablemente el proyecto.
- Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe de fecha 8 de noviembre de 2005 indicando que actualmente es posible el transporte y suministro de los caudales demandados.

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.

Con esta actuación y otras tramitadas, se está incumpliendo la secuencia lógica del POM, toda vez que se desarrollan PAUS que reclasifican suelo rústico, cuando no se han tramitado ninguno de los Sectores de suelo urbanizable del P.O.M., según se recoge a continuación:

PAUs TRAMITADOS EN TÓRTOLA

1.- CON ADJUDICACIÓN DEFINITIVA

nº registro PAUs	nombre	tipo de suelo	fecha adjudicación
162	UA-7	SU	29/11/2005
146	UA-1	SU	27/01/2005
120	UA-2	SU	07/07/2004

2.- PENDIENTES DE ADJUDICACIÓN INFORMADOS POR C.P.U.

Nombre	tipo de suelo	C.P.U.
UA- 6.2	SU	03/02/2003
Sector 7	reclasifica SRR	07/02/2006

3.- POM de TÓRTOLA

Se aprobó definitivamente el **21/06/2001**, con 9 UA en suelo urbano y 6 Sectores de suelo urbanizable, cuatro de ellos residenciales, uno industrial y uno agropecuario. La capacidad total de los sectores residenciales es de 2.048 viviendas.

Los PAUs tramitados con reclasificación de SRR son los siguientes:

Nombre	nº de viviendas	SRR reclasificado
AR-7	352	141.126,00 m ² (35.957 del S-6 del POM)
AR-8	376	150.709,00 m ² (incluye parte de la UA-5)
AR-9	250	169.313,00 m ²
Ampliación UA-2	107	42.932,65 m ²
TOTAL-----	1.085 -----	504.080,65 m ² (50,41 Ha)

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total		42.932,65 m ²
Sistemas Generales adscritos ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst		0,00 m ²
Uso principal		Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)		0.4 m ² /m ²
Edificabilidad		17.173,06 m²
Aprovechamiento Tipo		0.4 m ² u.a. /m ²

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar	42.932,65 m ²	42.932,65 m ²
Edificabilidad lucrativa total	16.553,06 m ² c	17.173,06 m²c
Densidad		25 viv/Ha
Nº máximo de viviendas	103	107
Dotacional	3.310,61 m ²	3.737,20 m ²
Zonas verdes (S.G+S.L)	(1.550 m ² + 4.293,26 m ²)	(0 m ² + 4.604,54 m ²)
Aparcamiento	248 interiores 124 en viario 372 totales	107 interiores 65 viario 172 total
Superficie neta	----	25.529,62 m ²
Aprovechamiento	17.173,06 u.a.	17.173,06 u.a.
10% Aprovechamiento	1.717,31 u.a.	1.717,31 u.a.
Instalaciones propias	----	12.97 m ²
Red Viaria	----	9.048,32 m ²

En virtud del artículo 39 del TR de la LOTAU, y por tratarse de una reclasificación de SRR se deberán prever los S.G. de espacios libres en proporción al incremento de población.

La edificabilidad y el número de viviendas se ha calculado sobre la superficie bruta del sector, debiendo hacerse sobre la superficie del sector sin los terrenos que se destinen a sistemas generales, en virtud del artículo 19 del RP.

Las reservas de plazas de aparcamiento no cumplen los requerimientos del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El anteproyecto define las siguientes infraestructuras:

- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento y depuración.
- Red de alumbrado.
- Redes eléctricas de media y baja tensión.
- Redes de telecomunicaciones.
- Pavimentación y movimiento de tierras.
- Jardinería.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Comprensiva de los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

Los propietarios podrán optar entre el pago de los costes de urbanización en especie y en metálico.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Los gastos de urbanización ascienden a 1.468.599,71 euros sin iva, incluyendo los gastos de conservación y mantenimiento de las obras.

Proporción de solares o cuota de retribución:

En el caso de que los propietarios contribuyan a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, la cesión al agente urbanizador se establece en el 55% del terreno edificable que legalmente le corresponda.

6.- CONSIDERACIONES

El presente informe tiene carácter vinculante.

OBSERVACIONES:**En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**

- No se aporta Informe de la Consejería de Obras Públicas según lo dispuesto en la Ley del Ciclo Integral del Agua.
- No se aporta Informe de la Consejería de Bienestar Social ni de una entidad competente en relación al cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
- No se aporta Informe preceptivo de la Consejería de Educación que establezca las reservas necesarias en función de las características de la población.
- No se regula en el presente Programa de Actuación la/s parcela/s de cesión correspondientes al Ayuntamiento para materializar el 10% del aprovechamiento. En caso de que se pretenda la sustitución en metálico, se deberá aportar Anexo con la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en el Ayuntamiento.

En cuanto a la alternativa técnica:

- En virtud del artículo 39 del TR de la LOTAU, y por tratarse de una reclasificación de SRR se deberán prever los S.G. de espacios libres en proporción al incremento de población prevista.
- La edificabilidad y el número de viviendas se ha calculado sobre la superficie bruta del sector, debiendo hacerse sobre la superficie del sector sin los terrenos que se destinen a sistemas generales, en virtud del artículo 19 del RP.
- Las reservas de plazas de aparcamiento no cumplen los requerimientos del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.

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.

El artículo 25.4 de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio, dispone que *“cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.*

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto”.

En el PAU de referencia no queda constancia de la emisión del citado informe, por lo que habrá de tenerse en cuenta lo determinado en el mencionado artículo de la Ley de Aguas.

En Guadalajara, 16 de marzo de 2.006

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

NOTA: Por esta Delegación se solicita del Ayuntamiento de Tórtola Certificación sobre si se están tramitando los Sectores de Suelo Urbanizable del POM.

Con fecha 9 de Marzo de 2005 se aporta Informe municipal, donde se deduce que se encuentran en tramitación varios sectores de suelo urbanizable.

5º-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

5º-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.”

INFORME COMPLEMENTARIO

Se aporta nuevo documento que recoge las observaciones sobre la ordenación del anterior informe de fecha 2 de Febrero de 2006.

- El Artículo 24.2 establece que los Planes determinarán los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas. Se aporta ordenación corregida de acuerdo con las observaciones del anterior informe., **según el siguiente resumen:**

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 325 viviendas
Superficie neta	--	95.199,20 m ²
Ordenanza	--	Para todos los usos

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)	(16.263 + 6.679) m ²	(33.334 + 6.679) 40.013 m ² totales
Aparcamiento	privado 677	privado 677
	Público 339	Público 350
Superficie neta	-	95.199,20 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	-	20.475,80 m ²

- La superficie media de las viviendas es inferior a 120 m² con independencia de las superficies de otros usos complementarios, por lo que el cálculo de las plazas de aparcamiento se realiza a razón de 1plazas por cada 100 m² de techo edificable, en cumplimiento del art. 22 del R.P.

Se incorporan ordenanzas para todos los usos, vinculando la actuación residencial a la ejecución simultánea de todos los usos complementarios

Se aporta informe de la Conserjería de Obras Públicas sobre abastecimiento y depuración.

Se aportan informe de La Delegación de Medio Ambiente.

- El informe de Medio Ambiente es justificativo del cumplimiento de las determinaciones vinculantes de la Evaluación Ambiental Preliminar. Introduce alguna condición respecto a otros informes sectoriales, que deberán tenerse en cuenta por el Ayuntamiento.

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. Debe solicitarse informe por el Ayuntamiento.
- No se aporta Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad. Debe solicitarse informe por el Ayuntamiento

El artículo 25.4 de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio, dispone que *“cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.*

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto”.

En el PAU de referencia no queda constancia de la emisión del citado informe, por lo que habrá de tenerse en cuenta lo determinado en el mencionado artículo de la Ley de Aguas

-

En cuanto a la alternativa técnica:

La alternativa técnica deberá dar respuesta a la siguiente observación:

- Se aporta anexo de modificación de la propuesta, lo que hace necesario que toda la documentación se adapte a las modificaciones introducidas.

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, 16 de marzo de 2.006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

6º-TORTOLA DE HENARES. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 8/AR-8 RESIDENCIAL CON RECLASIFICACION DE TERRENOS RUSTICOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR “ANFERCA S.L.”

1.- ANTECEDENTES

Población: 454 habitantes, población potencial prevista en el POM 11.079 habitantes, sin contar los nuevos PAUS con reclasificación de terreno rustico.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución

Superficie: 150.709 m².

Situación: Reclasifica terrenos rústicos colindantes al suelo urbano.

Sistema: Gestión Indirecta

2.- TRAMITACIÓN:

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

Resolución del Ayuntamiento –Pleno de la consulta previa por reclasificación de suelo rústico de reserva. 07/07/2004
Por mayoría con abstenciones

Publicación D.O.C.M. nº x:	29-07-2004
Publicación diario “x”:	21-07-2004
Resultado de la información pública:	21-08-2004
Acto de apertura de plicas:	15-09-2004
Sin plicas en competencia.	

Aprobación inicial: 29-11-2005

DOCUMENTOS

- AGUA.-
- Se aporta informe genérico de Confederación Hidrográfica del Tajo para todo el Municipio, de fecha 3 de Febrero de 2005, indicando que :

- El Municipio pese a no estar en la Mancomunidad de Aguas del Sorbe se considera que le corresponde una parte alícuota de los 56,6 Hm³ de la reserva para la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.
- No se aporta Informe de la Conserjería de Obras Públicas sobre Ciclo Integral del Agua.
- Con fecha 13 de Octubre 2004 por resolución de la alcaldía se autoriza conectar agua y saneamiento a redes municipales.

MEDIO AMBIENTE.-

Se aporta Evaluación Ambiental Preliminar.

Con fecha 12 de Enero de 2006, el Delegado de Medio Ambiente informa que: El Informe sobre su viabilidad es favorable, salvo en el suministro de agua no garantizado por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, sometiéndolo a la valoración que se haga por la Comisión Provincial de Urbanismo.

PATRIMONIO .-

Se autoriza intervención de Arqueólogo para trabajos de arqueología. 7/03/2005.

DEPURADORA

Es independiente. Deberá obtener autorización de Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

El P.P. es de mejora pues reclasifica terrenos rústicos.

También incorpora parte de Unidad de Actuación colindante de suelo urbano, con el siguiente detalle:
De los 150.709m², 6.600 son de suelo urbano.

Con esta actuación y otras tramitadas, se está incumpliendo la secuencia lógica del POM, toda vez que se desarrollan PAUS que reclasifican suelo rústico, cuando no se conoce se hayan tramitado ninguno de los Sectores de suelo urbanizable del P.O.M., según se recoge a continuación:

PAUS TRAMITADOS EN TÓRTOLA

1.- CON ADJUDICACIÓN DEFINITIVA

nº registro PAUs	nombre	tipo de suelo	fecha adjudicación
162	UA-7	SU	29/11/2005
146	UA-1	SU	27/01/2005
120	UA-2	SU	07/07/2004

2.- PENDIENTES DE ADJUDICACIÓN INFORMADOS POR C.P.U.

Nombre	tipo de suelo	C.P.U.
UA- 6.2	SU	03/02/2003
Sector 7	reclasifica SRR	07/02/2006

3.- POM de TÓRTOLA

Se aprobó definitivamente el **21/06/2001**, con 9 UA en suelo urbano y 6 Sectores de suelo urbanizable, cuatro de ellos residenciales, uno industrial y uno agropecuario. La capacidad total de los sectores residenciales es de 2.048 viviendas.

Los PAUs tramitados con reclasificación de SRR son los siguientes:

Nombre	nº de viviendas	SRR reclasificado
AR-7	352	141.126,00 m ² (35.957 del S-6 del POM)
AR-8	376	150.709,00 m ² (incluye parte de la UA-5)
AR-9	250	169.313,00 m ²
Ampliación UA-2	107	42.932,65 m ²
TOTAL-----	1.085 -----	504.080,65 m ² (50,41 Ha)

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total		150.709 m ²
Sistemas Generales adscritos ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst		8.190 m ²
Uso principal		Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)		0,4 m ² /m ²
Edificabilidad		60.283 m²
Aprovechamiento Tipo		0,4m ² u.a./m ²

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar	150.709m²	150.709 m ²
Edificabilidad lucrativa total	57.007m ²	60.283 m²c
Densidad		25 viv/Ha.
Nº máximo de viviendas	356	376
Dotacional	11.401 m ²	10.530 m²* (12.851)
Zonas verdes (SG+SL)	5.340 + 15.070,9 m ²	8.190 + 15.497 m ²
Aparcamiento	856 interiores 428 en viario 1.284 totales	376 interiores 247 en viario 623 totales
Superficie neta	----	83.445 m ²
Aprovechamiento	60.283 m ²	60.283 u.a.
10% Aprovechamiento	6.028 u.a..	6.028 u.a.
Red Viaria	----	30.726 m ²

La edificabilidad y el número de viviendas se ha calculado sobre la superficie bruta del sector, debiendo hacerse sobre la superficie del sector sin los terrenos que se destinen a sistemas generales, en virtud del artículo 19 del RP.

Las reservas de plazas de aparcamiento no cumplen los requerimientos del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.

Las cesiones de suelo dotacional no cumplen los estándares de la LOTAU. El suelo para depósito de agua no puede considerarse dotación local.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El anteproyecto define las siguientes infraestructuras:

- Red de distribución de agua potable.
- Red de Saneamiento.

- Red viaria.
- Redes eléctricas de baja y media tensión.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía y datos.
- Señalización.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de convenio incluye los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

Los propietarios de los suelos integrantes del Sector podrán optar entre el pago de los gastos de urbanización en metálico o mediante la cesión de terrenos.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

El total de los costes de urbanización se estima en 6.304.694,20 euros sin iva incluyendo los gastos de conservación y mantenimiento de las obras.

Proporción de solares o cuota de retribución:

Teniendo en cuenta que la carga de urbanización por metro cuadrado de suelo bruto es de 41.84 euros y que se establece una valoración de 18 euros el metro cuadrado de suelo bruto, los propietarios que opten por pagar al urbanizador en especie, recibirán un 30 % del suelo neto total que le corresponda en función de la superficie aportada al sector.

6.- CONSIDERACIONES

El presente informe tiene carácter vinculante.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- No se aporta Informe de la Conserjería de Obras Públicas sobre Ciclo Integral del Agua.
- No se aporta Informe de la Consejería de Bienestar Social ni de una entidad competente en relación al cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
- No se aporta Informe preceptivo de la Consejería de Educación que establezca las reservas necesarias en función de las características de la población.

- No se regula en el presente Programa de Actuación la/s parcela/s de cesión correspondientes al Ayuntamiento para materializar el 10% de aprovechamiento. En caso de que se pretenda la sustitución en metálico, se deberá aportar Anexo con la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en el Ayuntamiento.

En cuanto a la alternativa técnica:

- La edificabilidad y el número de viviendas se ha calculado sobre la superficie bruta del sector, debiendo hacerse sobre la superficie del sector sin los terrenos que se destinen a sistemas generales, en virtud del artículo 19 del RP.
- Las reservas de plazas de aparcamiento no cumplen los requerimientos del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.
- El anteproyecto de urbanización no justifica el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
- Las cesiones de suelo dotacional no cumplen los estándares de la LOTAU. El suelo para depósito de agua no puede considerarse dotación local.

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.

El artículo 25.4 de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio, dispone que *“cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.*

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto”.

En el PAU de referencia no queda constancia de la emisión del citado informe, por lo que habrá de tenerse en cuenta lo determinado en el mencionado artículo de la Ley de Aguas

En Guadalajara, 16 de Marzo de 2.006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

NOTA: Por esta Delegación se solicita del Ayuntamiento de Tórtola Certificación sobre si se están tramitando los Sectores de Suelo Urbanizable del POM.

Con fecha 9 de Marzo de 2005 se aporta Informe municipal, donde se deduce que se encuentran en tramitación varios sectores de suelo urbanizable.

7º-PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 4 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO PROMOVIDO POR “LORENZO DEARROLLOS URBANOS S.A.”.

1.- ANTECEDENTES

Objeto: Complementar la definición de la Ordenación Detallada de la Unidad de Ejecución de acuerdo con las determinaciones del POM de Cabanillas del Campo.

Superficie: 76.293 m².

Sistema General adscrito SG – 1 – 10.137 m²

Superficie total : 86.430 m².

Situación: la Unidad de Ejecución se sitúa en la zona norte del casco urbano de Cabanillas del Campo.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

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

Acta de Protocolización	28/06/2005
Publicación D.O.C.M. nº:	25/07/2005
Publicación diario “Guadalajara 2000”:	25/07/2005
Resultado de la información pública:	Solo una propuesta No hay alegaciones
Acto de apertura de plicas:	Plica única 01/09/2005
Resultado del acto:	Certificado 14/09/2005 No hay alegaciones

Documentación, otros informes:

No se presenta informe preceptivo de la Consejería de Educación de acuerdo con el Anejo 4 del Reglamento de Planeamiento, por tener más de 100 viviendas.

No se aporta informe del técnico municipal sobre el PAU.

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 desarrolla la ordenación del POM, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, 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.

Es desarrollo de un sector del POM.

El abastecimiento de agua y el saneamiento conecta con redes municipales

Normativa Urbanística

La superficie total del sector es ligeramente superior a la establecida en el POM, por lo que el aprovechamiento, la edificabilidad y el número de viviendas de la propuesta es ligeramente superior al del POM.

	P.O.M.	PAU
Superficie	75.262 m ²	76.293 m ²
Sistema General SG-1 adscrito	10.000 m ²	10.137 m ²
Superficie total	85.262 m ²	86.430 m ²
Uso principal	Residencial Diversas tipologías	Residencial Diversas tipologías
Edificabilidad bruta (lucrativa)		34.522 m ²
Aprovechamiento Tipo del AR	0.40 u.a./m ²	0.40 u.a./m ²
Aprovechamiento Tipo Total	34.104 u.a.	34.571 u.a.
Aprovechamiento Real	33.203 u.a.	33.658 u.a.
Exceso/Defecto Aprovechamiento	-901 u.a.	-913 u.a.
Ordenanza	O. 03 (1 ^º 2 ^º 3 ^º) y O. 04	O. 03 (1 ^º 2 ^º 3 ^º) y O. 04
Número de viviendas	213	216

Se establecen los % de n^º de viviendas de cada tipología de acuerdo con el POM.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		76.293 m ²
Edificabilidad lucrativa total		34.522 m ²
Dotacional	6.905 m ²	6.949 m ²
Zonas verdes	7.630 m ²	7.687 m ²
Aparcamiento	238 viario 475 interiores 713 total	238 viario 475 interiores 713 total
Aprovechamiento	34.104 u.a.	34.571 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	3.411 u.a. 34 viviendas.	3.457 u.a. 35 viviendas
Red Viaria	--	24.507 m ²

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El anteproyecto recoge la definición de las obras necesarias para su desarrollo.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de convenio incluye los compromisos, plazos, garantía por importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización y penalizaciones.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

El modo de retribución podrá ser en metálico o mediante cesión de terrenos edificables..

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Los gastos de urbanización incluyendo sistemas generales se estiman en 6.349.008,40 euros sin iva.

Proporción de solares o cuota de retribución:

La repercusión de las cargas de urbanización se realiza sobre las unidades de aprovechamiento patrimonializables se estima en 204,06 euros IVA no incluido.

6.- OBSERVACIONES

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

No se presenta informe preceptivo de la Consejería de Educación de acuerdo con el Anejo 4 del Reglamento de Planeamiento, por tener más de 100 viviendas.
No se aporta informe del técnico municipal sobre el PAU.
El documento no se encuentra visado por Colegio Profesional.

En cuanto a la alternativa técnica:

No hay 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, 10 de febrero de 2.006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

8º-MARCHAMALO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PERI Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD SUE 543 RESIDENCIAL, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUADALAJARA PROMOVIDO POR “CONSTRUCCIONES CUADRADO DUQUE. S.L.”.

1.- ANTECEDENTES

Población: nº de habitantes.

Objeto: Complementar la definición de la Ordenación Detallada de la Unidad de Ejecución de acuerdo con las determinaciones del PGOU de Guadalajara.

Superficie: 5.603 m².

Situación: la Unidad de Ejecución se sitúa en la zona sureste del casco urbano de Marchamalo.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

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

Publicación D.O.C.M. nº 222:	25-11-2004
Publicación diario “Nueva Alcarria”:	Publicado
Resultado de la información pública:	
Acto de apertura de plicas:	10-01-2005
Resultado del acto:	Se abre plica única, no alegaciones.

Presentan:

- Acta de protocolización de la alternativa técnica.
- Dos informes del Técnico municipal sobre la alternativa técnica emitidos en enero y noviembre de 2005. En el primero se indica que las dotaciones que ha previsto el PERI contraviene las disposiciones del artículo 31 del TR de la LOTAU y en el segundo se indica que salvo que el deslinde de la Vereda de Cantalobos, que está pendiente de hacerse, pudiera afectar a la Unidad y subsanando las deficiencias señaladas puede tramitarse el documento.

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, si la alternativa técnica no modifica la ordenación estructural, este informe no tiene carácter **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 ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU	
Superficie total	5.603 m ²	5.603 m ²	
Uso principal	Residencial pareada	Residencial bloques	
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0.666 m ² /m ²	0.666 m ² /m ²	
Coeficiente de homogeneiz.	1	1	
Aprovechamiento Tipo	0.666	0.666	
Superficie neta	3.427 m ²	2.441 m ²	
Ordenanza	O. 05	O. 07 g ^o 1	O. 07 g ^o 2
Parcela mínima	90 m ²	-- m ²	100 m ²
Frente mínimo	6 m	6 m	6 m
Retranqueo a fachada	2 m	-- m	-- m
Alturas	2 plantas, 7 m	2 plantas, 7 m	2 plantas, 7 m
Ocupación	65 %	-- %	-- %
Edificabilidad neta	1.70 m ² /m ²	-- m ² /m ²	-- m ² /m ²
Número de viviendas	34		

No se fija la edificabilidad neta ni la ocupación, por lo que no se justifica que con la aplicación de los parámetros definidos en la ordenanza no se vaya a superar la edificabilidad máxima permitida.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		5.603 m ²
Edificabilidad lucrativa total	3.734 m ²	3.734 m ² c
Dotacional	746.80 m ²	748 m ²
Zonas verdes	672.12 m ²	674 m ²
Aparcamiento	19 viario 38 interiores 57 total	22 viario 38 interiores 60 total
Superficie neta	--	2.441 m ²
Aprovechamiento	3.734 u.a.	3.734 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	373.4 u.a.	375.56 u.a.
Red Viaria	--	1.740 m ²

En cuanto a las reservas de aparcamiento privado, la ordenanza remite al artículo 78 del PGOU que establece una plaza cada 100 m².

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El anteproyecto define las siguientes redes:

- de abastecimiento y distribución de agua
- de saneamiento y alcantarillado
- de suministro y distribución de energía eléctrica
- de alumbrado público
- de gas
- red de canalización telefónica
- red de telecomunicaciones
- jardinería y riego

Como se indica en el informe del Técnico municipal, el anteproyecto no justifica el cumplimiento del Código de Accesibilidad.

Tampoco incluye el Estudio Básico de Seguridad y Salud.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de convenio incluye los compromisos, plazos, garantía por importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización y penalizaciones.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

El modo de retribución podrá ser en metálico o en especie.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Los gastos de urbanización incluyendo el mantenimiento de las obras hasta la recepción por parte del Ayuntamiento se estiman en 1.068.734,84 euros sin iva.

Proporción de solares o cuota de retribución:

La repercusión de las cargas de urbanización por m² de suelo bruto se estima en 190,74 euros. En caso de hacer el pago en especie, y teniendo en cuenta que se estima el precio del m² de suelo bruto en 102,17 euros, la cuota de retribución será del 65,12%.

6.- OBSERVACIONES

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- No se regula en el presente Programa de Actuación la/s parcela/s de cesión correspondientes al Ayuntamiento para materializar el 10% del aprovechamiento. En caso de que se pretenda la sustitución en metálico, se deberá aportar Anexo con la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en el Ayuntamiento.

En cuanto a la alternativa técnica:

- Como se indica en el informe del Técnico municipal, el anteproyecto no justifica el cumplimiento del Código de Accesibilidad.
- No se fija la edificabilidad neta ni la ocupación, por lo que no se justifica que con la aplicación de los parámetros definidos en la ordenanza no se vaya a superar la edificabilidad máxima permitida.
- La alternativa técnica ha sido modificada para adecuarse a las indicaciones de los informes del Técnico municipal, sin que estas modificaciones estén recogidas en la documentación gráfica. Se hace necesaria la coherencia entre toda la documentación de la alternativa técnica, incluido el anteproyecto de urbanización.

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, 15 de febrero de 2.006

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

9º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA SP PP 41 DE MARCHAMALO.

1.- ANTECEDENTES.-

Promotor.- Estructuras y Pavimentos S.A. (ESPAVISA).

Planeamiento vigente.- Marchamalo cuenta con el Plan de General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo.

Objeto: Organizar la ordenación del Sector SP pp 41 del PGOU de Guadalajara-Marchamalo.

Superficie:

500.454 m².

Encuadramiento:

El Sector está encuadrado por el Plan General dentro del Área de Reparto 402, y tiene un aprovechamiento tipo de 0,727 m² de techo característico por cada metro cuadrado de suelo, siendo el uso característico el industrial.

Delimitación:

El ámbito de actuación es una porción de terreno de forma irregular, casi triangular, que linda al Norte y al Oeste con suelos rústicos; al suroeste con el SP PP 50 y SP PP 53; al Sur con la carretera y al Este con el Polígono Industrial El Henares y su ampliación.

Sistema: Se tramita mediante gestión indirecta.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

- Publicación D.O.C.M.: 14 de enero de 2004.
- Publicación diario: La Tribuna de Guadalajara, de 15 de enero de 2004.
- Resultado de Información Pública: Se presentan alegaciones por D. Anastasio Ablanque Pérez y SEPES (Entidad Pública Empresarial de Suelo).

D. Anastasio Ablanque Pérez solicita la inclusión de su finca en su totalidad dentro del Sector.

Sepes, con fecha 21 de enero de 2004, formula alegaciones, y considera:

- Que la actuación urbanizadora es inadmisibles, ya que el Plan General definitivamente aprobado contraviene sus determinaciones, y además está referido a un suelo que forma parte de una actuación pública encomendada a SEPES para su desarrollo.
- Que la ficha de planeamiento del Sector SP pp 41 "Henares 2ª Ampliación" determina la Gestión Directa como sistema de ejecución, en base a la titularidad pública de los terrenos. En consecuencia no resulta de aplicación el art. 121 LOTAU, ni ningún otro precepto para la ejecución del PAU de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.
- Que la ejecución de la actuación urbanizadora para el desarrollo de dicho Sector debe ajustarse a las disposiciones de la LOTAU que sean aplicables a la gestión directa.
- Que el Plan Parcial no es el instrumento urbanístico adecuado para la modificación de la forma de gestión prevista en el Planeamiento General. Se remite al artículo 39 LOTAU.
- Que, por otra parte, el cambio de gestión resulta improcedente, toda vez que la práctica totalidad de los terrenos forman parte del patrimonio público de suelo estatal adscrito en su día al patrimonio de SEPES., siendo dichos terrenos adquiridos por expropiación como parte integrante de una actuación industrial de iniciativa pública.
- Que con fecha 14 de junio de 1990 se formalizó un Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Guadalajara y SEPES en el que se estipulaba la promoción y ejecución de una actuación urbanística.
- Que la segregación de los términos municipales de Guadalajara y Marchamalo y el cambio de clasificación a rústico de parte de los terrenos, motivaron que la actuación no pudiera desarrollarse en los plazos inicialmente previstos.
- Que con fecha 9 de enero de 2004, Sepes remitió una propuesta de Convenio de Colaboración que recogía la voluntad de cooperar financieramente con el Ayuntamiento en las obras necesarias para la mejora del polígono existente.
- Que de acuerdo con lo expuesto solicita del Ayuntamiento la no admisión del PAU, y que se refrende la elección de la forma de gestión directa establecida en el PGOU vigente.

En el expediente consta la contestación de Espavisa a las alegaciones formuladas por Sepes. De forma resumida, dice:

- Que el PGOU no determina que la ejecución del PAU esté encomendada a Sepes.
- Que respecto a que el Plan Parcial no es instrumento hábil para cambiar el sistema de gestión, cabe decir que el cambio se propone por medio del PAU, siendo ello posible porque así viene determinado en el art. 110.1 LOTAU.
- Que respecto a que sea suelo público obtenido por expropiación, no es inconveniente para la finalidad que se pretende, ya que ninguna de esas cuestiones afecta a la forma de desarrollo.
- Que el hecho de que Sepes manifieste que ha suscrito distintos Convenios entre administraciones demuestra que la actuación urbanizadora de este ámbito no le ha sido encomendada a día de hoy. Al mismo tiempo se demuestra que para el desarrollo del Sector el Ayuntamiento de Marchamalo necesita la colaboración de un tercero, que podría ser la propia Sepes, mediante la suscripción del

correspondiente Convenio, o mediante el cambio de sistema de gestión tal y como propone el PAU.

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y SEPES.-

Se aporta en el expediente administrativo Convenio de Colaboración entre el Excmo Ayuntamiento de Marchamalo y SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo para el desarrollo de la actuación industrial "Henares 2ª Ampliación".

En el D.O.C.M. de fecha 20 de julio de 2005 aparece anuncio del Ayuntamiento de Marchamalo, sobre propuesta de Convenio de Colaboración con SEPES para el desarrollo de la actuación industrial Henares 2ª Ampliación.

El Convenio expone que el Ayuntamiento tiene la voluntad de dotar al Municipio de suelo debidamente urbanizado, de uso industrial. Para acometer dicho objetivo, el Ayuntamiento ha recabado la colaboración de SEPES.

Puestos en contacto el Ayuntamiento y Sepes, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- La actuación se situará en la zona Henares 2ª Fase. Ampliación, con una superficie aproximada de 70 Has.
- La mayor parte de la zona está clasificada como suelo urbanizable, quedando aproximadamente 20 Has como suelo rústico, siendo necesaria su adecuada clasificación.
- El Ayuntamiento dispone de una alternativa técnica presentada por la iniciativa particular que incluye Programa de Actuación Urbanizadora. El PAU propone el desarrollo de 50 Has de terrenos clasificados como suelo urbanizable, siendo de interés del Ayuntamiento que se lleve a efecto su desarrollo de manera inminente.

El Convenio contiene, de forma esquemática, las siguientes estipulaciones:

- El Ayuntamiento promoverá y Sepes ejecutará la actuación urbanizadora para el desarrollo industrial "Henares 2ª Ampliación", de uso industrial, con una extensión aproximada de 70 Has. La actuación se considerará municipal y la intervención de Sepes será de colaboración con el Ayuntamiento. La actuación urbanizadora se desarrollará por gestión directa y se ejecutará por el sistema de expropiación.
- La práctica totalidad de los terrenos objeto de actuación, adquiridos por el extinto Instituto Nacional de Urbanización, fueron adscritos directamente al Patrimonio de Sepes. Sepes procurará la adquisición de los derechos y terrenos incluidos en la actuación. De no ser posible la adquisición por mutuo acuerdo, Sepes redactará el correspondiente proyecto de expropiación.
- Dado el interés del Ayuntamiento en desarrollar de manera preferente los terrenos clasificados como suelo urbanizable, teniendo en cuenta lo contemplado en los documentos que integran la alternativa técnica presentada por la empresa Espavisa para el desarrollo del Sector SP pp 41, en aquellas cuestiones relativas a la ordenación de los terrenos, éste adquirirá los documentos que integran dicha alternativa, con cuantos derechos le sean inherentes, abonando a la empresa promotora de la misma los honorarios de redacción. Sepes contribuirá

económicamente al pago de los mismos con la cantidad máxima de 147.320 Euros.

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 no modifica la ordenación estructural del POM.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y no vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.1 b) 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 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. Según este mismo precepto, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial.

De acuerdo con la información aparecida en el Plan Parcial, en el Sector se incluye una vía pecuaria (cañada o galiana) cuyos suelos se encuentran sujetos al régimen de la ley 9/2003, de 20 de marzo JCCM.

En el expediente administrativo remitido no consta la existencia de petición o emisión de los informes preceptivos.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Los terrenos objeto del Plan Parcial son suelos urbanizables comprendidos en el Sector SP PP 41 del término Municipal de Marchamalo. Se ubican al este del núcleo urbano.

Infraestructuras existentes:

Viarío: El Sector se encuentra atravesado en diversos puntos por caminos agrícolas y en su extremo suroeste por una vía pecuaria.

Agua: Carece de redes de abastecimiento.

Redes de saneamiento: Carece de ellas.

Red eléctrica: Existen dos redes de alta tensión de 1 circuito de 20 Kv. También existe una red aérea de alta tensión de doble circuito 133x66 Kv.

Redes de telefonía: Carece de ellas.

Redes de gas: Por la vía pecuaria incluida en el Sector transcurre la conducción principal de distribución de gas al núcleo urbano.

Ficha de Planeamiento Se PP 41 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo:

FICHAS BUELO URBANIZABLE	
POLIGONO	SP p.p.41
AREA DE REPARTO	ARP.402
GUADALAJARA	HEÑARES 2a AMPL.
CLASIFICACIÓN	URBANO consolidado
CUATRIENIO	SEGUNDO
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO	500.454
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL	364.062
industrias, almacenes o talleres	364.062
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	1,00
APROVECHAMIENTO PG HOMOGENEIZADO (u.a.)	364.062,00
APROVECHAMIENTO TIPO	0,727
CESIONES	
VERDE de Sistema General	49545
EQUIPAMIENTO de Sistema General	
VERDE de Sistema Local	24.772
EQUIPAMIENTO de Sistema Local	69443
VIARIO de Sistema Local	
total cesiones	143.760
SUPERFICIE NETA	356.694
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (U.A.)	364.062,00
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (u.a.) 90%	327.655,80
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE "A"	36.406,20
Aprovechamiento patrimonio público	36.406,20
ORDENANZAS	0.10 gº 2
programación	2C
SISTEMA DE EJECUCION (LOTAU. Titulo V. art	Gestión directa
ESPECIFICACIONES PARA URBANIZACIÓN	Enlace con Marchamalo y nuevo acceso desde Autopista

Ficha de planeamiento del Plan Parcial:

POLIGONO	SP. p.p. 41
AREA DE REPARTO	ARP 402
MARCHAMALO	HENARES, 2ª AMPLIACION
CLASIFICACION	Suelo Urbanizable
USO CARACTERISTICO	
SUPERFICIE GLOBAL DEL POLIGONO	500.454
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL	364.062
Industrias, Almacenes y Talleres	364.062
COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIAS	1,00
APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL HOMOGENEIZADO (U.A.)	364.062
APROVECHAMIENTO TIPO	0,727
CESIONES	
Verde de Sistema Local	55.933,23
Equipamiento de Sistema Local	25.022,68
Viario de Sistema Local	117.874,89
Total cesiones	198.830,80
Otros	
Vía Pecuaria	6.622,78
Infraestructuras e instalaciones	792,43
SUPERFICIE NETA	294.207,99
DESGLOSE DE APROVECHAMIENTOS	
APROVECHAMIENTO TIPO TOTAL (U.A.)	364.062,00
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	327.655,80
APROVECHAMIENTO NO PATRIMONIALIZABLE	36.406,20
APROVECHAMIENTO PATRIMONIO PUBLICO	36.406,20
ORDENANZAS	0.10 gº2 *
SISTEMA DE EJECUCION	GESTION INDIRECTA Enlace con Marchamalo y Nuevo acceso desde Autopista

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA	500.454,00
---------------------------	------------

SUELOS NO LUCRATIVOS		81.748,34	16,33%
S.L. ZONAS VERDES		55.933,23	11,18%
	Z.V. S.L. 1	5.674,61	
	Z.V. S.L. 2	19.158,67	
	Z.V. S.L. 3	11.017,65	
	Z.V. S.L. 4	8.473,51	
	Z.V. S.L. 5	8.821,62	
	Z.V. S.L. 6	2.787,17	
S.L. DOTACIONAL		25.022,68	5,00%
	Deportivo 1	20.022,68	
	Otros	5.000,00	
INFRAESTRUCTURAS		792,43	0,16%
	C.T. 1	95,66	
	C.T. 2	84,00	
	C.T. 3	84,00	
	C.T. 4	84,00	
	C.T. 5	84,00	
	C.T. 6	84,00	
	C.T. 7	84,00	
	C.T. 8	84,00	
	C.T. 9	108,77	

SUELOS LUCRATIVOS		294.207,98	58,79%
USO INDUSTRIAL		294.207,98	
	IND. zona 1	88.049,39	
	IND. zona 2	71.012,76	
	IND. zona 3	18.085,14	
	IND. zona 4	18.307,39	
	IND. zona 5	18.305,43	
	IND. zona 6	66.045,76	
	IND. zona 7	14.402,11	

VIALES		124.497,67	24,88%
SISTEMA LOCAL		117.874,89	94,68%
	Aceras	19.634,41	
	Aparcam.	10.266,27	
	Isletas	5.215,64	
	Calzadas	82.758,57	
VIA PECUARIA		6.622,78	5,32%
	Vía Pecuaria	6.622,78	

USO INDUSTRIAL			m2 constr.	edif m2/m2
IND. zona 1	88.049,39		108.955,00	1,237431
IND. zona 2	71.012,76		87.873,40	1,237431
IND. zona 3	18.085,14		22.379,10	1,237431
IND. zona 4	18.307,39		22.654,10	1,237431
IND. zona 5	18.305,43		22.651,70	1,237431
IND. zona 6	66.045,76		81.727,10	1,237431
IND. zona 7	14.402,11		17.821,60	1,237431
Suelo Neto	294.207,98			
Edificabilidad total			364.062,00	

Cuadro de superficies:

VIALES			124.497,67
SISTEMA LOCAL	117.874,89		94,68%
	Aceras	19.634,41	
	Aparcam.	10.266,27	
	Isletas	5.215,64	
	Calzadas	82.758,57	
VIA PECUARIA	6.622,78		5,32%
	Vía Pecuaria	6.622,78	

A la vista de los cuadros anteriores, cabe concluir que el Plan Parcial respeta los estándares dotacionales previstos en el artículo 31 de la LOTAU y artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, a excepción del número de plazas de aparcamiento en viario público, que en el plano O.2 “ordenación, zonas, usos y superficies” establece que las plazas de aparcamiento en viario serán 830, lo que supone el 45,60%.

INFRAESTRUCTURAS.-

Red de abastecimiento de agua:

El suministro de agua se efectuará desde la red de distribución general que se llevará a través del sector SP PP 50 desde el nuevo depósito de Marchamalo. El sector participará de los costes que suponga el sobredimensionado de esa red a su paso por los sectores PP 52, PP 51 y PP 50.

Red de saneamiento:

La red de alcantarillado será de tipo unitario para la recogida de aguas pluviales y residuales. El trazado de la red se desarrolla por las calzadas.

Red eléctrica:

El suministro en media tensión se efectuará desde la red de alta existente en las inmediaciones de la C/ Henares, en la vía pecuaria.

Red de alumbrado público:

La red de alumbrado público se prevé situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas. Su diseño se ajustará a lo previsto en el Proyecto de Urbanización.

Red de telefonía:

Se prevé la implantación subterránea a lo largo de las aceras, utilizables por cualquier empresa de servicios de este ámbito, previéndose de titularidad municipal.

Red de gas:

Se prevé subterránea a lo largo de las aceras y cumplirá todos los requisitos y distancias mínimas con otras canalizaciones que exija la compañía suministradora.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

El P.A.U. contiene anteproyecto de urbanización, con lo que desde el punto de vista procedimental cumple con lo establecido en el artículo 110.4.1.b) LOTAU, que exige que la alternativa técnica está conformada con un Anteproyecto de urbanización.

No obstante, cuando se presente el Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que 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.

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, **se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas**, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

Por otra parte, el apartado a) del Grupo 5 del Anexo 2 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 zonas industriales se someterán a evaluación del impacto ambiental por **procedimiento simplificado**, en cualquier caso o siempre que alcancen los umbrales o cumplan los criterios señalados.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, remitir a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara el Proyecto de Urbanización, a los efectos establecidos en el Anexo 2 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

4.- PLICA CERRADA.-

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

- Espavisa se obliga a realizar todas las obras de urbanización reflejadas en el anteproyecto de urbanización, y cuya valoración asciende a 14.3335.044,45 Euros.
- El precio expresado será incrementado en los supuestos contemplados en el mismo Convenio.
- Espavisa se compromete a la ejecución y finalización de las obras dentro del programa previsto en el Convenio.
- El Ayuntamiento dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Programa y proyectos técnicos aprobados.
- Espavisa gestionará la cesión al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- El agente urbanizador se compromete a prestar ante el Ayuntamiento aval financiero por importe del 10% del coste previsto para las obras de urbanización..
- Asimismo, el agente urbanizador, para percibir de los propietarios su retribución, se compromete a prestar, antes de la liquidación administrativa de cuota de urbanización alguna, ante el Ayuntamiento, la garantía de retribución que tiene por objeto asegurar la obligación de convertir en solar las parcelas de los propietarios
- Se fijan los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos afectados.
- Pago de los gastos de urbanización.
- Responsabilidad de los daños causados a los propietarios o a otras personas.
- Conclusión del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

- Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.

- Costes de la obra urbanizadora.
- Modos de retribución del urbanizador.
 - Retasación de cargas y actualización de la retribución.
 - Plazos de ejecución del Programa, garantías y penalizaciones.

5.- CONSIDERACIONES.-

a) En cuanto al expediente administrativo:

No consta en el expediente ni la solicitud ni la emisión de los informes preceptivos y/o vinculantes.

b) En cuanto a la alternativa técnica:

Cumple con las determinaciones previstas en la ley, a excepción del número de plazas de aparcamiento en viario público, que en el plano O.2 “ordenación, zonas, usos y superficies” establece que las plazas de aparcamiento en viario serán 830, lo que supone el 45,60%.

CONCLUSIÓN.-

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

- a) A la necesidad de la emisión de informe por la Consejería de Medio Ambiente, en relación con la vía pecuaria.
- b) A la necesidad de la emisión de informe por la Dirección General del Agua, según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- c) A la necesidad de modificar el plano O.2 estableciendo el número de plazas previsto en el artículo 22.5 del vigente Reglamento de Planeamiento.

Por último habrá que tener en cuenta que para la adjudicación del PAU, se deberán cumplir las prescripciones establecidas por el texto refundido de la LOTAU.

Guadalajara, 16 de marzo de 2006.

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

10º.1-ESTUDIO DE DETALLE PARA LA RECUPERACIÓN DE LA MURALLA DE SIGÜENZA, EN MANZANA COMPRENDIDA POR CALLE VALENCIA, TORREON Y PASO QUE DISCURRE POR LA MURALLA JUNTO A CALLE VALENCIA, A INICIATIVA DEL AYUNTAMIENTO DE SIGUENZA

1.- ANTECEDENTES

Población: 4.725 habitantes

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

Superficie: 3.722,15 m².

Situación: El solar está situado en suelo urbano perteneciente al casco histórico delimitado la calle Valencia, Torreón, y Muralla.

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 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:	05-01-2006
Publicación diario "Nueva Alcarria":	23-12-2005
Resultado de la información pública:	No se presentan alegaciones. Certificado 02-02-2006
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 25 de enero de 2006, acordando además el envío del proyecto de urbanización cuando se redacte, a la Comisión

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:	3.722,15m ²
Superficie de muralla:	199,45m 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:	Baja + III en c/ Valencia
Superficie construida permitida	6.219,12 m 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:	3.722,15m ²
Superficie de muralla:	199,45m ²
Suelo público viario de cesión:	670,40m ²
Superficie suelo edificable:	2.450,06m ²
Superficie de patio interior:	292,39m ²
Número de plantas:	III y II (según planos 4 y 5)
Superficie construida permitida	6.211,39 m 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, 6 de Marzo de 2.006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

10º.2-ESTUDIO DE DETALLE DE LA CALLE PUERTA DEL HIERRO nº 24 PARA CUATRO VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN CABANILLAS DEL CAMPO.

1.- ANTECEDENTES

Población: 5.092 habitantes

Objeto: definición de alineaciones y ordenación de volúmenes.

Superficie: 1.000,00 m².

Situación: El solar está situado en suelo urbano de uso residencial unifamiliar correspondiéndole la Ordenanza número 3 del POM.

El Estudio de Detalle se presenta por Sprint 2.002. S.L.

2.- TRAMITACIÓN:

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.***

El expediente se somete a información pública durante 20 días en cumplimiento del artículo 138 del RP, mientras que se deposita en el Ayuntamiento para consulta pública.

Publicación D.O.C.M. nº 89:	04-05-2005
Publicación diario "Guadalajara Dos Mil":	13-05-2005

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

En el momento de redacción del Estudio de Detalle eran de aplicación las NNSS de Cabanillas, estando actualmente vigente el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente en mayo de 2.005.

En la Memoria del Estudio de Detalle se explica como para hacer cuatro viviendas se hacen 5 parcelas, dos de 250 m², dos de 185,49 y 192,43 m² respectivamente y otra como proindiviso de las dos menores que completará las parcelas mínimas. De las cuatro viviendas dos serán adosadas y dos pareadas. Los parámetros fijados por las NNSS eran los siguientes:

Tipología	Parcela mínima	Ocupación	Retranqueos	Altura	Edificabilidad
Aislada	500 m ²	40%	3 m a todos los linderos	II/7.50	0.45 m ² /m ²
Pareada	250 m ²	50%	3 m a todos los linderos	II/7.50	0.65 m ² /m ²

El POM establece para esa parcela perteneciente a uso Residencial unifamiliar los siguientes parámetros:

Tipología	Parcela	Frente mínimo	Ocupación	Retranqueos	Altura	Edificabilidad
Grado 1: adosada	[150,250 m ²)	6 m	70%	3 m a fachada	II/7.50	1 m ² /m ²
Grado 2: pareada	[250,500 m ²)	9 m	50%	3 m a todos los linderos	II/7.50	0.65 m ² /m ²
Grado 3: aislada	≥ 500 m ²	12 m	40%	3 m a todos los linderos	II/7.50	0.45 m ² /m ²

Se comprueba que la propuesta cumple con las determinaciones de la normativa actual, salvo la parcela menor que es inferior a la mínima permitida.

Estándares mínimos de calidad urbana

No es necesario establecer reservas de suelo dotacional público.

4.- OBSERVACIONES:

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.

La parcela que no cumple con la dimensión mínima podrá integrarse como parte de las colindantes, cumpliendo de este modo las determinaciones que establece el POM.

5.- 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, 17 de febrero de 2.005

Vº Bº

El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

10º.3-ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO ENTRE LA C/ ZALAGARDA Y EL CAMINO DE LAS PEÑAS EN CABANILLAS DEL CAMPO.

1.- ANTECEDENTES

Población: 5.092 habitantes

Objeto: definición ordenación de volúmenes.

Superficie: 800,53 m².

Situación: El solar está situado en suelo urbano de uso residencial correspondiéndole la Ordenanza número 3 del POM.

El Estudio de Detalle se promueve por los Sres. Pablo y Cándido Herranz Minchillo como propietarios del solar.

2.- TRAMITACIÓN:

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.***

El expediente se somete a información pública durante 20 días en cumplimiento del artículo 138 del RP, mientras que se deposita en el Ayuntamiento para consulta pública.

Publicación D.O.C.M. nº 164: 17-08-2005

Alegaciones: no se presentan.

Presentan informe favorable del Técnico municipal sobre la adecuación del Estudio de Detalle a la normativa urbanística vigente y a los límites de su objeto.

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

El Estudio de Detalle pretende con la aplicación de la ordenanza correspondiente la ordenación de volúmenes del solar, donde se alojarán tres viviendas unifamiliares adosadas sobre una planta de almacén. Debido al desnivel de 7,00 m existente entre las dos calles que le dan acceso, el solar contará con una planta sobre rasante desde la calle superior y tres desde la inferior, sin excederse en ocupación ni edificabilidad, y cumpliendo con la parcela mínima, las alturas máximas permitidas y la separación a linderos.

4.- OBSERVACIONES:

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

5.- 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, 21 de febrero de 2.005

Vº Bº

El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

11º-INFORME RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALGORA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

I.- OBJETO.-

El municipio en la actualidad carece de Plan urbanístico.

La redacción del Plan de Delimitación de Suelo Urbano responde, de una parte, a la obligación que tiene el Ayuntamiento de contar con un instrumento de ordenación adecuado, y de otra parte, que a través de él se consiga una ordenación del desarrollo urbano del municipio a través de la clasificación del suelo y de la reglamentación de la facultad de edificar.

II.-EXPEDIENTE -

Se tramita por el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento.

Periodo de nueva exposición pública del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, del Estudio Medioambiental y de su Anexo técnico de actualización:

- Información pública en el periódico Guadalajara 2000, de 11 de noviembre de 2005.
- Información pública en el D.O.C.M. de 23 de noviembre de 2005.
- No se aporta Certificado municipal sobre el resultado de la exposición pública, con relación de alegaciones e informe en su caso.
- Falta exposición pública inicial.

III.- 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.

En el expediente constan solicitud de informes a:

- Delegación de Obras Públicas sobre Ciclo Integral del Agua.
- Delegación de Bienestar Social sobre accesibilidad.
- Municipios colindantes.
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

No se aporta ningún informe de los solicitados.

- No se aporta informe de Patrimonio ni Carta Arqueológica.

- No se aporta Evaluación Ambiental Previa.

- No se aporta Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre las nuevas demandas de recursos hídricos, como indica el artículo 25.4 de la Ley 11/2005 de 22 de Junio, por la que se modifica la Ley 10 /2001 de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional.

- No se aporta informe de Carreteras.

IV.- 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 los documentos requeridos por el artículo, con la siguiente observación:

Los planos de ordenación deberán completarse con:

Plano, a escala 1/2000, con la delimitación de los sistemas generales estructurantes del territorio en los términos establecidos en el art. 19.5 del Reglamento de Planeamiento (art. 49.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

V.- DETERMINACIONES.-

El artículo 51 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 detalladas, 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.*

A continuación se recogen las superficies de la ordenación del suelo urbano:

CLASE DE SUELO	Superficie m ²	Porcentaje %
Suelo urbano consolidado	178415	67
Suelo urbano de reserva	87671	33
Total suelo urbano	266086	100
Viario + equipamientos + zonas verdes Del suelo urbano de reserva	31343	36% del suelo urbano de reserva

Cumple con las dotaciones de suelo urbano de reserva, incluyendo el viario.

En el Plan que se examina no se establece el deber de cesión del 10% municipal, o la justificación del Ayuntamiento de no generación de plusvalías.

Por otra parte, el Plan deberá contemplar, de acuerdo con lo establecido en el art. 111 del Reglamento de Planeamiento, que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias.

Se aportan ordenanzas por zonas de ordenación urbanística, con tres tipos:

- Casco antiguo
 - Suelo Consolidado
 - Ensanche
-

En el plano de ordenación nº 2 no se ordenan todas las zonas de suelo urbano de reserva como prescribe el artículo 51 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 20 de la misma disposición.

Sistemas generales.- Se aporta plano I-08 de información de infraestructuras y redes generales. Se señala depósito de agua y depuradora.

No se refleja en los planos de ordenación las infraestructuras reseñadas, por lo que se considera que deberá incluirse en un nuevo plano de ordenación, como sistema general de infraestructura.

Por otra parte, se deberá justificar su suficiencia para el modelo territorial señalado.

OTRAS OBSERVACIONES.-

- Las aceras de los nuevos viales en suelo urbano de reserva tienen 1 m de ancho –La anchura mínima según código de accesibilidad es 1,50 m.-

- Se permite en todos los casos los espacios bajo cubierta, sin que compute edificabilidad. La altura máxima no computable como razonable , debería ser de 1,50 m.

CONCLUSIÓN.-

Antes de la aprobación inicial por el Ayuntamiento deberán tenerse en cuenta las observaciones:

EXPEDIENTE.-

- No se aporta Certificado municipal sobre el resultado de la exposición pública, con relación de alegaciones e informe en su caso.

- Falta exposición pública inicial.

Informes:

Faltan informes de:

- Delegación de Obras Públicas sobre Ciclo Integral del Agua.
- Delegación de Bienestar Social sobre accesibilidad.
- Municipios colindantes.
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Patrimonio y Carta Arqueológica.
- No se aporta Evaluación Ambiental Previa.
- No se aporta Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre las nuevas demandas de recursos hídricos, como indica el artículo 25.4 de la Ley 11/2005 de 22 de Junio, por la que se modifica la Ley 10 /2001 de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- No se aporta informe de Carreteras.

OTRAS OBSERVACIONES:

Plano, a escala 1/2000, con la delimitación de los sistemas generales estructurantes del territorio en los términos establecidos en el art. 19.5 del Reglamento de Planeamiento (art. 49.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

Deber de cesión del 10% municipal, o la justificación del Ayuntamiento de no generación de plusvalías.

El Plan deberá contemplar, de acuerdo con lo establecido en el art. 111 del Reglamento de Planeamiento, que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias.

- Las aceras de los nuevos viales en suelo urbano de reserva tienen 1 m de ancho –La anchura mínima según código de accesibilidad es 1,50 m.-

- Se permite en todos los casos los espacios bajo cubierta, sin que compute edificabilidad. La altura máxima no computable como razonable debería ser de 1,50 m.

- No se ordena todo el suelo de reserva.

- No se aporta plano de ordenación con las infraestructuras de sistema general, ni se justifica su dimensionamiento.

Guadalajara, 15 de marzo de 2006

EL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

13°-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N° 1 DE SUELO URBANO INDUSTRIAL DE ALOVERA.-

OBJETO.-

Modificar el vial transversal previsto en el centro de las parcelas 2 y 3 para llevarlo al extremo de la n° 3 y, por tanto, unificar toda el área de actuación con el fin de poder atender la construcción de nave logística.

La propuesta no altera la zonificación de los equipamientos y zonas libres, tampoco la edificabilidad resultante.

Se aporta cuadro con los datos numéricos resultantes.

CUADROS NUMÉRICOS

SUPERFICIES

<u>ESTADO ACTUAL</u>		<u>ESTADO MODIFICADO</u>
<i>Parcela 1</i>	58.640,70	58.640,70
<i>Parcela 2</i>	39.985,94	3.186,00
<i>Parcela 3</i>	33.034,07	69.317,65
<i>C.T.</i>	23,13	23,13
<i>Eq.Comercial</i>	1.065,13	1.065,16
<i>Eq.Deportivo</i>	3.470,04	3.470,04
<i>Eq.Social</i>	1.734,69	1.734,69
<i>Depuradora</i>	1.250,00	1.281,76
<i>ZV-1</i>	1.193,22	1.193,22
<i>ZV-2</i>	9.241,68	9.452,43
<i>ZV-3</i>	7.283,01	7.493,76
<i>Vial S.G.</i>	4.794,00	4.794,00
<i>Vial S.L.</i>	2.364,59	2.465,54
<i>TOTAL</i>	164.080,20	164.118,08

El aumento de superficie se debe a la medición topográfica. La variación de superficies de zonas verdes se debe a la nueva ubicación del vial y modificación del fondo de saco que anteriormente dividía las mismas.

TRAMITACIÓN.-

La tramitación se realiza de acuerdo con los arts. 38 y 39 de la LOTAU.

Se solicita informe el 22 de febrero de 2006.

Se aporta informe del Arquitecto Municipal, de fecha 17 de enero de 2006.

Se aporta informe del Secretario del Ayuntamiento.

Se publica en el D.O.C.M. de 20 de diciembre de 2005 y en el periódico Nueva Alcarria de 8 de diciembre de 2005.

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de no presentación de reclamaciones en el periodo de información pública.

PROPUESTA.-

Se propone informe favorable, previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

Guadalajara, 14 de marzo de 2006
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

14º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SAU 1 DEL POM DE PIOZ.-

PROCEDIMIENTO:

Con fecha 16 de febrero de 2006 se remite por el Ayuntamiento de Pioz, para informe por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Proyecto de Urbanización del SAU 1 de Pioz.

El 20 de febrero se le notifica al Ayuntamiento la suspensión de la emisión del informe hasta que se remita el expediente administrativo.

Con fecha 24 de febrero de 2006 se remite, por el Ayuntamiento el expediente solicitado. En dicho expediente consta:

- Informe del Ingeniero de Caminos, de fecha 21 de diciembre de 2005, solicitado por el Ayuntamiento. Se informa favorablemente con las indicaciones reflejadas en el contenido del mismo.
- Anuncio, en el D.O.C.M. de 16 de noviembre de 2005, sobre información pública del proyecto de urbanización del SU 1 de Pioz.
- Anuncio, en el diario Nueva Alcarria de 9 de noviembre de 2005, sobre información pública del indicado proyecto.
- Anuncio sobre información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector urbanizable nº 1.
- Resolución de 17 de marzo de 2004, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la evaluación de impacto ambiental del expediente PAU del Sector SU 1.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

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 el presente caso se aporta resolución de 17 de marzo de 2004, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la innecesariedad de someter el Proyecto de Actuación Urbanizadora del Sector S.U. 1 a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

INFORME SOBRE EL CONTENIDO:

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.

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004. de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

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 Urbanizadora.

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

“En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes y se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable”.

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 urbanística aplicable.

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística aplicable**. 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**. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa

de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan, y especialmente deberá tenerse en cuenta que 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, 1 de marzo de 2006.
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

14º.2-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SAU 7 DEL POM DE PIOZ.-

PROCEDIMIENTO:

Con fecha 9 de febrero de 2006 se remite por el Ayuntamiento de Pioz, para informe por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Proyecto de Urbanización del SAU 7 de Pioz.

El 20 de febrero se le notifica al Ayuntamiento la suspensión de la emisión del informe hasta que se remita el expediente administrativo.

Con fecha 23 de febrero de 2006 se remite, por el Ayuntamiento el expediente solicitado. En dicho expediente consta:

- Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos, de fecha 24 de septiembre de 2004.
- Resolución de 13 de diciembre de 2004 del Delegado Provincial de Medio Ambiente, sobre la no necesidad de someterse el Proyecto de Actuación Urbanizadora del Sector 7 a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe favorable de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, de fecha 5 de abril de 2005, relativo al PAU del Sector SAU 7.
- Información pública del Proyecto de Urbanización, en el diario Nueva Alcarria de octubre de 2005 y D.O.C.M. de fecha 12 de octubre de 2005.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, haciendo constar que no se han presentado sugerencias ni alegaciones.
- Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas al Ayuntamiento.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

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 el presente caso se aporta resolución de 13 de diciembre de 2004, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la innecesariedad de someter el Proyecto de Actuación Urbanizadora del Sector S 7 a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

INFORME SOBRE EL CONTENIDO:

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.

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004. de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

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 Urbanizadora.

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

“En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes y se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable”.

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 urbanística aplicable.

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística aplicable**. 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**. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan.

Guadalajara, 6 de marzo de 2006.
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

14º.3-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SUR 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE QUER.-

TRAMITACIÓN:

Con fecha 16 de diciembre de 2005 se remite, por el Ayuntamiento de Quer, para que se emita informe por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Proyecto de Urbanización del SUR 1.

Al no remitir el expediente administrativo, se suspende la emisión del informe solicitado. Con fecha 27 de febrero de 2006, se remite por el Ayuntamiento copia del expediente administrativo. En dicho expediente consta:

- Solicitud de licencia por el promotor, de fecha 29 de julio de 2005.
- Informe del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 13 de septiembre de 2005.
- Informes favorables de los Servicios técnicos municipales (Arquitecto e Ingeniero), de fecha 20 de septiembre de 2005.
- Resolución del Alcalde de Quer, de fecha 13 de octubre de 2005, por la que se le requiere al promotor Que del Henar, S.A. para que antes de la aprobación del proyecto de urbanización, aclare el diseño de las redes separativas de pluviales y de saneamiento, así como que presente proyecto de jardinería de la zona libre verde e incremente el aval al importe de 36.002,89 euros.
- Solicitud a la Delegación de Medio Ambiente, a fin de que proceda a determinar sobre la exención de evaluación de impacto ambiental.
- Anuncio del proyecto, en el diario Nueva Alcarria, de 18 de octubre de 2005, para alegaciones.
- Anuncio del proyecto, en el D.O.C.M., de 8 de noviembre de 2005, para alegaciones.
- Resolución de 2 de diciembre de 2005, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente (D.O.C.M. 26 de diciembre de 2005), sobre evaluación de impacto ambiental del proyecto de urbanización del Sector SUR 1. En dicha resolución, se acuerda:
 - a) Que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización del Sector SUR 1 de Quer a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - b) Que, además de las autorizaciones administrativas del Ayuntamiento y de otros organismos oficiales, según la legislación sectorial o específica, deberán solicitarse las siguientes autorizaciones ambientales:
 - De la Dirección General de Patrimonio y Museos.
 - De la Confederación Hidrográfica del Tajo.
 - De la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

INFORME SOBRE EL CONTENIDO:

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.

Por su parte, el artículo 147.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004. de 14 de septiembre, establece que cuando los Proyectos de Urbanización se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

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 Urbanizadora.

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

“En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes y se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable”.

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 urbanística aplicable.

Por tanto, el alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística aplicable**. 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**. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa

de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan, en las que específicamente se deberán tener en cuenta las solicitudes contenidas en la resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural a la que se ha hecho mención en este informe.

Guadalajara, 1 de marzo de 2006.
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

15º-INFORME RELATIVO AL RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN , INTERPUESTO POR D. JAIME ALCALÁ GALIANO REGUERA, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE SOTOLARGO, DE VALDEAVERUELO, CONTRA LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, DE FECHA 29 DE JULIO DE 2004.-

En Guadalajara, a 24 de febrero de 2006.

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 15 de diciembre de 2005 se presenta, por D. Jaime Alcalá Galiano Reguera, en nombre y representación de la Comisión de Medio Ambiente Sotolargo, recurso extraordinario de revisión contra la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de 29 de julio de 2004 por la que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo.

Segundo.- El acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, se publica en el D.O.C.M. de fecha 17 de septiembre de 2004.

Tercero.- Con fecha 21 de diciembre de 2005, se le notifica al Ayuntamiento de Valdeaveruelo la interposición del recurso, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le remite copia del mismo, a fin de que en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, formule las alegaciones y presente los documentos y justificantes que estime procedentes.

Cuarto.- El Ayuntamiento de Valdeaveruelo remite, con fecha 17 de enero de 2006, las alegaciones que estima por convenientes y que constan en el expediente, considerando que el mismo es inadecuado y no sujeto ni a la verdad ni al derecho.

Quinto.- Con fecha 18 de enero de 2006 se le notifica al recurrente que al no quedar acreditada su representación y tratarse de la formulación de un recurso administrativo, se está en el supuesto contemplado en el art. 32.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, considerando que se tiene por interpuesto el recurso extraordinario de revisión, siempre que se acredite su representación en un plazo de diez días hábiles contados a partir del siguiente a la recepción del escrito.

La notificación se efectúa el día 2 de febrero de 2006, según consta en el acuse de recibo que forma parte del expediente.

Con fecha 10 de febrero de 2006 comparece en las dependencias de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara, D. Jaime Alcalá Galiano Reguera, quien manifiesta que en el recurso extraordinario de revisión interpuesto actúa en nombre y representación de la Comisión de Medio Ambiente de Sotolargo, quedando constancia en el expediente su comparecencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Competencia: De conformidad con lo establecido en el artículo 118.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el recurso extraordinario de revisión podrá **interponerse ante el órgano administrativo que los dictó**.

Como quiera que fue la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara quien dictó el acto administrativo recurrido, será ella quien tenga la competencia para resolverlo.

II

Plazo para interponer el recurso: El recurso extraordinario de revisión se interpondrá – dice el artículo 118.2 LRJAPPAC – dentro del plazo de cuatro años siguientes a la fecha de la notificación de la resolución impugnada, cuando se trate de actos que al dictarlos se hubiera incurrido en **error de hecho**, que resulte de los propios documentos incorporados al expediente. En los demás casos previstos en el apartado 1 del artículo 118, el plazo será de tres meses a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia judicial quedó firme.

De acuerdo con lo expuesto en el fundamento de derecho tercero del recurso extraordinario de revisión, el mismo se interpone por haber incurrido la Comisión Provincial de Urbanismo en **error de hecho**.

En consecuencia, como quiera que la notificación se produce con la publicación del acuerdo en el D.O.C.M. de fecha 17 de septiembre de 2005, y el recurso se presenta el día 15 de diciembre de 2005, se está en el supuesto de considerarlo interpuesto dentro de plazo, por el motivo expuesto.

Por otra parte, el recurso señala otras causas de nulidad basadas en motivos no señalados en el artículo 118.1

III

Inadmisibilidad: El artículo 119 de la LRJAPPAC, dice:

“El órgano competente para la resolución del recurso podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite, sin necesidad de recabar dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando el mismo no se funde en alguna de las causas previstas en el apartado 1 del artículo anterior o en el supuesto de que se hubiesen desestimado en cuanto al fondo otros recursos sustancialmente iguales”.

El recurrente basa su recurso en dos motivos:

- a) En la causa 1ª del apartado 1 del artículo 118 de la LRJAPPAC (error de hecho)
- b) En otras causas no señaladas en el artículo 118.

En consecuencia con lo expuesto, el recurso presentado será admisible por la primera de las causas señaladas, pero habrá que declarar la **inadmisibilidad** respecto al resto de los motivos por aplicación de lo establecido en el artículo 119 de la Ley de Régimen Jurídico.

IV

Interesados: Están legitimados para interponer el recurso, todos los ciudadanos, en virtud de lo establecido en el artículo 304 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, y en vigor por lo dispuesto en la Disposición derogatoria única de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones. (*Art. 304.- Será*

pública la acción para exigir ante los Órganos administrativos y los Tribunales Contencioso Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas).

En consecuencia con lo expuesto, la Comisión de Medio Ambiente Sotolargo está legitimada para interponer el recurso.

V

Motivos del recurso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 118.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:

El mencionado artículo dispone:

“Contra los actos firmes en vía administrativa podrá interponerse el recurso extraordinario de revisión ante el órgano administrativo que los dictó, que también será el competente para su resolución, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1ª.- Que al dictarlos se hubiera incurrido en error de hecho, que resulte de los propios documentos incorporados al expediente.

2ª.- Que aparezcan documentos de valor especial para la resolución del asunto que, aunque sean posteriores, evidencien el error de la resolución recurrida.

3ª.- Que en la resolución hayan influido esencialmente documentos o testimonios declarados falsos por sentencia firme, anterior o posterior a aquella resolución.

4ª.- Que la resolución se hubiese dictado como consecuencia de prevaricación, cohecho, violencia, maquinación fraudulenta u otra conducta punible y se haya declarado así en virtud de sentencia judicial firme”.

Dado el carácter excepcional del recurso, únicamente puede fundarse en alguna de las causas taxativamente enumeradas en el artículo 118 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que por su carácter excepcional han de ser interpretadas restrictivamente (Sentencias de 17 de junio de 1981, Ar. 2467; y 9 de junio de 1999, Ar. 5021, entre otras).

La Sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de junio de 1999, aludida, dice:

“TERCERO.- El recurso extraordinario de revisión del artículo 118 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, Ley 30/1992, de 26 de noviembre, es como su propio nombre indica, un recurso extraordinario que se da solamente contra resoluciones administrativas firmes o consentidas, pero fundándose exclusivamente en alguno de los motivos tasados y previstos en el artículo 118 de la Ley, en función de los cuales aparece la posibilidad de haberse dictado una resolución errónea e injusta, y en el caso presente, como consta en el escrito de interposición, se formula al amparo del núm. 1 del artículo 118 porque el acto que se pretende revisar, Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de diciembre de 1994, en el hecho quinto, dice textualmente: «Que con fecha 29 de noviembre de 1994 se notificó al interesado el trámite de audiencia sin que se hayan presentado alegaciones», de lo cual infiere el recurrente, que al no ser exacta tal afirmación porque su escrito de alegaciones se encontraba presentado desde el 15 de diciembre de 1994 ante la Demarcación de Carreteras del Estado en Galicia, Unidad de Pontevedra, según aparece acreditado al folio 10 del expediente administrativo, el acto impugnado se encuentra comprendido en el párrafo 1 del artículo 118, porque al dictarlo se ha incurrido en error de hecho que resulta de los propios documentos incorporados al expediente.

CUARTO.- Esta Sala, aun admitiendo que el Consejo de Ministros, en su Resolución de 29 de diciembre de 1994, incurrió en error al afirmar que el interesado no había formulado alegaciones, cuando consta en autos que lo hizo y éstas se encontraban en la Delegación Provincial de Pontevedra, no admite que dicho error sea suficiente para declarar la nulidad de pleno derecho del acto impugnado, pues el error a que se refiere el artículo 118 de la Ley 30/1992 es el error de hecho, fáctico, numérico, de circunstancias, que sea decisivo sobre el fondo de la cuestión a debatir, lo que no cabe predicar respecto a la no presencia de un escrito de alegaciones, que si bien es cierto puede constituir un defecto de tramitación de procedimiento susceptible de producir la anulabilidad del acto en vía jurisdiccional, no puede ser de ningún modo determinante de una nulidad absoluta apreciada de oficio por la propia Administración, y menos en el caso presente, en el que tal escrito de alegaciones, es idéntico en contenido al de alegaciones que formuló el interesado el 30 de junio de 1994, que tuvo entrada en el Registro el día 2 de julio y del cual es reiteración, como expresamente se dice en él y al cual solamente se acompaña una factura, que ningún valor probatorio puede tener respecto a la cuestión debatida en autos, por lo cual no cabe duda, que la ausencia de tal escrito de alegaciones en el momento de resolver el Consejo de Ministros, ni constituye un error de hecho susceptible de nulidad de pleno derecho ni le produce indefensión al interesado, dado su contenido reiterativo, ni tenía ningún valor decisivo ni probatorio y es evidente que si hubiese llegado a tiempo para resolver por el Consejo de Ministros, en nada hubiese afectado a la resolución dictada que hubiese sido de idéntico contenido, y por tanto, la revisión que pretende el interesado carece de utilidad alguna, dado que aunque se acordase la revisión del acto, ello nos llevaría de nuevo a la decisión del Consejo de Ministros, para apreciar tales alegaciones, que a nada conducirían, en cuanto que la resolución a dictar sería idéntica a la que se pretende anular. Por todo ello procede la desestimación del recurso contencioso-administrativo que examinamos.”

VI

Motivos del recurso expuestos por el recurrente: Se interpone el recurso por los siguientes motivos:

- A) Por haber incurrido en error de hecho, según se acredita en los propios documentos incorporados al expediente. En este sentido manifiesta que el trazado de la vía pecuaria conocida como El Cordel de la Nava ha sido modificado en su proyección sobre los planos del planeamiento urbano desplazándolo hacia el norte de su ubicación actual en su confluencia con la vía de acceso a la Urbanización Sotolargo, tal como se constata mediante los documentos cinco a ocho que se acompañan al presente recurso de revisión. Manifiesta que la actuación de la Administración Pública deberá estar orientada hacia la preservación de la red viaria. Considera que se va a ocupar la vía pecuaria con una rotonda al tiempo que se desplaza su trazado virtual. La Ley – dice el recurrente – prevé la posibilidad del cambio del trazado de la vía pecuaria, pero ha de someterse al procedimiento legalmente previsto. Presenta los siguientes documentos: Documento número cuatro: Mapa parcial obtenido del Plano 21 del POM de Valdeaveruelo. Documento número cinco y seis: Cartografía Catastral de Rústica del término municipal de Valdeaveruelo, escalas 1:20.000 y 1:5.000. Documento siete y ocho: Ortofotografías sobre parcelario obtenidos del Sistema de Identificación de Parcelas Agrícolas.
- B) Por otras causas de nulidad y anulabilidad que vician el planeamiento municipal de Valdeaveruelo. Y en argumento de lo expuesto se señalan las causas que a su juicio son merecedoras de la nulidad o anulabilidad, señalando los defectos legales en que incurre el Plan.

VII

Razones jurídicas que hacen inviable el recurso: De acuerdo con lo expuesto por el recurrente, el motivo del recurso se basa en un error de hecho, que es la causa 1ª del apartado 1 del artículo 118 LRJAPPAC, que establece que contra los actos firmes en vía administrativa podrá interponerse el recurso extraordinario de revisión cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes: *“Que al dictarlos se hubiera incurrido en error de hecho, que resulte de los propios documentos incorporados al expediente”*.

Así pues, para que pueda prosperar el recurso extraordinario de revisión basado en este motivo, es necesario:

- a) Que exista error de hecho. El error de hecho se debe basar en los supuestos de hecho, sin que tengan cabida las cuestiones jurídicas en este motivo de revisión.
- b) Que resulte de los propios documentos incorporados al expediente. No hay que acudir a elementos extraños de los que integran el expediente, ni a las declaraciones hechas por órganos jurisdiccionales. El manifiesto error de hecho que sirve de fundamento al recurso de revisión ha de resultar de una simple confrontación del acto impugnado con un documento incorporado al expediente.

El recurso basa el error de hecho mediante el contraste de documentos existentes en el expediente (Plano 21 del POM de Valdeaveruelo), con otros documentos incorporados en el recurso pero no existentes en el expediente (Cartografía Catastral de Rústica del término municipal de Valdeaveruelo, escalas 1:20.000 y 1:5.000. Documento siete y ocho: Ortofotografías sobre parcelario obtenidos del Sistema de Identificación de Parcelas Agrícolas).

Como ha quedado expuesto anteriormente, las causas de revisión, por su carácter excepcional, han de ser interpretadas restrictivamente. En el caso presente el error de hecho alegado por el recurrente se basa en el contraste de la documentación existente en el expediente con la documentación que se incorpora en el recurso. La Ley exige que para que pueda prosperar el recurso, el error de hecho se base *“en los propios documentos incorporados en el expediente”*.

Pero como queda dicho anteriormente este no es el supuesto, toda vez que el recurrente ha tenido que acudir a documentos no contenidos en el expediente, a fin de evidenciar el error de hecho. Por todo ello, al no producirse el error de hecho manifestado en **documentos incorporados al expediente**, es claro que no puede prosperar el recurso extraordinario de revisión.

Podría pensarse que el recurrente pretende basar su recurso en la causa 2ª del apartado 1 del artículo 118 LRJAPPAC, que establece la posibilidad de interponer recurso extraordinario de revisión cuando *“aparezcan documentos de valor esencial para la resolución del asunto que, aunque sean posteriores, evidencien el error de la resolución recurrida”*.

En este supuesto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 118.2 de la Ley tantas veces citada, el plazo para interponer el recurso será de tres meses a contar desde el conocimiento de los documentos.

Los documentos de contraste para poner de relieve el error de hecho, como se ha expuesto anteriormente, consisten en Cartografía Catastral de Rústica del término municipal de Valdeaveruelo, escalas 1:20.000 y 1:5.000. Y documento siete y ocho: Ortofotografías sobre parcelario obtenidos del Sistema de Identificación de Parcelas Agrícolas.

Pero si el hipotético motivo del recurso fuera éste, dicha causa no podría ser admisible por las siguientes razones:

- a) Porque los documentos aportados por el recurrente ya eran conocidos antes de dictarse la resolución por la Comisión Provincial de Urbanismo. Por consiguiente no se da el presupuesto legal de que se trate de documentos aparecidos con posterioridad a la adopción del acuerdo.

En este sentido, es de tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 6 de julio de 1998, Ar. 5950, que dice:

“SEGUNDO.- El recurso administrativo de revisión se apoyó por el recurrente en la causa 2.^a del artículo 118.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común ([RCL 1992\2512](#), 2775 y RCL 1993\246): «que aparezcan o se aporten documentos de valor esencial para la resolución del asunto que, aunque sean posteriores, evidencien el error de la resolución recurrida». El Consejo de Ministros desestima el recurso con fundamento en que, aunque los documentos aportados son posteriores a la resolución, sin embargo se fundan en otros que obraban en poder de la recurrente -boletines TC1 y TC2-, cuyas fechas son de 31 de enero de 1989 o anteriores, por lo que el recurso interpuesto en 25 de octubre de 1994 está fuera del plazo de tres meses que para su interposición señala el artículo 118.2.

El carácter extraordinario del recurso de revisión, en relación con la causa que en este caso se invoca, trata de paliar las consecuencias perjudiciales que para el interesado pudieran producirse, cuando durante la sustanciación del procedimiento administrativo se ignorase la existencia de documentos anteriores de relevancia para la resolución, o cuando tales documentos apareciesen con posterioridad, y ya no pudiese acudir a los medios normales de impugnación, por ser firme el acto que le es perjudicial.

Es obvio que no nos encontramos en el primer supuesto, si los documentos, como ocurre con los boletines TC1 y TC2, los tenía el interesado a su disposición y podía aportarlos en cualquier momento del procedimiento; y aun para el caso de que se aceptase la tesis de la actora, de que no era ella la obligada a acreditar que el requisito del cumplimiento de la creación de empleo se cumplió, sino la Administración demostrar el incumplimiento, debió impugnar por esta causa el acto declaratorio de la caducidad a través del recurso ordinario pertinente, si, como ella misma reconoce, se le notificó adecuadamente este acto.

Tampoco podemos admitir que nos encontremos en el segundo supuesto -documentos posteriores a la resolución-, porque, aunque el certificado expedido por la Dirección Provincial de Trabajo, Seguridad Social y Asuntos Sociales de Sevilla es de fecha 31 de octubre de 1994, se extiende con base en los indicados boletines de fecha anterior y, por tanto, pudo ser solicitado por el interesado durante la sustanciación del procedimiento de caducidad, o en la vía impugnatoria ordinaria. Entender lo contrario sería posibilitar siempre el recurso extraordinario por esta causa, con sólo pedir a cualquier órgano certificante la constancia de documentos anteriores”

- b) Porque, aunque se alegase que no eran conocidos, el plazo para interponer el recurso sería el de tres meses desde que se tuvo conocimiento de dichos documentos. Pero siendo públicos los documentos alegados no puede empezar a contar el plazo después del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo. Y como quiera que el acuerdo se hace público el 17 de septiembre de 2004, en el D.O.C.M. y el recurso se presenta el 15 de diciembre de 2005, se estaría en el supuesto de haberse presentado fuera de plazo.

VIII

Impugnabilidad del acto: Es necesario distinguir entre:

- a) Impugnación del acto objeto de recurso de revisión.- Como respecto a este acto (aprobación del POM de Valdeaveruelo) han transcurridos los plazos para acudir a la vía contencioso-administrativa, no es admisible el recurso contencioso-administrativo contra el mismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 e) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ya que la resolución del recurso administrativo de revisión no produce el efecto de abrir los plazos para replantear todos los problemas derivados del expediente primitivo.

En este sentido es de tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1981, Ar. 2467, que dice:

“CDO.: Que si el recurso de revisión regulado en los arts. 127 a 128 de la L. Pro. Adm. como extraordinario que es, y limitado rigurosamente al ámbito del concreto motivo determinante de su incoación, estrictamente interpretado como corresponde a su carácter de causa específica de apertura de una vía de impugnación extraordinaria en relación con un acto firme, precisa atendidos los términos de la norma en que se fundamenta la premisa inexcusable de un error de hecho, resultante de los propios documentos incorporados al expediente, y si por error de hecho se ha de entender con arreglo a la doctrina jurisprudencial «aquéllos que versan sobre un hecho, cosa o suceso», esto es sobre una realidad independiente de toda opinión, criterio particular o calificación -SS. 15 y 22 febrero 1916 y 21 diciembre 1923-, estando excluido de su ámbito todo aquello que se refiera a cuestiones jurídicas, apreciación de la trascendencia o alcance de los hechos indubitados, valoración de las pruebas, interpretación de disposiciones legales y calificaciones que puedan establecerse -SS. 19 mayo 1958 ([RJ 1958\1871](#)); 14 mayo y 17 diciembre 1965 ([RJ 1965\2806](#) y [RJ 1965\6076](#))-, es evidente que el supuesto error de hecho en que se fundamente el recurso está muy lejos de compartir las premisas exigidas por la doctrina jurisprudencial, tanto más, cuando abunda la tesis defensiva fundamentalmente en la supuesta irretroactividad de la norma que ha sido citada, robusteciendo la tesis sustentada el hecho de que también la doctrina jurisprudencial viene disponiendo «que el alcance que pueda tener la impugnación en vía contencioso-administrativa frente al recurso extraordinario de revisión administrativa el cual sólo puede contemplar la posible infracción de las específicas normas que el Ordenamiento Jurídico determina para su fundamentación o sea con las mismas limitaciones del art. 127 de la L. Pro. Adm. de cuya esfera no cabe salirse para efectuar pronunciamientos, debiendo evitarse que al socaire del recurso jurisdiccional entablado contra el expresado acto administrativo de carácter extraordinario pueda insistirse en materias que son propias de recursos ordinarios -SS. de 15 febrero 1969 ([RJ 1969\682](#)); y 21 octubre 1970 ([RJ 1970\4560](#))-; el peligro que al amparo de un recurso contencioso-administrativo contra lo acordado en revisión pudiera insistirse sobre los extremos decididos en los ordinarios que ya quedaron firmes y consentidos al no haberse impugnado» -SS. de 10 noviembre 1959 ([RJ 1959\4099](#)) y 6 abril 1970 ([RJ 1970\2143](#))- y que recoge la de 24 mayo 1968 ([RJ 1968\2972](#)) en la que expone que si bien una resolución (la revisión) es también susceptible de impugnación jurisdiccional pero sólo en cuanto a través de ella se hubiera podido infringir las específicas normas que el Ordenamiento Jurídico recoge para su fundamentación; razonamientos todos, que hacen, queden alejados los supuestos de hecho en que se fundamenta el recurso en la apreciación que del mismo, tiene hecha la doctrina jurisprudencial, en interpretación de las normas citadas de la Ley de Procedimiento Administrativo.”

- b) Impugnación del acto resolutorio del recurso de revisión.- En este supuesto, cualquiera que sea su sentido (estimatorio y desestimatorio, es admisible el recurso contencioso-administrativo, a fin de que por el Tribunal competente se decida si la Administración obró con arreglo a derecho al resolver el recurso de revisión, sin que pueda extenderse al examen de otras cuestiones que las específicas de la revisión.

Por todo lo expuesto anteriormente, se propone la **desestimación** del recurso extraordinario de revisión.

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

16º.1-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE PARQUE EÓLICO “SIERRA MENERA I”, SEPARATA DE SETILES.-

I.- OBJETO.-

Se pretende la instalación de un Parque Eólico, entre los términos de Setiles y Tordesilos, tramitado por Iberdrola Energías Renovables de Castilla-La Mancha.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La Separata del Proyecto de Parque Eólico correspondiente a Setiles tiene 11 aerogeneradores de 2 MW.

Cada aerogenerador inyecta en la red durante un año el equivalente al consumo eléctrico de 2.000 familias.

III.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente por el Ayuntamiento el día 13 de enero de 2006.

Con fecha 19 de enero de 2006 se suspende la tramitación del expediente, ya que no consta que se hayan cumplido con los trámites previstos en el artículo 43 del Reglamento de Suelo Rústico.

El Ayuntamiento da cumplimiento al requerimiento de la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, y remite:

- Diligencia del Secretario del Ayuntamiento, relativo a la información pública del proyecto de Parque eólico, como actividad clasificada.
- Remisión del expediente a la Comisión de Saneamiento, de fecha 10 de febrero de 2006, para que se emita la calificación correspondiente.
- Resolución de 27 de septiembre de 2005, de la Dirección General de Industria y Energía, aprobando el proyecto del parque Sierra Menera I.
- Información pública sobre calificación urbanística, en el D.O.C.M. de 23 de noviembre de 2005 y La Tribuna de Guadalajara de 4 de noviembre de 2005.
- Informe del arquitecto honorífico municipal.
- Informe del Alcalde, sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población y conformidad con la ordenación urbanística.
- Informe del Alcalde, apoyando la instalación.
- Notificación de la finalización del expediente municipal al interesado para alegaciones.
- Resolución de 23 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que modifica la Resolución de 4 de septiembre de 2002.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Setiles no cuenta con ninguna figura de planeamiento urbanístico.

Los arts. 54, 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico.

El art. 54.1.3º b) del Texto Refundido LOTAU, establece la obligatoriedad de la previa obtención de la calificación urbanística para las actividades extractivas y mineras, 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 artículo 60. f) LOTAU dispone que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del artículo 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y tengan cualquiera de los objetos siguientes: *“f): La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas”*.

El art. 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. 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.

Por su parte, el D.O.C.M. de 8 de abril de 2003 publica la Orden de 31 de marzo del mismo año, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 11 de la mencionada Orden establece que la superficie mínima de la finca para obras, construcciones e instalaciones 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, en los casos siguientes: “Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución”.

En el presente caso se está ante un supuesto amparado por el art. 54 y 60 de la LOTAU, así como por lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico y por lo dispuesto en la Orden mencionada, por lo que procede el otorgamiento de la calificación urbanística.

PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, condicionando su eficacia al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental de 4 de septiembre de 2002, modificada por la resolución de 23 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Calidad Ambiental, así como a la resolución de la Comisión de Saneamiento sobre la actividad clasificada. Situaciones que serán comprobadas por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone que la Comisión otorgue la siguiente calificación urbanística:

1º.- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto.

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será de hectárea y media, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.3 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus

correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5°.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6°.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

7°.- La licencia deberá tener en cuenta el contenido de la Declaración de Impacto Ambiental de 4 de septiembre de 2002, modificada por la resolución de 23 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Calidad Ambiental, así como a la resolución de la Comisión de Saneamiento sobre la actividad clasificada. Situaciones que serán comprobadas por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal”.

Guadalajara, 16 de marzo de 2006.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Félix J. Rodríguez López

16º.2-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE PARQUE EÓLICO “SIERRA MENERA I”, SEPARATA DE TORDESILOS.-

I.- OBJETO.-

Se pretende la instalación de un Parque Eólico, entre los términos de Setiles y Tordesilos, tramitado por Iberdrola Energías Renovables de Castilla-La Mancha.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La Separata del Proyecto de Parque Eólico correspondiente a Tordesilos tiene 9 aerogeneradores de 2 MW.

Cada aerogenerador inyecta en la red durante un año el equivalente al consumo eléctrico de 2.000 familias.

III.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente por el Ayuntamiento el día 30 de enero de 2006.

El expediente municipal consta de los siguientes documentos:

- Solicitud, ante el Ayuntamiento, de la empresa promotora, de fecha 6 de octubre de 2005.
- Resolución de 27 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Industria y Energía de aprobación del Parque Eólico Sierra Menera.
- Informe del arquitecto honorífico municipal.
- Información pública a los efectos de la calificación urbanística, D.O.C., de fecha 14 de noviembre de 2005, y en el periódico “La Tribuna”.
- Resolución de 23 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que modifica la Resolución de 4 de septiembre de 2002, sobre declaración de impacto ambiental
- Informe de la Consejería de Cultura.
- Informe del Alcalde

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Tordesilos cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 9 de julio de 1999 y el 1 de diciembre de 2000.

Los arts. 54, 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico.

El art. 54.1.3º b) del Texto Refundido LOTAU, establece la obligatoriedad de la previa obtención de la calificación urbanística para las actividades extractivas y mineras, 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 artículo 60. f) LOTAU dispone que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del artículo 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y tengan cualquiera de los objetos siguientes: “f): *La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas*”.

El art. 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. 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.

Por su parte, el D.O.C.M. de 8 de abril de 2003 publica la Orden de 31 de marzo del mismo año, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 11 de la mencionada Orden establece que la superficie mínima de la finca para obras, construcciones e instalaciones 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, en los casos siguientes: “Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución”.

En el presente caso se está ante un supuesto amparado por el art. 54 y 60 de la LOTAU, así como por lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico y por lo dispuesto en la Orden mencionada, por lo que procede el otorgamiento de la calificación urbanística.

PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, condicionando su eficacia al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental de 4 de septiembre de 2002, modificada por la resolución de 23 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Calidad Ambiental; al contenido de la resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos; así como a la resolución de la Comisión de Saneamiento sobre la actividad clasificada. Situaciones que serán comprobadas por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone que la Comisión otorgue la siguiente calificación urbanística:

“1º.- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto.

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será de hectárea y media, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.3 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5°.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6°.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

7°.- La licencia deberá tener en cuenta el contenido de la Declaración de Impacto Ambiental de 4 de septiembre de 2002, modificada por la resolución de 23 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Calidad Ambiental, así como a la resolución de la Comisión de Saneamiento sobre la actividad clasificada. Situaciones que serán comprobadas por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal”.

Guadalajara, 16 de marzo de 2006.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Félix J. Rodríguez López

16º.3-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DE CONCESIÓN MINERA “EL VILLAR”, Nº 2.258, EN ALCOROCHES, TRAMITADO POR WATTS BLAKE BEARNE ESPAÑA, S.A.

I.- OBJETO.-

Explotación de Actividad minera de referencia, titulada “El Villar”, nº 2.258, en suelo rústico.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

Parcelas 49 a, 49 p, 31 b y 118 del Polígono catastral de rústica nº 6, con una superficie total de 24,6 ha y 22,5 ha.

III.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente administrativo por el Ayuntamiento el 30 de noviembre de 2005.

Con fecha 2 de diciembre de 2005 se remite informe por esta Delegación, señalando el procedimiento a seguir para la calificación urbanística.

Con fecha 30 de enero de 2006 se remite por el Ayuntamiento la documentación relativa al trámite de calificación urbanística. Dicho expediente consta de los siguientes documentos:

- Solicitud de licencia por la empresa peticionaria.
- Iniciación del trámite de calificación de actividad clasificada.
- Informe del arquitecto honorífico municipal.
- Informe técnico sanitario.
- Anuncio de información pública de actividad clasificada en el B.O.P. de 17 de junio de 2005.
- Solicitud de informe de actividad clasificada a la Comisión Provincial de Saneamiento.
- Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de 18 de abril de 2005, sobre declaración de Impacto Ambiental (D.O.C.M. 18 de mayo de 2005).
- Publicación del anuncio de calificación urbanística en el B.O.P. de fecha 19 de diciembre de 2005.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Alcoroches cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1980.

Los arts. 54, 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico.

El art. 54.1.3º b) del Texto Refundido LOTAU, establece la obligatoriedad de la previa obtención de la calificación urbanística para las actividades extractivas y mineras, 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 artículo 60. c) LOTAU dispone que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del artículo 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y tengan cualquiera de los objetos siguientes: “*c: La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas*”.

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. 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.

Por su parte, el D.O.C.M. de 8 de abril de 2003 publica la Orden de 31 de marzo del mismo año, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 7 de la mencionada Orden establece que la superficie mínima de la finca para la realización de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

En el presente caso se está ante un supuesto amparado por el art. 54 de la LOTAU y por lo dispuesto en la Orden mencionada, por lo que procede el otorgamiento de la calificación urbanística.

PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, quedando su eficacia condicionada a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental, así como lo que establezca la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone que la Comisión otorgue la siguiente calificación urbanística:

1°.- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto.

2°.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

3°.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales de acuerdo con la legislación de minas y en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7° de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

4°.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe

mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

5º.- La eficacia de la calificación urbanística solicitada, queda condicionada a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental, así como lo que establezca la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal”.

Guadalajara, 16 de marzo de 2006
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Félix J. Rodríguez López

16º.4-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE NAVE PARA DESTINARLA A VARADERO DE EMBARCACIONES, EN SACEDÓN, PROMOVIDO POR EDUARDO ONIEVA, S.A.

I.- OBJETO.-

Se pretende la construcción de una nave destinada a varadero de embarcaciones de recreo, en las parcelas 405 y 406 del Polígono Catastral 21, en terrenos calificados como suelo rústico de reserva.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

El solar se encuentra situado en las parcelas 405 y 406 del Polígono Catastral 21.

El solar dentro del cual se pretende desarrollar el presente proyecto tiene una superficie aproximada y escriturada de 15.315 m², datos registrales, finca 12.804, tomo 412, libro 75, folio 43. Según medición reciente 1,6044 Ha. (finca 405, ver datos catastrales) y finca 406 con una superficie de 07149 Ha. Lo que hace un total de 2,3193 Ha.

La nave tiene una superficie útil de 2.195,41 m² y construida de 2.258,59 m².

La altura a alero es de 4,68 m y a cumbrera de 5,95 m.

La superficie edificable es de 0,097 m²/m². Y la ocupación es del 8,4%.

Retranqueos:

- Frente o calle -----15 m.
- Laterales ----- 5 m.
- Fondo ----- 5 m.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de cuenta con Normas Subsidiarias Municipales. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias, 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 f) TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá se calificado para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

El art. 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.

El art. 7 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5000 habitantes, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5000 habitantes, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y productivas. La superficie ocupada 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, de fecha 17 de agosto de 2005.
- Publicación, en el D.O.C.M. de 13 de septiembre de 2005.
- Publicación, en el Periódico Guadalajara 2000 de 5 de septiembre de 2005.
- Informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 15 de noviembre de 2005.
- Informe favorable del pleno del Ayuntamiento, de fecha 28 de octubre de 2005.

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.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone que la Comisión otorgue la siguiente calificación urbanística:

1º.- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto.

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será de 2 Ha., de conformidad con lo establecido en el artículo 7º de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba

satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística”.

Guadalajara, 16 de marzo 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