

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 12 DE JUNIO DE 2006.

Asistentes:

Presidente:

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

Vicepresidente:

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

Vocales:

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

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

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

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

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

Ponente:

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

Secretario:

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

.....

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión celebra el día 21 de marzo 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 21 de marzo de 2006, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad, con la rectificación de la inclusión de D. Julio Delgado Embid (en representación del Delegado de la Junta), entre los asistentes.

2º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 2 de las NN.SS. de Escariche (Según art. 37, 39 y 41 TRLOTAU).-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, procediendo a continuación a la ampliación del contenido del informe.

Seguidamente, se entabla un debate entre los asistentes, quienes expresan sus pareceres.

Finalizadas las intervenciones, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación nº 2 de las NN.SS. de Escariche.

3º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 3 de las NN.SS. de El Cubillo de Uceda (Según art. 37, 39 y 41 TRLOTAU).-

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

Seguidamente, se entabla un debate entre los asistentes, quienes expresan sus pareceres.

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

ACUERDO: 1º.- Aprobar definitivamente la ordenación de la rotonda ejecutada por la Consejería de Obras Públicas en la confluencia de la carretera CM-1001 y la CM-1002, junto al acceso a la población.

2º.- Suspender la aprobación definitiva de la UA-2 hasta tanto se obtenga el informe favorable de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua; el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo (art. 25 de la Ley de Aguas); y el informe preceptivo de la Consejería de Educación y Ciencia.

En caso de que los informes anteriores sean favorables, se faculta al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para comprobar su contenido, ordenando la publicación de la aprobación definitiva de la UA-2.

3º.- Suspender la aprobación definitiva de la UA-1, a fin de que se exprese la densidad de la edificación; se haga una previsión de los sistemas generales derivados del aumento de población que se contempla; y se reflejen las dotaciones locales, que deberán calcularse sobre la edificabilidad.

Al contemplar la UA-1 una diferente localización de las zonas verdes, deberá recabarse informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Una vez que el Ayuntamiento realice las rectificaciones contempladas en el párrafo primero del apartado 3º, se remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, para que ésta solicite el informe a la Comisión Regional de Urbanismo.

4º.- Estudio del Proyecto de Revisión del P.D.S.U. de Fuentelahiguera (Según art. 37, 39 y 40 TRLOTAU).-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, procediendo a continuación a la ampliación del contenido del informe.

Seguidamente, se entabla un debate entre los asistentes, quienes expresan sus pareceres.

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Revisión del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Fuentelahiguera.

5º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 4 del P.D.S.U. de Albares (Según art. 37, 39 y 41 TRLOTAU).-

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

Seguidamente, se entabla un debate entre los asistentes, quienes expresan sus pareceres.

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

ACUERDO: 1º.- Aprobar definitivamente la modificación relativa a la incorporación como suelo urbano de reserva de un terreno con una superficie de 4.441,21 m².

2º.- Suspender la aprobación definitiva de la propuesta de modificación de cambio de trazado de un viario entre la C/. Brea y la C/. La Jordana, a fin de que se aporte el informe de la Consejería de Medio Ambiente. En caso de que el informe contemple la innecesariedad de la evaluación ambiental preliminar, se faculta al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para comprobar su contenido, ordenando la publicación de la aprobación definitiva.

6º.- Informe del P.A.U. del Sector Ampliación de la U.A. 2 del POM de Tórtola de Henares (Según art. 122 TRLOTAU).-

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

Seguidamente hace uso de la palabra el Presidente, quien manifiesta que los modelos territoriales contenidos en los Planes suelen ser indefinidos, abiertos, ambiguos, etc, por lo que deberá exigirse más concreción en los futuros proyectos. Considera que los Programas de Actuación Urbanizadora que el municipio de Tórtola de Henares trae para informe de la Comisión no plantean un nuevo modelo territorial, ya que la densidad de los PAUS colindantes con el suelo urbano es de 25 viviendas hectárea, al igual que en el suelo urbano no consolidado (U.A.); y se mantiene 20 viviendas hectárea en suelo urbanizable.

A continuación hace uso de la palabra D. Miguel Angel Embid, quien opina que el modelo territorial planteado en los Programas examinados no es sostenible.

D. Rodolfo Picazo, diserta sobre el concepto del modelo territorial, distinguiendo, resumidamente entre planes que plantean modelos territoriales con áreas de crecimiento autosuficientes, o dependientes de núcleo de población.

D. Emilio Díaz considera acertado que se profundice más sobre el modelo territorial, toda vez que ello obligará a considerar, de forma unitaria, los sistemas generales del municipio, y no parcialmente, como ocurre en el presente caso.

Dñ. Marina Alba considera que no debe admitirse ninguna nueva reclasificación de suelo, ya que ello supone una desfiguración del modelo territorial, proponiendo la Revisión del POM.

Finalizadas todas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

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

2º.- Instar al Ayuntamiento para que proceda a la Revisión del Plan de Ordenación Municipal.

7º.- Informe del P.A.U. del Sector 9/AR-9, de Tórtola de Henares (Según art. 122 TRLOTAU).-

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

Por los asistentes se vuelven a repetir los mismos argumentos que se han manifestado en el punto anterior, por lo que, al ser el interesado el mismo Ayuntamiento, se omite su repetición.

Por otra parte, el Presidente entiende que la alternativa técnica presentada no respeta el contenido del art. 24 del Reglamento de Planeamiento, respecto a la centralidad de las zonas verdes.

Finalizadas todas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

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

2º.- Deberá modificarse la localización de las zonas verdes públicas, a fin de que se sitúen con criterios de centralidad, de conformidad con lo establecido en el art. 24 del Reglamento de Planeamiento.

3º.- Instar al Ayuntamiento para que proceda a la Revisión del Plan de Ordenación Municipal.

8º.- Informe del P.A.U. del Sector 8/Ar-8, de Tórtola de Henares (Según art. 122 TRLOTAU).-

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

Por los asistentes se vuelven a repetir los mismos argumentos que se han manifestado en los puntos anteriores, por lo que, al ser el interesado el mismo Ayuntamiento, se omite su repetición.

Finalizadas todas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

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

2º.- Instar al Ayuntamiento para que proceda a la Revisión del Plan de Ordenación Municipal.

9º.- Informe del P.A.U. del Sector S-2 “Sopetrán”, de Hita (Según art. 122 TRLOTAU).-

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

Por los asistentes se hacen cuantas consideraciones entienden oportunas.

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

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

2º.- Recordar al Ayuntamiento que el Proyecto de Urbanización tendrá que tramitarse de conformidad con lo establecido en los artículos 146 y 147 del Reglamento de Planeamiento.

10º.- Informe del P.A.U. para el desarrollo del “Mirador del Tajo”, Polígono 12, en Almoquera (Según art. 122 TRLOTAU).-

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

Por los asistentes se hacen cuantas consideraciones entienden oportunas.

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

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo.

11º.- Informe del P.A.U. del Sector 10 de las NN.SS., de Fontanar (Según art. 122 TRLOTAU).-

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

Por los asistentes se hacen cuantas consideraciones entienden oportunas.

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

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo.

12º.- Estudio del Proyecto del Plan Especial de Infraestructuras de abastecimiento de agua potable y saneamiento, de El Pozo de Guadalajara (Según art. 135-141 Reglamento de Planeamiento).-

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

Los asistentes, a continuación, hacen cuantas consideraciones entienden oportunas.

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

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

2º.- Una vez subsanadas las deficiencias contempladas en el informe, se remitirá el expediente nuevamente a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

13º.- Informe de la Modificación del Plan Parcial del “Mirador del Cid”, Polígonos 12 y 13 de las NN.SS. de Trijueque (Según art. 38.1.b TRLOTAU).-

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

Los asistentes, a continuación, hacen cuantas consideraciones entienden oportunas.

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

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

14º.- Informe del Estudio de Detalle de las parcelas 4806719-20-21-25, sitas entre las calles Pozo de la Nevera y Concepción, de Horche (Según art. 38.1.b TRLOTAU).

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

Los asistentes, a continuación, hacen cuantas consideraciones entienden oportunas.

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

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

15º.- Informe del Estudio de Detalle que afecta a la antigua fábrica de Alfombras, de Sigüenza (Según art. 38.1.b TRLOTAU).

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

Los asistentes, a continuación, hacen cuantas consideraciones entienden oportunas.

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

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

16º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico:

16.1.- Proyecto de Parque Eólico “La Esperanza”, en Cantalojas, promovido por Corporación Eólica, S.A. (Según art. 64 TRLOTAU).

Se da lectura al informe del 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.”

16.2.- Proyecto de Parque Eólico “La Esperanza”, en Campisábalos, promovido por Corporación Eólica, S.A. (Según art. 64 TRLOTAU).

Se da lectura al informe del 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.”

16.3.- Proyecto Básico y de Ejecución de Nave Agrícola, en Cabanillas del Campo, promovido por D. Angel Luis Moreno Blanco (Según art. 64 TRLOTAU).

Se da lectura al informe del 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.

16.4.- Proyecto de nave almacén de maquinaria y reparación, en Brihuega, promovido por D. Rafael del Amo Ayllón (Según art. 64 TRLOTAU).

Se da lectura al informe del 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.- Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la reunión, siendo las 13 horas del día anteriormente señalado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el Vº Bº del Presidente.

RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS

2º-MUNICIPIO. ESCARICHE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.- ANTECEDENTES

Población: 199 habitantes.

Promotor: Ayuntamiento de Escariche.

2.- OBJETO

Modificación puntual de un artículo de las Normas Urbanísticas de carácter general, concretamente el 2.1.16, referente a la ALTURA DE LA EDIFICACION.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente **se remite para aprobación definitiva** según el artículo 37 de la Ley 2/98, LOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento.

La modificación no afecta a la ordenación estructural, por lo que de acuerdo con el art.152 del Reglamento de Planeamiento RP, no es preceptiva la solicitud de informes a los municipios colindantes.

Información pública

Publicación D.O.C.M.:	14-02 2006
Publicación diario "Nueva Alcarria":	25-01-2006
Resultado de la información pública:	21-03-06 Certificación Municipal: No se han presentado alegaciones
Aprobación inicial	22-11-2005 y 6/06/2005

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se modifica el texto recogido en el artículo 2.1.16 de las Normas Urbanísticas generales de las Normas Subsidiarias sobre altura de la edificación, con objeto de hacer más fácil la interpretación de este término, haciendo la ordenanza mas flexible y facilitar la posibilidad de realizar edificaciones en terrenos de acusado desnivel, como es habitual en el casco urbano de Escariche.

Se define el concepto de altura de la edificación con una expresión más habitual en las ordenanzas de los núcleos rurales y por otro lado definir el concepto de sótano y semisótano, que no se encuentra recogido en las ordenanzas generales.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Normas urbanísticas actuales según el planeamiento vigente.

En el texto actual del artículo 2.1.16 se define la Altura de la Edificación como:

“Número de plantas o distancia vertical desde el nivel de la acera o del terreno, en su caso, hasta la arista encuentro del plano de fachada con el plano superior del último forjado, cuyos máximos no podrán superarse en ningún caso por razón de las irregularidades del terreno. A estos efectos se contabilizarán en el número de plantas los áticos, mansardas, abuhardillados y semisótanos.

No se contarán como plantas en zonas de edificación abierta las bajas sobre pilares cuando se destinen a aparcamiento privado o a superficies peatonales y tengan una altura libre igual o superior a 2,20 metros “.

Normas urbanísticas modificadas de acuerdo con la propuesta.

Se sustituye por el siguiente texto:

2.1.16.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Número de plantas o distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación y en su fachada a viario público, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o bien a la cara inferior a los canecillos cuando el alero no se forme con el vuelo de dicho forjado.

A estos efectos no se contabilizarán en el número de plantas las plantas bajo-cubierta, siempre que su volumen se encuentre comprendido dentro de la envolvente definida por la línea de fachada, alero permitido, altura máxima y fondo

máximo permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona, y su solución se integre en el entorno en cada caso.

No obstante, sí computará, a efectos de edificabilidad, la superficie de dicha planta bajo-cubierta que cuente con una altura superior a 1,50 metros.

No se contabilizarán como planta los sótanos, entendiendo estos como la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera, o a menos de 0,50 m de esta rasante.

No se contarán como plantas en zonas de edificación abierta las bajas sobre pilares cuando se destinen a aparcamiento privado o a superficies peatonales y tengan una altura libre igual o superior a 2,20 metros “.

CONCLUSIÓN:

Aprobación.

Guadalajara a 26 de Mayo de 2006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix-Julio Rodríguez López

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

Con fecha 19 de Diciembre de 2005, la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el Expte, acordando:

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

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

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

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

A la vista de lo expuesto, se acuerda dejar sobre la mesa la resolución del expediente examinado, a fin de que el Ayuntamiento justifique si la edificación existente en la zona verde se encuentra fuera de ordenación, o por el contrario, responde a una irregularidad urbanística. Y en cualquier caso, como quiera que existe modificación de la localización de la zona verde, se precisa Informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.”

Se presenta por el Ayuntamiento modificaciones al documento presentado, que resuelven en parte las deficiencias detectadas.

Propuesta de Modificación.

	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 + ENSANCHE
Superficie	86.476,09 m ²
Clasificación y categoría del suelo	Suelo Urbano
Aprovechamiento	0.4 m ² /m ²
Uso principal y ordenanza	Residencial / residencial unifamiliar baja MODIFICADA
Edificabilidad bruta	0.4 m ² /m ²
Densidad	La resultante de la parcela mínima tras las cesiones
Sistemas Generales adscritos	457,50 m ²
Edificabilidad máxima	34.590,43 m ²
Dotaciones locales propuesta	5.928,78 m ² equipamientos, 6.580,69 m ² zona verde
Ejecución prevista	PAU y Reparcelación
Nº de viviendas	Según ordenación pormenorizada 234
Observaciones	Debe Desarrollar por PERI
Plazas de aparcamiento	346 plazas en parcelas; 188 en viario

	UNIDAD DE ACTUACIÓN 2
Superficie	54.795,25 m ²
Clasificación y categoría del suelo	Suelo Urbano
Aprovechamiento	0.40 m ² /m ²
Uso principal y ordenanza	Residencial / residencial unifamiliar baja MODIFICADA
Edificabilidad bruta	0.4m ² /m ²
Densidad	22.6 viv/Ha
Sistemas Generales adscritos	915,00 m ²
Edificabilidad máxima	21.918,10 m ²
Dotaciones locales propuesta	4.383,62 m ² equipamientos, 5.479,52 m ² zona verde
Ejecución prevista	PAU y Reparcelación
Nº de viviendas	122. Por aplicación de la ordenación.
Observaciones	Debe desarrollar por PERI
Plazas de aparcamiento	329 plazas en parcelas; 165 en viario

Normas urbanísticas modificadas de acuerdo con la propuesta.

Zona residencial unifamiliar baja.

Densidad: la resultante de la parcela mínima tras las cesiones según la LOTAU

Tipología de vivienda: aislada o pareada

Parcela mínima: 200m²

Dimensiones mínimas: fachada: 6 m

Retranqueo a fachada y fondo: 3 m

Ocupación máxima: 50%

Condiciones de altura: 2 plantas, 7 m, se admite bajocubierta

Edificabilidad máxima: 0.40 m²/m²

En las dos Unidades de actuación UA.1 y UA.2 se reduce la edificabilidad a 0,4 m²/m².

U.A. 1: El cálculo de las dotaciones locales se justifica sobre el aumento de edificabilidad previsto, no obstante, se deberán prever sobre el total de la edificabilidad. Los Sistemas Generales se deberán calcular sobre el incremento de población previsto en la propuesta.

U.A. 2: Se establecen Sistemas Generales complementarios.

- Se establecen plazas de aparcamiento públicas y privadas de acuerdo con los estándares mínimos (art. 21 R.P.).
- Se comunica que se ha solicitado el informe de la Consejería Obras Públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

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

Según la documentación aportada las naves edificadas existentes en la zona verde del actual plan, ya se encontraban edificadas antes del plan y fueron mal recogidas por este. La actual propuesta al modificar las zonas verdes, mantiene las naves.

En la UA.1 el cambio de situación de las zonas verdes implica la aplicación del artículo 120 del RP, que establece que la innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, así como dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

No se aporta informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo , art.25 Ley del Agua).

A la vista de lo expuesto, **SE PROPONE:**

- A) Aprobación definitiva de la ordenación de la rotonda ejecutada por la Consejería de Obras Públicas en la confluencia de la carretera CM-1001 y la CM-1002, junto al acceso a la población.
- B) Suspender la UA.2 hasta tanto se obtenga de informe favorable de la Consejería Obras Públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua, informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo (art.25 Ley del Agua) e informe preceptivo de la Consejería de Educación.
- C) Suspender la actuación sobre la UA.1 debido a la modificación de la localización de la zona verde, por lo que se precisa Informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, previo a la aprobación definitiva por la C.P.U. Por otra parte la propuesta deberá expresar la densidad de edificación, prever los Sistemas Generales derivados del aumento de población que se contempla y las dotaciones locales se deberán calcular sobre el total de la edificabilidad.

Guadalajara, 10 de mayo de 2006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

4º-INFORME AL PROYECTO DE REVISIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE FUENTELAHIGUERA DE ALBATAGES.-

I.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 19 de diciembre de 2005, la Comisión Provincial de Urbanismo, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

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

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

Seguidamente se entabla un animado debate entre los asistentes.

Examinado el Texto se observan las siguientes deficiencias:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.- INFORME.-

Con fecha 19 de abril de 2006, el Ayuntamiento de Fuentelahiguera remite escrito en el que acompaña:

- Dos ejemplares del Proyecto.
- Informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto por el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, así como relación de las modificaciones introducidas en el Proyecto en cumplimiento del mismo.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre el cumplimiento de las determinaciones contenidas en la Evaluación Ambiental Preliminar.
- Justificación de la exención del deber de contar con POM.
- Justificación del número de habitantes previstos, en relación con la complementación de los Sistemas Generales.
- Fijación de las cesiones mínimas de suelo dotacional y de la cesión municipal del 10%.
- Constancia en el Proyecto de que los terrenos clasificados como suelo urbano de reserva quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obra pública ordinaria.
- Justificación de la observancia del contenido de la Carta Arqueológica en la nueva delimitación.

Examinado por este Servicio la documentación aportada, se comprueba:

1º.- Que se aporta informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto por el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, referido tanto a la depuración como al abastecimiento.

Se corrige el plano de saneamiento para señalar el espacio de instalación de la EDAR.

Respecto al abastecimiento, se está a lo establecido en el Anexo II del Plan Hidrológico Nacional, sobre incorporación al servicio de abastecimiento de la Mancomunidad del Sorbe.

2º.- Se aporta informe de la Consejería de Bienestar Social, incorporando en el Plano nº 9 las determinaciones del informe. Asimismo, se modifican las páginas 10, 35, 36, 51, 53, 76, 77 y 84 de la Memoria, para adaptarlas al informe.

3º.- Se aporta el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, y se recoge en el Plano nº 3 las tres rectificaciones que impone la Evaluación Ambiental Preliminar.

4º.- Se aporta informe del facultativo municipal en el que se justifica la exención del deber de contar con POM.

5º. Igualmente se aporta informe del facultativo sobre justificación del número de habitantes previstos, en relación con la complementación de los Sistemas Generales.

6º.- En los Planos 12, 13, 14 y 15 se fijan las cesiones mínimas de suelo dotacional y de la cesión municipal del 10%.

7º.- En el Título VIII, página 75 “Condiciones de Urbanización”, del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, queda constancia de que los terrenos clasificados como suelo urbano de reserva quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obra pública ordinaria.

8º.- Se justifica la observancia de la Carta Arqueológica, mediante el grafiado en los Planos 2 y 4, y en las páginas 28 y 68 de la Memoria.

A la vista de lo manifestado anteriormente, procede, a juicio de este Servicio, la aprobación definitiva del Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Guadalajara, 2 de mayo 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

5º-SEGUNDO INFORME RELATIVO A LA MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALBARES.-

Con fecha 13 de marzo de 2006, el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial, emitió, con respecto a la Modificación nº 4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Albares, el siguiente informe:

“I.- PROCEDIMIENTO.-

Se presenta el expediente el día 26 de enero de 2006, para aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En el expediente administrativo consta:

- *Informe del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 17 de marzo de 2005.*
- *Petición de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 28 de marzo de 2005.*
- *Petición de informe a la Consejería de Vivienda y Urbanismo, el 28 de marzo de 2005.*
- *Petición de informe a la Consejería de Obras Públicas, el 28 de marzo de 2005.*
- *Solicitud de dictamen a los municipios colindantes, el 28 de marzo de 2005.*
- *Anuncio en un periódico y en el D.O.C.M. de 12 de abril de 2005, para alegaciones.*
- *Informe de 5 de abril de 2005 de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas, sobre Carreteras.*
- *Informe de 18 de abril de 2005 de la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.*
- *Nuevo informe sobre Carreteras de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas.*
- *Certificado del Secretario del Ayuntamiento, haciendo constar que no se han presentado alegaciones.*
- *Certificado de aprobación inicial de 14 de julio de 2005.*
- *Informe de la Consejería de Administraciones Públicas, de fecha 18 de enero de 2006.*

II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-

La modificación nº 4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, tiene por objeto:

- a) *Incorporar al suelo urbano dos parcelas de propiedad municipal, una, en el Camino de Fuentenovilla, con una superficie de 4.480 m²; y otra, en la Carretera CM-240, de 8.862 m².*
- b) *Modificación de alineaciones a la Carretera CM-219 en el acceso desde Mondéjar.*
- c) *Y el cambio de la red viaria en la zona 5 de ensanche, desde la C/. Brea a la C/. de la Jordana.*

III.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO EN LOS MUNICIPIOS SIN PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.-

El art. 69 del Texto Refundido LOTAU establece que en los municipios sin Plan de Ordenación Municipal, en el suelo urbano de reserva, las cesiones de suelo se limitarán a la reserva de al menos un tercio de superficie para el viario y dotaciones públicas.

IV.- DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.-

El apartado 1 c) del artículo 25 del Texto Refundido LOTAU establece que los Planes de Delimitación de Suelo Urbano tienen por objeto “la ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento”.

El artículo 39.9 del Texto Refundido LOTAU dispone que las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender Estudio de Impacto Ambiental.

V.- ADAPTACIÓN DE LAS MODIFICACIONES A LAS DISPOSICIONES LEGALES.-

La modificación nº 4 incorporar al suelo urbano dos parcelas de propiedad municipal, una, en el Camino de Fuentenovilla, con una superficie de 4.480 m²; y otra, en la Carretera CM-240, de 8.862 m².

No aporta la evaluación ambiental preliminar, o resolución de la Consejería de Medio Ambiente sobre la innecesariedad de solicitarla.

Por otra parte, y con respecto a estas dos parcelas, la modificación no contempla la ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados. Igualmente, no consta que se cumpla con las cesiones de suelo previstas en el art. 69 LOTAU.

En segundo lugar, la modificación contempla el cambio de alineaciones a la Carretera CM-219 en el acceso desde Mondéjar.

De acuerdo con los informes de la Consejería de Obras Públicas, de fecha 5 y 29 y abril de 2005, la línea límite de edificación desde el borde exterior de la calzada más próxima, será de 18 metros.

La modificación propone una línea de 11 metros al borde exterior de la calzada más próxima.

El artículo 17.3 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha establece el carácter vinculante de los informes de Carreteras.

CONCLUSIONES.-

A la vista de cuanto se ha expuesto anteriormente, y de conformidad con lo establecido en el artículo 37.1 del Texto Refundido LOTAU, se propone iniciar un período consultivo y de análisis de la modificación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano con el Ayuntamiento, a fin de ofrecer alternativas técnicas de consenso interadministrativo.”

Con fecha 19 de mayo de 2006 se presenta, por el Ayuntamiento, documentación complementaria, si bien fechada el 24 de mayo de 2006.

El nuevo documento contempla dos modificaciones puntuales:

- A) Incorporación como suelo urbano de reserva de un terreno municipal con una superficie de 4.441,21 m², destinando 1.040 m² a viales, y 440,40 m² a equipamiento dotacional.
- B) Cambio de trazado de un viario entre la C/. Brea y la C/ La Jordana, incorporando un suelo rústico con el fin de facilitar la gestión de este suelo urbano no consolidado. Se justifican las cesiones (1/3 de viales y otras dotaciones), en todo el ámbito de actuación. Con respecto a esta última reclasificación no se aporta informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre innecesariedad de evaluación ambiental preliminar.

PROPUESTA.-

Aprobación definitiva respecto a la propuesta A); y suspensión de la aprobación definitiva de la propuesta B) hasta que se aporte el informe de la Consejería de Medio Ambiente. En caso de que el informe contemple la innecesariedad de la evaluación ambiental preliminar, se propone delegar la facultad de comprobar su contenido en el Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, ordenando la publicación de la aprobación definitiva.

Guadalajara, 25 de mayo 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

Con fecha 7 de junio de 2006, el Ayuntamiento de Albares remite Fax, acompañando escrito de la Alcaldesa del Ayuntamiento, en el que literalmente se dice:

“En relación con la Modificación nº 4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Albares, y en orden a aclarar determinados datos y facilitar su aprobación por la Comisión de Urbanismo

HAGO CONSTAR:

PRIMERO.- Que la Zona C en el Camino de Fuentenovilla, con una superficie de 4.480 m², que por error figura en la descripción de las Zonas de Ampliación y Modificación como de titularidad municipal, es en realidad de propiedad particular.

SEGUNDO.- Que la ejecución en este suelo se efectuará mediante obra pública ordinaria”.

A la vista de cuanto se expone anteriormente, y toda vez que el escrito del Ayuntamiento no modifica el contenido de la propuesta, sino que lo complementa con la rectificación del error sobre la titularidad, así como con la determinación de la ejecución, se considera válida la propuesta contenida en el anterior informe.

Guadalajara, 7 de junio 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

6º-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.

6º.-

NUEVO INFORME

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.”.

Con fecha 21 de Marzo de 2006 la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el expediente acordando:

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.*

Con fecha 10 de Abril de 2006, el Ayuntamiento aporta informe del equipo redactor del POM que contiene la justificación de la densidad adoptada, basándose en experiencias negativas observadas en otros municipios en los que se han aumentado densidades en los segundos ensanches previstos para optimizar recursos del suelo y dotacionales, lo que ha planteado un modelo de crecimiento discontinuo.

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo informar el presente PAU una vez justificado lo acordado en su reunión de 21 de Marzo de 2006, según el informe anteriormente elaborado por este Servicio, que se incluye como ANEXO.

En Guadalajara, 18 de abril de 2.006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

ANEXO

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.**

7º-TÓRTOLA DE HENARES. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 9-AR 9, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR “DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDAS CON SERVICIOS INTEGRALES, S.A.”

1.- ANTECEDENTES

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

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

Superficie: 169.313 m² de suelo rústico de reserva.

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

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

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

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

Presentan:

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

3. PROCEDIMIENTO

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

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

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica reclasifica suelo rústico de reserva, este informe tiene carácter de **informe vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL DE MEJORA.

Normativa Urbanística

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

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

Estándares mínimos de calidad urbana

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

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

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El anteproyecto contempla las siguientes obras de urbanización:

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

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

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

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

Red de alumbrado público.

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

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

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

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

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

45.78 €/m² u.a.

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

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

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

Proporción de solares o cuota de retribución:

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

6.- CONSIDERACIONES

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

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

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

En cuanto a la alternativa técnica:

La alternativa técnica deberá dar respuesta a las siguientes observaciones:

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

CONCLUSIÓN

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

En Guadalajara, 2 de febrero de 2.006

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

7º-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 Público 339	privado 677 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

NUEVO INFORME

7º-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.”

Con fecha 21 de Marzo de 2006 la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el expediente acordando:

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.*

Con fecha 10 de Abril de 2006, el Ayuntamiento aporta informe del equipo redactor del POM que contiene la justificación de la solución aportada considerando que la actuación está dirigida a un colectivo de personas mayores o con discapacidades físicas, por lo que el semiaislamiento respecto del núcleo urbano, y la previsión de edificaciones complementarias dotan al complejo de autonomía.

Se justifica la utilización de tipologías de edificación en viviendas colectivas, y su situación centralizada, con bordes perimetrales de espacios libres.

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo informar el presente PAU si considera suficientemente justificado lo acordado en su reunión de 21 de Marzo de 2006, según el informe anteriormente elaborado por este Servicio, que se incluye como ANEXO.

En Guadalajara, 19 de abril de 2.006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

ANEXO

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 Público 339	privado 677 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 1 plaza 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

8º-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.

8º.-

NUEVO INFORME

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.”

Con fecha 21 de Marzo de 2006 la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el expediente acordando:

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.*

Con fecha 10 de Abril de 2006, el Ayuntamiento aporta informe del equipo redactor del POM que contiene la justificación de la densidad adoptada, basándose en experiencias negativas observadas en otros municipios en los que se han aumentado densidades en los segundos ensanches previstos para optimizar recursos del suelo y dotacionales, lo que ha planteado un modelo de crecimiento discontinuo.

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo informar el presente PAU una vez justificado lo acordado en su reunión de 21 de Marzo de 2006, según el informe anteriormente elaborado por este Servicio, que se incluye como ANEXO.

En Guadalajara, 18 de abril de 2.006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

ANEXO

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.**

9º-SOPETRÁN DE HIT. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE DESARROLLO Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-2 RESIDENCIAL, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PROMOVIDO POR “COORDINADORA MONASTERIO DE SOPETRÁN, S.L.”

1.- ANTECEDENTES

Población: 292 habitantes (Hita).

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Las NNSS de Hita en su Capítulo V de las Normas urbanísticas establecen sobre este único sector S-2 de suelo urbanizable, lo siguiente:

“Al haberse incoado expediente de declaración de Monumento Histórico Artístico al Monasterio de Sopetrán, la Ermita de la Fuensanta, el Molino y Murallas, situadas junto al mismo, así como el SOTO contiguo, se califica el Sector 2 – Sopetrán como suelo urbanizable de protección especial con la condición de que el estudio urbanístico del sector tenga como base principal el mantenimiento y reutilización de las ruinas existentes.

La actuación sobre el Sector se realizará mediante un Plan Especial que estudiará tanto la consolidación y mejora de las ruinas existentes, su posible reutilización y la posibilidad urbanística del Sector en base al fin citado, siendo viable el uso residencial dentro del sector total.

El Plan especial tendrá que tener previamente a su tramitación la aprobación de la Consejería de Cultura.

No se establecen condiciones urbanísticas, siendo posible cualquier propuesta basada en el fin inicial”.

La ordenación adoptada se basa fundamentalmente en la consecución del fin primordial pretendido, consistente en el mantenimiento y reutilización de las ruinas existentes del monasterio de Sopetrán, simultáneo con un desarrollo urbanístico residencial.

La solución aportada viene forzada por la división del sector en dos partes por la carretera CM-1003 que une la N-II con Jadraque.

Superficie: 380.202,50 m² totales de los que 164.760,31 corresponden a la U.A. A (incluyendo los 1.500,51 m² del Molino de Sopetrán), 199.027,13 a la U.A. B y 16.415,06 al tramo de la carretera de Madrid a Soria que divide la ordenación.

Situación: los terrenos objeto de ordenación se encuentra situados en el Sector 2 de suelo urbanizable de las NNSS de Hita (Guadalajara), en concreto al suroeste del Término Municipal y próximo al Municipio de Torre del Burgo.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

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

Los aspectos más importantes de la tramitación se concretan en:

- Decreto del Alcalde, de fecha 20 de julio de 2005. estimando la solicitud de tramitación del PAU, y ordenando su publicación.
- Informe del Secretario del Ayuntamiento.
- Publicación D.O.C.M.: 25 de agosto de 2005.
- Publicación diario: Nueva Alcarria, 16 de agosto de 2005.
- Notificación a los propietarios catastrales.
- Informe del Arquitecto municipal.
- Resultado de la información pública: 17-09-2005 No se presenta alternativa técnica en competencia; se presentan alegaciones.
- Acto de apertura de plicas: 30-09-2005
- Resultado del acto: Se presenta plica única.

ALEGACIONES.-

Se presentan alegaciones por:

- D. José Antonio González Barba; Dña M^a del Carmen González Sanz y D. Félix González Sanz.
- Dña Julita González Barba
- D. Juan Francisco Serrano Nieto
- Ayuntamiento de Torre del Burgo
- D. Rafael Monge Ruiz, en representación de D. Manuel Criado de Val.

Por D. José Antonio González Barba y otros se alega que el Plan Parcial presentado contempla un solo acceso desde la Ctra CM-1003 a la Unidad de Actuación B. Tampoco contempla una conexión con el casco urbano de Torre del Burgo, siendo el Sector una "isla" de Hita dentro del término municipal de aquel municipio.

Por Dña Julita González Barba se hacen las siguientes precisiones: 1^a) Que el PAU, con carácter general prohíbe las industrias molestas, insalubres o peligrosas, quedando prohibidos en todo el sector locales tales como discotecas, bares de copas y en general cualquier actividad comercial o de ocio similar. 2^a) Que el PAU mantiene los usos preexistentes incompatibles con el nuevo planeamiento de forma indefinida. 3^a) Que debería permitirse en la Unidad B que determinadas manzanas tuvieran una doble calificación, como uso residencial unifamiliar y multifamiliar. 4^a) Que en cuanto a las valoraciones económicas, sería necesario que se desglosasen los costes por partidas.

Por D. Juan Francisco Serrano Nieto se repiten las mismas alegaciones que las efectuadas por Dña Julita González Barba.

Por el Ayuntamiento de Torre del Burgo se hacen las siguientes alegaciones: 1^a) Que la finca afectada por el PAU se encuentra en parte, en el término de Torre del Burgo. 2^a) Que se tenga en cuenta la posibilidad de hacer otro acceso o rotonda en la CM-1003. 3^a) Que se respete el paso de servidumbre. 4^a) Que el sitio de la aparición de la Virgen siga siendo lugar santo.

Por D. Manuel Criado de Val se hacen las siguientes precisiones: 1^a) Que el acceso a la urbanización no está resuelto adecuadamente. 2^a) No se propone una solución de acceso desde la carretera a la finca Molino de Sopetrán. 3^a) El PAU deberá delimitar nuevamente el ámbito de actuación, al excluirse la finca denominada el Molino de Sopetrán.

Por el Promotor se dan las siguientes contestaciones a las alegaciones formuladas.

A la presentada por D. José Antonio González Barba, se alega que el informe del órgano titular de la Carretera impide que se haga un nuevo acceso, toda vez que la distancia mínima entre accesos consecutivos ha de ser de 200 m. Que en cuanto a la coordinación con el término municipal colindante, la delimitación del Plan Parcial ha de concretarse al ámbito del Sector de las NN.SS. de Hita.

A las alegaciones presentadas por Dña Julita González Barba, D. Juan Francisco Serrano Nieto y otros, por el promotor se hacen las siguientes precisiones:

a) Que la limitación de la normativa urbanística recogida en el PAU se refiere a todo el Sector. En consultas formuladas por la Delegación de Cultura se informó que el planeamiento debería preservar y proteger Sopetrán y su entorno. En este sentido se intenta compaginar el uso viable residencial con elementos comerciales y de ocio que en modo alguno pongan en peligro la singularidad del citado entorno; b) El Plan trata de posibilitar la conservación de las actividades de determinados propietarios, pero en modo alguno pretende posibilitar la permanencia del medio físico del uso preexistente (terreno original); c) Que el Plan Parcial sólo contempla la Unidad A, siendo recomendable para la defensa de los valores históricos del entorno, la tipología de vivienda colectiva contemporánea de promoción habitual; d) Respecto al desglose de partidas económicas, se señala que a nivel del documento de Avance, figuran las distintas partidas con mediciones y precios unitarios con la mayor aproximación posible para el carácter de Anteproyecto exigido por la ley.

A las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Torre del Burgo, se precisa: a) Que conforme a la documentación catastral obrante en el Ayuntamiento de Hita, se desprende que los terrenos incluidos en el Sector S-2 corresponden a un enclave histórico del Ayuntamiento de Hita; b) Que aunque comparte la alegación del Ayuntamiento sobre la conveniencia de la ejecución de una rotonda, no es posible su planteamiento, ya que excede de los límites del Sector y de los terrenos del Ayuntamiento de Hita; c) En cuanto a las servidumbres no compatibles con el planeamiento se precisa que quedan extinguidas de acuerdo con la legislación vigente, sin perjuicio de que cuantos derechos de paso sobre el Sector han de quedar resueltos por los viales de dominio y acceso público previstos en el Plan; d) Que en relación al lugar santo, es intención del promotor respetarlo, tal y como recoge el anteproyecto de rehabilitación del Monasterio de Sopetrán.

Por último, a la alegación hecha por D. Manuel Criado del Val, se precisa: a) La imposibilidad de hacer otro acceso; b) Que la finca Molino de Sopetrán es suelo urbano, tanto por sus dotaciones urbanísticas como por su implantación; c) Que los servicios actuales se mantendrán provisionalmente hasta el momento de conexión a la nueva red; d) En relación a la red de energía eléctrica, se mantendrá provisionalmente hasta el momento de conexión a la nueva red; e) En relación con el abastecimiento de agua, se tendrá en cuenta la compatibilidad a la hora de ejecución del Proyecto de Urbanización.

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.

En el trámite de concertación interadministrativa, por la promotora del Plan se solicita del Ayuntamiento de Hita que se soliciten los oportunos informes técnicos y jurídicos a los siguientes Departamentos administrativos:

- A la Mancomunidad de agua "La Muela", como entidad otorgante del servicio de suministro de agua.
- A la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, en relación con los accesos de Carreteras.
- A la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, en relación a la adecuación del PAU a las determinaciones de la ordenación estructural.
- A la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, en relación con la necesidad o no de efectuar la evaluación del impacto ambiental.
- A la Confederación Hidrográfica del Tajo, en relación con la previsión de aguas para suministro y captación de aguas para abastecimiento y riego; sistema de depuración y vertido de aguas residuales.
- A la Mancomunidad de aguas La Muela, sobre la solicitud de caudal superior al actualmente concedido.

Respecto de las solicitudes formuladas, se emiten los siguientes informes:

A) Respecto al suministro de agua:

- Por la Mancomunidad de Aguas La Muela se le requiere al Ayuntamiento para que se aporte un estudio técnico, en el caso de que se tenga previsto la necesidad de un caudal superior al actualmente concedido (1,5 litros por segundo).
- Remisión por el Ayuntamiento del estudio solicitado, evaluando las necesidades de agua en 9,5 litros por segundo.
- Escrito de la Mancomunidad de Aguas La Muela, notificando al Ayuntamiento de Hita la necesidad de solicitar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo una ampliación del caudal de agua, acompañando el estudio en que se basa la ampliación del caudal.

B) Respecto a accesos de Carreteras:

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas, señalando que dadas las circunstancias existentes en la zona, hacen viable únicamente la ejecución de un único acceso.
- No se aporta informe definitivo sobre el acceso-rotonda al sector por la Delegación de Obras públicas de la Junta de Comunidades.

C) Respecto a la Evaluación del Impacto Ambiental:

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente, en el que se señala que la actividad se encuentra incluida en el Anexo 3 del Decreto 178/2002, por lo que debe someterse al procedimiento simplificado de evaluación del impacto ambiental.

D) Respecto a la Confederación Hidrográfica del Tajo:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 26 de mayo de 2005, en el que se hacen las siguientes precisiones:

- a) No se adjunta un estudio y delimitación del dominio público hidráulico y de los cauces afectados, así como tampoco un análisis de las posibles incidencias por avenidas extraordinarias en los mismos ni la delimitación de zonas inundables.
- b) La actuación prevista debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.
- c) Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura.
- d) Como criterio general, deberá mantenerse los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible.
- e) En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.
- f) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, deberá contar con la autorización de la Confederación.
- g) Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación.
- h) Para caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas.
- i) Los alcantarillados han de tender a ser de carácter separativo.
- j) En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos.
- k) Los vertidos de aguas residuales, deberán contar con la autorización de la Confederación.
- l) Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas.

E) Respecto a la elaboración del PAU del Sector S-2:

- Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de 26 de abril de 2005.

F) Respecto a Patrimonio:

- Resolución del Director General de Patrimonio y Museos, de 24 de septiembre de 2004, sobre afección al Patrimonio Arqueológico del PAU del Plan Parcial S-2 de Sopetrán.
- Resolución del Director General de Patrimonio y Museos, de 24 de septiembre de 2004, sobre afección al Patrimonio Arqueológico en el Monasterio de Sopetrán.
- Resolución del Director General de Patrimonio y Museos, de 24 de septiembre de 2004, sobre permisos de trabajos arqueológicos.
- Acuerdos de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Guadalajara, relativo al PAU de Sopetrán.

No se aporta nuevo Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio sobre la solución a las deficiencias manifestadas en el Acuerdo de la Comisión de fecha 22 de Diciembre de 2005.

No se aporta informe de Cultura sobre las determinaciones recogidas en la Resolución del Director General de Patrimonio, sobre la prospección arqueológica y estudio de impacto en el Patrimonio cultural del PAU.

INEXISTENCIA DE INFORMES:

En el expediente administrativo remitido no consta la existencia de petición o emisión de los siguientes informes:

- Informe a la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley del Ciclo Integral del Agua.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre nueva demanda de recursos hídricos, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del art. 25 de la Ley de Aguas, según redacción dada por la Ley 11/2005, del Plan Hidrológico Nacional.

- Informe de la Consejería de Educación, al comprender el Plan Parcial más de 350 viviendas (Anexo IV del Reglamento de Planeamiento).

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, 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 contempla determinaciones de la ordenación detallada y estructural, toda vez que las Normas Subsidiarias no hacen ninguna precisión sobre la estructura general del Sector en el municipio.

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

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL-PLAN ESPECIAL.-

Las NNSS de Hita, aprobadas en 1.995, establecen que la actuación sobre el Sector se hará a través de un Plan Especial, toda vez que se ha incoado expediente de declaración de Monumento Histórico Artístico al Monasterio de Sopetrán. Observando el contenido del TR de la LOTAU y del RP, para la conservación del Monasterio y su entorno, cabe la redacción de un Plan Especial de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico. No obstante, para la ordenación del resto del Sector, al que las NNSS no establecen condiciones urbanísticas, se deberá tramitar un PPM que establezca tanto las determinaciones de la Ordenación Estructural como las de la Detallada, sin perjuicio de la posible remisión de determinadas manzanas a ED para su posterior reajuste dentro de los límites de su objeto.

La Alternativa Técnica no establece la Ordenación Detallada de la Unidad B y establece la posibilidad de tramitarse a posteriori ED en las dos unidades, sin definir las manzanas que podrán ser objeto de reajuste a través de estas figuras de planeamiento. No obstante, se hace necesario que el PP establezca la Ordenación detallada de todo el Sector toda vez que forma parte de sus determinaciones y que caso de proceder la redacción de ED previamente delimitados por el PP, éstos no podrán definir la ordenación detallada ya que su objeto se limita al reajuste de alineaciones y rasantes señaladas previamente por POM, PP o PERI, y a la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Normativa Urbanística

Se adjunta en anexo cuadro resumen de características, usos, superficies y edificabilidades.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU		PAU	
			Unidad A	Unidad B
Superficie a ordenar			163.259,8 m ²	199.027,13 m ²
Edificabilidad lucrativa	56.298,13 m ²	68.630,50 m ²	57.140,93 m²	69.659,50 m²
Edificabilidad lucrativa total	124.928,63 m ²		126.800,43 m²	
Densidad	321 viviendas por aplicación de la densidad consignada en el plan especial	392 viviendas por aplicación de la densidad consignada en el plan especial	20 viv/Ha (330)	20viv/Ha (398)
Total viviendas	713		728 (exceso de 15 viviendas)	
Dotacional	11.259,63 m ²	13.726,10 m ²	11.533,22 m ²	13.931,90 m ²
S.L. Zonas Verdes	2.408,00 m ²	2.940,00 m ²	-- m ²	-- m ²
S.L. Zonas verdes	16.326,00 m ²	19.902,71 m ²	16.476,03 m ²	19.902,71 m ²
Aparcamiento	1.873 privadas; 937 en viario; 2.810 totales			
Superficie neta				
Aprovechamiento	126.800,43 m ²		126.800,43 m ²	
Suelo 10% Aprovechamiento	12.680,04 m ²		--	--
Instalaciones propias			--	--
Red Viaria			25.718,71m ²	12.651,06 m ²

Del estudio de la propuesta se desprende que:

- La actuación supone un incremento poblacional que hace necesaria la reserva de suelo para Sistemas Generales de Espacios Libres, no obstante la propuesta no prevé dicha reserva.

- Para el cálculo de la intensidad y densidad edificatoria no se tendrá en cuenta el suelo destinado a sistemas generales, según indica el artículo 19 del RP, por lo que la propuesta materializa mayor edificabilidad y mayor número de viviendas que los

máximos establecidos. También se ha incluido en la superficie para calcular el número máximo de viviendas la correspondiente al Molino.

- No se indica la previsión de plazas de aparcamiento en cumplimiento del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.

- No hace alusión en ningún momento al aprovechamiento destinado al ayuntamiento para participar de la plusvalía que genera la actuación urbanizadora.

La superficie de la unidad A no debe incluir el Molino de Sopena para el cálculo de la edificabilidad y número de viviendas.

Documentación.- Falta Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (art.66 al R.P.)

ANTEPROYECTO O 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.

La propuesta indica que el contenido del anteproyecto es el siguiente:

- Definición y esquema de las obras de urbanización
- Memoria de calidades de los elementos principales
- Definición de los recursos disponibles para abastecimientos básicos
- Características de la red de evacuación de aguas
- Capacidad portante de la red viaria (estudio de tráfico)

Del estudio de la documentación aportada se observa:

- Situación de la estación depuradora de aguas residuales en las proximidades del aljibe de abastecimiento de agua. Situación próxima a zonas residenciales y a Hostería.
- Situación de Centros de Transformación en suelos destinados a uso residencial y dotacionales privados.

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 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 urbanización se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado, según decisión que para cada caso adopte el órgano ambiental en función de las características de los mismos.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva 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 3 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

5.- PLICA CERRADA

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

- Compromisos y plazos, que comprende:

Desarrollo del Planeamiento, que afecta a la Unidad A.

Régimen de gestión y sistema de actuación, estableciéndose que se desarrollará mediante gestión indirecta.

Reparto de cargas y beneficios, distinguiendo entre la Unidad A y Unidad B, por la carga del Monasterio de Sopena.

- Garantías por parte del urbanizador, distinguiendo entre garantías de ejecución del Planeamiento aprobado y garantías del cumplimiento de la ejecución de las obras de rehabilitación del Monasterio de Sopena.

- Penalizaciones por incumplimiento.

- Acuerdo sobre compensación económica sustitutoria del diez por ciento del aprovechamiento tipo.

b) Proposición jurídico-económica: Se aporta proposición jurídico-económica, comprensiva de los siguientes apartados:

- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

- Estimación de gastos de urbanización de la Unidad de Actuación A, incluyendo parte proporcional de elementos comunes a ambas Unidades de Actuación.

- Solares adjudicados en pago de la urbanización y gestión.
- Incidencia económica de dichos terrenos.
- Estimación de reparto de costes de urbanización sobre elementos comunes.
- Proyecto de Estación depuradora de aguas residuales.

6.- CONSIDERACIONES.-

a) En cuanto al expediente administrativo:

En el expediente administrativo remitido no consta la existencia de petición o emisión de los siguientes informes:

En el expediente administrativo no consta que se haya solicitado informe a la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua (Artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento LOTAU).

Tampoco consta que se haya pedido informe a la Consejería de Educación, pese a tener el P.A.U. más de 350 viviendas (Anexo IV Reglamento de Planeamiento LOTAU).

Igualmente falta informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 25 de la Ley de Aguas, según redacción dada por la Ley 11/2005, del Plan Hidrológico Nacional.

En cuanto al contenido de los informes

Respecto a accesos de Carreteras:

No se aporta informe definitivo sobre el acceso-rotonda al sector por la Delegación de Obras públicas de la Junta de Comunidades.

Respecto a la Evaluación del Impacto Ambiental:

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente, en el que se señala que la actividad se encuentra incluida en el Anexo 3 del Decreto 178/2002, por lo que debe someterse al procedimiento simplificado de evaluación del impacto ambiental.

Respecto a la Confederación Hidrográfica del Tajo:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 26 de mayo de 2005, en el que se hacen las siguientes precisiones:

a) No se adjunta un estudio y delimitación del dominio público hidráulico y de los cauces afectados, así como tampoco un análisis de las posibles incidencias por avenidas extraordinarias en los mismos ni la delimitación de zonas inundables.

- b) La actuación prevista debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.
- c) Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura.
- d) Como criterio general, deberá mantenerse los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible.
 - a) En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.
 - b) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, deberá contar con la autorización de la Confederación.
 - c) Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación.
 - d) Para caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas.
 - e) Los alcantarillados han de tender a ser de carácter separativo.
 - f) En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos.
 - g) Los vertidos de aguas residuales, deberán contar con la autorización de la Confederación.
 - h) Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas.

Respecto a Patrimonio:

No se aporta nuevo Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio sobre la solución a las deficiencias manifestadas en el Acuerdo de la Comisión de fecha 22 de Diciembre de 2005.

No se aporta informe de Cultura sobre las determinaciones recogidas en la Resolución del Director General de Patrimonio, sobre la prospección arqueológica y estudio de impacto en el Patrimonio cultural del PAU.

Con respecto a las alegaciones presentadas:

Por el Ayuntamiento de Torre del Burgo se alega que la finca afectada por el PAU se encuentra en parte, en el término de Torre del Burgo.

b) En cuanto a la alternativa técnica:

Las NNSS de Hita, aprobadas en 1.995, establecen que la actuación sobre el Sector se hará a través de un Plan Especial, toda vez que se ha incoado expediente de declaración de Monumento Histórico Artístico al Monasterio de Sopedrán. Observando el contenido del TR de la LOTAU y del RP, para la conservación del Monasterio y su entorno, cabe la redacción de un Plan Especial de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico. No obstante, para la ordenación del resto del Sector, al que las NNSS no establecen condiciones urbanísticas, se deberá tramitar un PPM que establezca tanto las determinaciones de la Ordenación Estructural como

las de la Detallada, sin perjuicio de la posible remisión de determinadas manzanas a ED para su posterior reajuste dentro de los límites de su objeto.

La Alternativa Técnica no establece la Ordenación Detallada de la Unidad B y establece la posibilidad de tramitarse a posteriori ED en las dos unidades, sin definir las manzanas que podrán ser objeto de reajuste a través de estas figuras de planeamiento. No obstante, se hace necesario que el PP establezca la Ordenación detallada de todo el Sector toda vez que forma parte de sus determinaciones y que caso de proceder la redacción de ED previamente delimitados por el PP, éstos no podrán definir la ordenación detallada ya que su objeto se limita al reajuste de alineaciones y rasantes señaladas previamente por POM, PP o PERI, y a la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Del estudio de la propuesta se desprende que:

- La actuación supone un incremento poblacional que hace necesaria la reserva de suelo para Sistemas Generales de Espacios Libres, no obstante la propuesta no prevé dicha reserva.
- Para el cálculo de la intensidad y densidad edificatoria no se tendrá en cuenta el suelo destinado a sistemas generales, según indica el artículo 19 del RP, por lo que la propuesta materializa mayor edificabilidad y mayor número de viviendas que los máximos establecidos. También se ha incluido en la superficie para calcular el número máximo de viviendas la correspondiente al Molino.
- No se indica la previsión de plazas de aparcamiento en cumplimiento del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.
- No hace alusión en ningún momento al aprovechamiento destinado al ayuntamiento para participar de la plusvalía que genera la actuación urbanizadora.

La superficie de la unidad A no debe incluir el Molino de Sopetrán para el cálculo de la edificabilidad y número de viviendas.

Documentación.- Falta Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (art.66 al R.P.)

- *En cuanto al Anteproyecto de Urbanización, se indica:*

Del estudio de la documentación aportada se observa:

- Situación de la estación depuradora de aguas residuales en las proximidades del aljibe de abastecimiento de agua. Situación próxima a zonas residenciales y a Hostería.
- Situación de Centros de Transformación en suelos destinados a uso residencial y dotacionales privados.

7.- CONCLUSIÓN

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

Cuando se aporte la ordenación de la Unidad B deberá elevarse nuevamente a Comisión para su posterior informe definitivo.

Guadalajara, 10 de mayo de 2006.

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

NOTA:

Con fecha 8 de junio de 2006 el Alcalde de Hita presenta en esta Delegación Provincial la siguiente documentación:

- Informe arqueológico.
- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.
- Solicitud de informe a la Delegación de Obras Públicas sobre el ciclo integral del agua.
- Solicitud de informe a la Delegación de Educación en lo referente a reservas para uso dotacional educativo.
- Solicitud de informe definitivo a la Delegación de Obras Públicas sobre el acceso-rotonda al sector.
- Tramitación en la Confederación Hidrográfica del Tajo de recursos hídricos y E.D.A.R
- Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre recursos hídricos.
- Escrito dirigido a la Dirección General de Evaluación Ambiental (Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural) sobre el resultado de información pública del estudio de Impacto Ambiental del P.A.U.

La única resolución definitiva de la documentación aportada es el Acuerdo de la Comisión de Patrimonio, con fecha 8 de Marzo de 2005, por la que se informa favorablemente el expediente del P.A.U., con la condición de que “sea la opción B del alzado de fachada de iglesia la elegida”.

10º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA “MIRADOR DEL TAJO”, EN ALMOGUERA.-

1.- ANTECEDENTES.-

Planeamiento vigente: Almoguera cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de junio de 1982.

Objeto: Organizar la ordenación del Polígono 12 de las Normas Subsidiarias de Almoguera.

Superficie:

70.664,38 m².

Delimitación:

El ámbito de actuación es una porción de terreno de forma irregular, con una superficie de 70.664,38 m², cuyos linderos son:

- Norte: Urbanización Mirador Alto.
- Sur: Terrenos de la finca de propiedad municipal dentro del Polígono 12 de las NN.SS., paraje denominado Cerro de la Magdalena.
- Este: Terrenos de la finca de propiedad municipal dentro del Polígono 12 de las NN.SS., paraje denominado Cerro de la Magdalena.
- Oeste: Finca catastral 387 dentro del Polígono 12 de las NN.SS. paraje denominado Cerro de la Magdalena.

Sistema: Se tramita mediante **gestión directa**.

2.- TRAMITACIÓN.-

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

- Publicación D.O.C.M.: 6 de enero de 2006
- Publicación diario: Guadalajara Dos Mil, enero de 2006.

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.

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

Deberán solicitarse los siguientes informes:

- Informe a la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley del Ciclo Integral del Agua.

- Informe de la Consejería de Educación, al comprender el Plan Parcial más de 100 y menos de 350 viviendas.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Los terrenos objeto del Plan Parcial son suelos urbanizables comprendidos en el Polígono 12 de las Normas Subsidiarias de Almodovar.

El artículo 28 de las normas urbanísticas de las NN.SS. regula los requisitos para el desarrollo de los polígonos de segunda residencia. Los índices exigidos son los siguientes:

- a) La densidad media no superará las 20 viviendas por hectárea sobre la superficie total del Plan.
- b) Por cada vivienda se destinará, como mínimo, las reservas para dotaciones especificadas en el art. 25 de las presentes Normas.
- c) En las urbanizaciones de 2ª vivienda, turísticas o de temporada se prohíben totalmente las industrias, excepto los talleres de lavado y engrase de automóviles, lavanderías, estaciones de gasolina, etc., que resulten compatibles con el uso residencial. Se limita la potencia instalada a 10 C.V. y el nivel sonoro a 50 decibelios.
- d) Podrán constituirse parcelas unifamiliares y parcelas para edificios colectivos. Se fija una parcela máxima de 1.000 m² para las primeras y 2.000 m² para las segundas.
- e) En todo caso, la ocupación sobre parcela neta no rebasará el 35% más otro 5% para garajes y terrazas.
- f) La altura máxima será de dos plantas sobre rasante, permitiéndose el aprovechamiento para habitaciones vivideras bajo cubierta.

Normativa Urbanística:

	NN.SS.	PAU MIRADOR DEL TAJO
Superficie total		70.664,38 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art.24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico.	0,00 m ²	0,00 m ²
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)		0,34
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	1	1
Aprovechamiento (EdifxCoef)		0,34
Aprovechamiento Tipo		0,34
Superficie neta		23.965,76 m ²
Ordenanza	Art.28	Art.28
Parcela mínima	-	153 m ²
Frente mínimo	-	8,50 m
Retranqueos	3 metros a linderos laterales y trasero pero se permiten adosados	Adosados
Alturas	2 plantas+bajocubierta o ático, 7.5 m	2 plantas + bajocubierta o ático, 7 m
Ocupación	35% + 5% terrazas y garajes (posibilidad de superarlo justificando el cumplimiento de las demás ordenanzas)	40% + 10% terrazas y garajes
Edificabilidad neta	-	1 m ² /m ²
Densidad	20 viv/Ha	19,95 viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana:

	LOTAU	PAU MIRADOR DEL TAJO
Superficie a ordenar		70.664,38 m2
Edificabilidad lucrativa total		23.965,76 m2 c
Dotacionales	4.793,15 m2	8.582,72 m2
Zonas verdes	7.066,44 m2	26.633,47 m2
Aparcamiento	180 plazas viario	176 plazas viario 4 minusválidos viario 360 interiores(*) 540 plazas totales
Superficie neta		23.965,76 m2
Aprovechamiento		23.965,76 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento		2.396,58 u.a.
Instalaciones propias		0,00 m2
Red Viaria		11.482,43 m2

(*) Para el cálculo de las plazas de aparcamiento privadas se ha considerado lo siguiente:
Se calcula la superficie útil (chef.1,25) y se obtienen viviendas de 135,96 m2 con lo que el factor es de 1,5 plazas privadas cada 100 m2 construidos de vivienda.

La superficie total edificable para el cálculo de plazas de aparcamiento privadas será de la Edificabilidad lucrativa total, 23.965,76 m2.

Si cada 100m2 se necesita 1,5 plazas obtenemos 360 plazas de aparcamiento privadas.

El cálculo de las plazas de aparcamiento públicas se obtendrá del 50% de las privadas; en este caso se obtienen 180 plazas en el viario. De ellas se debe reservar 1 plaza para minusválidos cada 50 plazas o fracción. Todo ello lleva a 176 plazas en el viario y 4 plazas en el viario de minusválidos.

INFRAESTRUCTURAS.-

Red de Abastecimiento de Agua.-

El agua se tomará de la red municipal, en los puntos autorizados por los servicios técnicos municipales.

Se dispondrá una red canalizada, con tubería de polietileno de alta densidad, para suministro de agua en el sector, con conexión a la Red General existente.

Red de saneamiento.-

Todos los vertidos se efectuarán a la red municipal de colectores.

La red será de tipo unitario, esto es, recogerá simultáneamente las aguas negras y las aguas pluviales.

Red de energía eléctrica.-

Para el cálculo de la potencia total a suministrar se tendrá en cuenta la demanda correspondiente a las edificaciones de uso residencial y equipamiento.

Alumbrado público: 1,5 w/m².

La red de media tensión incluirá al menos un centro de transformación con capacidad para la alimentación del alumbrado público y los usos propuestos.

Red de telecomunicaciones.-

La instalación será en su totalidad subterránea y canalizada.

Red de gas natural.-

Se ajustará a las especificaciones de Gas Castilla-La Mancha.

Las características y accesorios serán de polietileno de media densidad.

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 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 urbanización se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado, según decisión que para cada caso adopte el órgano ambiental en función de las características de los mismos.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva 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 3 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

4.- PLICA CERRADA.-

- a) Propuesta de Convenio Urbanístico: Al tratarse de un Programa de Actuación Urbanizadora tramitado por gestión directa, no contiene propuesta de Convenio Urbanístico.
- b) Proposición jurídico-económica: Al tratarse de un Programa de Actuación Urbanizadora tramitado por gestión directa, y ser todo el ámbito territorial propiedad municipal, no se aporta proposición jurídico-económica.

5.- CONSIDERACIONES.-

- b) En cuanto al expediente administrativo:

En el expediente administrativo no consta que se haya solicitado informe a la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua (Artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento LOTAU).

Tampoco consta la solicitud de informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos, según determina el artículo 25.4 de la Ley de Aguas, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 11/2005, por la que se modifica la Ley 10/2001, del Plan Hidrológico Nacional

Igualmente, tampoco consta que se haya pedido informe a la Consejería de Educación, pese a tener el P.A.U. más de 100 viviendas.

Por último, al tramitarse el PAU mediante gestión directa, el Ayuntamiento deberá asegurar el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo a su presupuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 110.3d) del TRLOTAU.

- c) En cuanto a la alternativa técnica:

En los planos aportados el número de plazas en viario no coinciden con las 180 señaladas en la alternativa técnica. En consecuencia, deberán rectificarse los planos para corregir esta deficiencia.

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 :

- i) Al informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua, sin perjuicio de que la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes preceptivos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial, según determina el artículo 138 del Reglamento de Planeamiento.
- j) Al informe de la Consejería de Educación, de conformidad con lo establecido en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento LOTAU.

k) Al aseguramiento del cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido.

Guadalajara, 8 de Junio 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

11º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL “SECTOR 10” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FONTANAR.-

1.- ANTECEDENTES.-

Población: 1.979 habitantes, previstos para el año 2006/2007, según informe municipal.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución para la construcción de 70 viviendas de protección oficial unifamiliares

Superficie: 20.000 m².

Situación:

Reclasifican terrenos rústicos, colindantes con suelo urbano con la misma tipología.

Sistema: Gestión directa

2.- TRAMITACIÓN.-

- sistema de gestión: **Gestión directa.**

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

En el expediente administrativo constan las siguientes secuencias:

- Solicitud del Alcalde, de fecha 20 de enero de 2005, para que se emita informe por el técnico municipal sobre cuales serían los terrenos mejor situados para poder acometer una promoción de 70 viviendas de protección oficial.
- Informe del técnico municipal, de fecha 1 de febrero de 2006, sobre las cuestiones planteadas por el Ayuntamiento.
- Solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, sobre la necesidad o no de someter el Proyecto de Urbanización del Sector 10 a alguna figura de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Resolución de 2 de agosto de 2005, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la evaluación de Impacto ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector 10 de Fontanar, resolviendo que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. En dicha resolución se informa que deberá solicitar las siguientes autorizaciones ambientales: a) Resolución emitida por la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura; b) En caso de ser necesaria, autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de ocupación de la vía pecuaria Vereda de la Senda Galiana; c) Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para realizar los desagües de pluviales al arroyo de San Blas; y d) Autorización de la Consejería de Obras Públicas por afección a su red de carreteras.
- Certificados catastrales de las fincas afectadas.
- Certificado del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 7 de octubre de 2005, por el que se acuerda: a) el desarrollo urbanístico del Sector 10 de suelo urbanizable residencial; b) ejecución mediante la modalidad de gestión directa; c) aprobación de la alternativa técnica del Plan Parcial de Mejora, Proposición Jurídico Económica y Compromisos del Ayuntamiento; y d) relación de bienes y derechos afectados por la expropiación.
- Aviso a los titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora.

- Información pública en el D.O.C.M. de 2 de diciembre de 2005 y en el periódico Guadalajara dos mil de 2 de diciembre de 2005.
- Escrito de alegaciones.

PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

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

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora modifica la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias, ya que clasifica suelo rústico de reserva en suelo urbanizable.

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

SOLICITUD DE INFORMES.-

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

El artículo 138 establece que 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.

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

Deberán solicitarse los siguientes informes:

- Informe a la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley del Ciclo Integral del Agua.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos, según determina el artículo 25.4 de la Ley de Aguas, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 11/2005, por la que se modifica la Ley 10/2001, del Plan Hidrológico Nacional.

Con fecha 17 de Mayo 2006 se recibe escrito del Delegado Provincial de Medio Ambiente, por el que se comunica que el PAU del Sector 10 no es necesario someterlo al procedimiento de Evaluación Ambiental Preliminar definido en la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-

PLAN PARCIAL

Es un Plan Parcial de mejora, ya que reclasifica suelo de rústico no protegido a urbanizable.

Se realiza la ordenación detallada del área objeto de actuación.

No consta la referencia a la densidad de viviendas art. 19 del R.P. No se justifica adecuadamente la población existente o potencial prevista por el planeamiento, a los efectos del cómputo del estándar del Sistema General de Espacios libres. 19.5ªa) del Reglamento de Planeamiento.

Se conectan las redes de infraestructuras previstas con las existentes municipales.

También conecta el viario previsto con los viales colindantes.

Normativa Urbanística

	NN.SS.	PAU
Superficie total		20.000 m ²
Uso principal		residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)		
Aprovechamiento (Edif)		7.000 m ²
Aprovechamiento Tipo		0,35
Superficie neta		10.865 m ²
Ordenanza		
Parcela mínima		Min.150 m ² Max. 250m ²
Frente mínimo		6m
Retranqueos		Frente 5m fondo 3m.
Alturas		2 plantas, 7 m
Ocupación		60 %
Edificabilidad neta		0,6443 m ² /m ²

Se prevé una rotonda de acceso desde la antigua carretera CM 101 a Humanes.

No se aporta informe de Carreteras

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		20.000m ²
Edificabilidad lucrativa total		7.000m ² c
Dotacional	1.400 m ²	1.763 m ²
Zonas verdes	2.000 m ²	2.738 m ²
Aparcamiento	70 plazas interiores (50% viario).- 35	70 plazas interiores En texto.- 52 En plano 42 en la delimitacion*
Superficie neta	-	10.865 m ²
Aprovechamiento		7.000 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10%	10%
Red Viaria		4.724 m ²

Existe discrepancia en nº de aparcamientos en viario entre texto y plano 17 del proyecto de urbanización. Deberá corregirse.

INFRAESTRUCTURAS.-

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

El P.A.U. contiene **proyecto** 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 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 estable que los Proyectos urbanización se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado, según decisión que para cada caso adopte el órgano ambiental en función de las características de los mismos.

En el expediente consta resolución de 2 de agosto de 2005 del Delegado Provincial de Medio Ambiente de Guadalajara, por la que resuelve que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización del Sector 10 de Fontanar a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

4.- PLICA CERRADA.

c) Proposición jurídico-económica: Se aporta proposición jurídico-económica, comprensiva de los siguientes apartados, con la especialidad de que se trata de un PAU que se tramita por gestión directa:

- Introducción, señalando que de conformidad con lo establecido en el artículo 116.1, el Ayuntamiento ha optado **por la expropiación**.
- Delimitación del ámbito del PAU y relación de titulares de terrenos incluidos en el Sector. La relación concreta de bienes y derechos, así como las parcelas catastrales incluidas en el Sector se recogen en el Plan Parcial en el Anexo II.
- Estimación de los gastos de urbanización.
- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios y disponibilidad sobre los terrenos del Sector.

b) Relación de compromisos. Al realizarse mediante gestión directa, la propuesta de Convenio se sustituye por una relación de compromisos del Ayuntamiento, distinguiendo entre plazos de ejecución; condiciones para la edificación simultánea y garantías del cumplimiento de las previsiones del PAU.

5.- CONSIDERACIONES.

d) En cuanto al expediente administrativo:

En el expediente administrativo no consta que se haya solicitado informe a la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua (Artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento LOTAU).

Tampoco consta informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos, según determina el artículo 25.4 de la Ley de Aguas, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 11/2005, por la que se modifica la Ley 10/2001, del Plan Hidrológico Nacional

Al tramitarse el PAU mediante gestión directa, el Ayuntamiento deberá asegurar el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo a su presupuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 110.3d) del TRLOTAU.

e) En cuanto a la alternativa técnica:

Se prevé una rotonda de acceso desde la antigua carretera CM 101 a Humanes.

No se aporta informe de Carreteras

Existe discrepancia en nº de aparcamientos en viario entre texto y plano 17 del proyecto de urbanización. Deberá corregirse.

No consta la referencia a la densidad de viviendas art. 19 del R.P. No se justifica adecuadamente la población existente o potencial prevista por el planeamiento, a los efectos del cómputo del estándar del Sistema General de Espacios libres. 19.5ªa) 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 expuestas y que se refieren :

- l) Al informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua, sin perjuicio de que la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes preceptivos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial, según determina el artículo 138 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Al informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos, según determina el artículo 25.4 de la Ley de Aguas, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 11/2005, por la que se modifica la Ley 10/2001, del Plan Hidrológico Nacional
- f) Al tramitarse el PAU mediante gestión directa, el Ayuntamiento deberá asegurar el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo a su presupuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 110.3d) del TRLOTAU.
- g) Al anunciarse que la **expropiación** se hará por el procedimiento **de tasación conjunta**, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 149 y siguientes TRLOTAU y artículos 201 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) Se prevé una rotonda de acceso desde la antigua carretera CM 101 a Humanes. No se aporta informe de Carreteras.
- f) Existe discrepancia en nº de aparcamientos en viario entre texto y plano 17 del proyecto de urbanización. Deberá corregirse.
- g) No consta la referencia a la densidad de viviendas art. 19 del R.P. No se justifica adecuadamente la población existente o potencial prevista por el planeamiento, a los efectos del cómputo del estándar del Sistema General de Espacios libres. 19.5ªa) del Reglamento de Planeamiento.

Guadalajara, 17 de mayo 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

12º-PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE POZO DE GUADALAJARA (P.E.I.)

Informe art. 141 y 135 Reglamento Planeamiento

ANTECEDENTES. OBJETO

Con fecha 15 de junio de 2005 se aprueba el Plan de Ordenación Urbana (POM) de Pozo de Guadalajara.

Con el modelo territorial de desarrollo del P.O.M. se alcanza un techo de 2.311 viviendas (1.124 de suelo urbano y 1.187 en suelo urbanizable) que a razón de 3,5 hab/vivienda resultan 8.085 habitantes.

Para organizar el desarrollo de las infraestructuras de agua y saneamiento y repartir los costes necesarios a los sectores implicados se confecciona este PEI, dando cumplimiento a lo acordado por la Comisión Provincial de Urbanismo de 14 de Febrero de 2005, con motivo del examen del Plan de Ordenación Municipal.

TRAMITACIÓN

Su redacción se adjudica por contrato administrativo por procedimiento negociado al ingeniero técnico de Obras Públicas D. Enrique P. Lledó Solbes.

La tramitación se realiza de acuerdo con los arts. 36 y 37 de la LOTAU.

Se expone al público por anuncio en el D.O.C.M. de fecha 23 de septiembre de 2005, y en periódico local el 30 de septiembre de 2005.

Con fecha 5 de enero de 2006 se aprueba inicialmente el Plan por el Pleno municipal.

Se certifica con fecha 2 de noviembre de 2005 que no se han presentado alegaciones.

Se aporta informe favorable del técnico municipal.

DOCUMENTOS

El documento del PEI consta de Memoria, Anejos, Presupuesto y Planos.

De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento:

1. La documentación de los Planes Especiales (PE) deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen. Se formalizará tanto en soporte tanto escrito y gráfico, como informático.

2. Integrarán la documentación a que se refiere el número anterior los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados por el Plan Especial (PE)

Se aportan datos del POM necesarios para su elaboración, como fichas de suelo urbano y urbanizable, con las previsiones poblacionales.

b) Memoria justificativa del objeto del Plan Especial (PE)

Queda explicitado el objeto del plan en el PEI, consistente en definir la solución idónea para la ampliación de las redes de Abastecimiento y saneamiento así como la Depuración de aguas residuales en función del crecimiento previsto en el POM.

CAUDALES

Se recoge que la dotación de cálculo se efectúa bajo los criterios del Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo.

Los caudales de dimensionamiento tenidos en cuenta son:

Para abastecimiento.

Residencial – 200 litros/hab./día en casco urbano y 350 litros/hab. /día en urbanizaciones

Actividad industrial– 0,65 litros/m²

Se prevé un depósito elevado de 25 metros de altura y 165 m³ de capacidad.

Para saneamiento.

No se aportan datos. Únicamente la previsión de red separativa.

Se prevé la construcción de una nueva EDAR, de construcción modular.

VALORACIÓN

Se cifra con gastos Generales, Beneficio industrial e IVA, en 3.624.327,26 €.

Se aporta cuadro de reparto proporcional entre los Sectores urbanizables 1 a 7 e industriales 1 y 2.

La participación en las obras se realiza a los Sectores de suelo urbanizable, 7 residenciales y 2 industriales, en función de su superficie y no de su aprovechamiento. Se realizará de acuerdo con lo establecido en el POM, ART.41.8

c) Estudio o estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial (PE) de que se trate.

La Memoria del PEI, aporta 6 Anejos, siendo el más relevante el nº 6 de Justificación de precios.

d) Planos de información.

No se aportan planos de información, todos son de ordenación.

e) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.

No se aporta.

f) Pliego de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura

No se aporta.

g) *Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial (PE) se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.*

No se aporta. Será necesario regular las condiciones para la construcción de depuradora y depósito.

h) *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), en su caso.*

No procede

i) *Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.*

Se aporta

OTROS INFORMES

- Se aporta Evaluación Ambiental Preliminar de la Consejería de Medio Ambiente, por lo que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del PEI sus determinaciones. A destacar la incidencia con vías pecuarias y la determinación de la necesidad de presentar los proyectos de urbanización ante la Delegación de Medio Ambiente de acuerdo con el anexo 3 del Reglamento de Impacto Ambiental.
- Se ha solicitado a la Sección de Obras Hidráulicas de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, con fecha 2 de Marzo de 2006.

Con fecha 27 de marzo se aporta el informe solicitado con una serie de observaciones que se deberán tener en cuenta en el documento.

El contenido del informe es:

“INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZO DE GUADALAJARA (GUADALAJARA)

1. ANTECEDENTES

El Plan Especial de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en el término municipal de Pozo de Guadalajara ha sido redactado por el I.T.O.P. Enrique P. Lledó Solbes, en Agosto de 2005, por encargo del Ayuntamiento de Pozo de Guadalajara.

Dicho Estudio fue remitido a la Delegación de Obras Públicas, para emisión del informe correspondiente, con fecha 2 de Marzo de 2006.

2. RESUMEN DEL PLAN DE INFRAESTRUCTURAS

El Plan de Infraestructuras desarrolla una prognosis de población para el término municipal de Pozo de Guadalajara, tanto del casco urbano como de las urbanizaciones. A partir de esa prognosis, se determinan las necesidades de abastecimiento, saneamiento y depuración considerando unas dotaciones de agua potable según la población y el tipo de vivienda y unos coeficientes de retorno del agua vertida al alcantarillado.

La prognosis de población es la siguiente:

- Suelo urbano: 3.934 hab.
- Suelo urbanizable: 4.151 hab.
- Suelo industrial: 34,42 Has

El horizonte temporal de estos desarrollos se deja sin definir.

En cuanto al consumo de agua, se han tomado unas dotaciones en función de si es zona urbana (200 l/s), urbanizable (350 l/s) o industrial (0,65 l/m².día), resultando así los siguientes consumos de agua:

- Suelo urbano: 787 m³/día
- Suelo urbanizable: 1.453 m³/día
- Suelo industrial: 224 m³/día

Para hacer frente a estas demandas, y suponiendo que el suministro en origen está garantizado, se ha previsto una nueva red principal mallada para interconexión de los nuevos desarrollos y el casco histórico, con tuberías de fundición y diámetros comprendidos entre 250 y 100 mm. Dicha red partiría de un nuevo depósito elevado de 160 m³ situado junto al depósito actual. La finalidad del nuevo depósito es proporcionar presión suficiente a todas las viviendas de la población.

Para la obtención de los caudales de aguas residuales, se han considerado unos coeficientes de retorno en función de si es zona urbana (90 %), urbanizable (75 %) o industrial (65 %). De esta forma se obtienen los siguientes caudales de aguas negras:

- Suelo urbano: 708 m³/día

- Suelo urbanizable: 1.090 m³/día
- Suelo industrial: 146 m³/día

En cuanto al caudal de aguas pluviales, se ha tomado una precipitación máxima diaria de 45 l/m² repartidos en 10 horas, con un coeficiente de recogida en los colectores del 50 %, con lo cual resultaría:

- Suelo urbano: 949 m³/h
- Suelo urbanizable: 1.337 m³/h
- Suelo industrial: 1.549 m³/h

Sin embargo, los caudales de aguas pluviales especificados en el Plan de Infraestructuras son bastante inferiores, menores incluso que los de aguas negras, lo cual puede deberse a un error.

El nuevo sistema de saneamiento propuesto consiste en sendas redes de colectores de PVC:

- Red de fecales: con diámetros comprendidos entre 300 mm y 600 mm, llega hasta la nueva depuradora, situada al SE de la población, a unos 800 m del borde de los desarrollos previstos.
- Red de pluviales: con diámetros comprendidos entre 400 mm y 600 mm, llega hasta el arroyo Matahombres, en el borde de los nuevos desarrollos.

La nueva depuradora se ha diseñado para un caudal diario de 2.200 m³/día y una población de 10.000 habitantes-equivalentes. El proceso elegido son fangos activos convencionales. Sin embargo, no se ha previsto digestión anaerobia del fango.

A continuación de la depuradora, se ha previsto un tratamiento terciario compuesto por decantador lamelar, microfiltración y cloración.

El coste total resultante para este Plan de Infraestructuras, es el siguiente:

Movimiento de tierras:	78.908,99 €
Alcantarillado y pluviales:	658.584,09 €
Red de agua potable:	675.439,70 €
Reposiciones y varios:	441.557,70 €
Depósito elevado:	135.130,86 €
Depuradora y red terciaria:	<u>635.941,73 €</u>
Total Ejecución Material:	2.625.563,07 €
Total Inversión:	3.624.327,26 €

3. COMENTARIOS AL PLAN DE INFRAESTRUCTURAS

3.1. Prognosis de población

En el Plan de Infraestructuras se establece una prognosis de población pero no se fija el horizonte temporal de la misma, lo cual sería muy conveniente para establecer el ritmo de las inversiones.

3.2. Abastecimiento de agua

La red de abastecimiento prevista para los nuevos desarrollos parece a simple vista suficiente, pero se echa en falta un cálculo justificativo de la misma. A tal efecto, parece que la dotación considerada para la zona urbana (200 l/hab.día) es un tanto escasa, no siendo recomendable bajar de 250 l/hab.día.

3.3. Saneamiento

La red de aguas fecales parece adecuada en relación a los caudales de cálculo. Sin embargo, la red de aguas pluviales parece un tanto escasa. Sería aconsejable la realización de un Anejo justificativo donde se estudien los diámetros necesarios para evacuar, al menos, la avenida de 5 años de periodo de retorno.

3.4. Depuración y terciario

La Estación Depuradora propuesta plantea un tratamiento convencional mediante fangos activos. Sin embargo, para el tamaño establecido (10.000 habitantes-equivalentes) es más adecuado realizar una aireación prolongada, ya que se evita la digestión separada de los fangos (hay que indicar que la digestión propuesta mediante silos aireados no es en absoluto eficaz y puede provocar graves problemas de olores). Por último, indicar que el presupuesto estimado para una EDAR con terciario de 10.000 h-eq (unos 875.000 euros, I.V.A. incluido) parece muy escaso, siendo más razonable estimar unos 3.000.000 euros.”

PROPUESTA:

Suspensión para que se subsanen las siguientes deficiencias:

- Se aporta Evaluación Ambiental Preliminar de la Consejería de Medio Ambiente, por lo que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del PEI sus determinaciones. A destacar la incidencia con vías pecuarias y la determinación de la necesidad de presentar los proyectos de urbanización ante la Delegación de Medio Ambiente de acuerdo con el anexo 3 del Reglamento de Impacto Ambiental.
- Resolver observaciones de la Sección de Obras Hidráulicas de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Publicas de Guadalajara.

- Aportar Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Falta completar la documentación exigible por el Reglamento de Planeamiento, de acuerdo con el detalle siguiente:

La participación en las obras se realiza a los Sectores de suelo urbanizable, 7 residenciales y 2 industriales, en función de su superficie y no de su aprovechamiento.

No se aportan planos de información, todos son de ordenación.

No se aporta:

Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.

No se aporta.

Pliego de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura

No se aporta

Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial (PE) se prevea la construcción de instalaciones destinados a la infraestructura pública o al medio rural.

Será necesario regular las condiciones para la construcción de depuradora y depósito.

Por el Ayuntamiento con fecha 27 de Abril de 2006 se aporta Documentación que subsana en parte las deficiencias anteriormente observadas con el siguiente detalle:

Respecto al Reglamento de Planeamiento:

La participación en las obras se realiza a los Sectores de suelo urbanizable, 7 residenciales y 2 industriales, en función de su superficie. Por tratarse de áreas de reparto independientes se mantiene la proporcionalidad con los aprovechamientos.

Se aportan planos de información,

Se aportan *Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.*

Se aporta *Pliego de condiciones a las que deben ajustarse los proyectos técnicos para desarrollar las obras de infraestructura*

Se aporta regulación de las condiciones para la construcción de depuradora y depósito.

AGUA

Con fecha 7 de Marzo de 2006, por el Ayuntamiento se solicita a Confederación Hidrográfica del Tajo, un caudal a 40 l/sg.

No se aporta informe.

La Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña Certifica que tiene una reserva original de 5,55 l/sg. para este municipio.

Con fecha 24 de Abril de 2006, por el Ayuntamiento se solicita a la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña una reserva para abastecimiento de 30 l/sg., caudal necesario según los técnicos para el desarrollo del Plan de Ordenación.

Las previsiones del PEI son de 2.885 m³/día, es decir 33,39 l/sg.

Queda pendiente

- Informe sobre la resolución de las observaciones de la Sección de Obras Hidráulicas de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Publicas de Guadalajara.
- Aportar Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Recoger la determinación de la necesidad de presentar los proyectos de urbanización ante la Delegación de Medio Ambiente de acuerdo con el anexo 3 del Reglamento de Impacto Ambiental.

-
- Por último con fecha 10 de Mayo 2006 se aporta informe de la Sección de Obras Hidráulicas de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Publicas de Guadalajara, por el que se comunica se han subsanado las deficiencias del anterior informe salvo lo referente al dimensionamiento de la red de aguas pluviales, que

puede derivar en que los caudales previsibles sean muy superiores a los que pueden absorber los colectores propuestos.

PROPUESTA.- Subsanas las anteriores deficiencias, se elevará a Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva de conformidad con lo establecido en el art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

Guadalajara a 10 de Mayo de 2006.

El Jefe del Servicio de Urbanismo.

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

13º-INFORME RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “EL MIRADOR DEL CID”, POLÍGONOS 12 Y 13 DE TRIJUEQUE.-

I.- ANTECEDENTES.-

El Plan Parcial “El Mirador del Cid”, que desarrolla los Polígonos 12 y 13 de las Normas Subsidiarias de Trijueque, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara el día 28 de marzo de 1980.

Con fecha 21 de marzo de 2005, se firma un Convenio entre el Ayuntamiento de Trijueque y la empresa JOSAMAR, S.A., por el que se acuerda sustituir la vía de acceso contemplada en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de los Polígonos 12 y 13, por otra nueva vía, que transcurre por terrenos propiedad de la empresa Josamar, S.A.

II.- OBJETO.-

La modificación pretende descalificar como suelo urbanizable destinado a viario público, el denominado “Camino viejo de Muduex”, pasando a ser suelo rústico de reserva, con uso de “Vía agropecuaria”, que en la actualidad es su uso principal.

Por otra parte, se propone la nueva clasificación del acceso alternativo como suelo urbano, viario público.

III.- CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO.-

El viario suprimido tiene una longitud de 460 ml y una anchura media de 4,5 m, y una superficie aproximada de 2.070 m².

El viario a ejecutar tiene una longitud total de 150 ml y una anchura media de 14 m, con una superficie aproximada de 2.100 m².

IV.- JUSTIFICACIÓN.-

Se contiene en el Convenio firmado entre el Ayuntamiento y la empresa promotora del Plan.

En el mencionado Convenio se expone que el Plan Parcial contempla una vía de acceso a ejecutar sobre el denominado Camino de Muduex. Para ejecutar el viario, es preciso proceder a la expropiación de terrenos a los particulares propietarios de fincas colindantes, siendo el Ayuntamiento quien tiene la potestad expropiatoria.

Por otra parte, la empresa promotora Josamar, S.A. cuenta con terrenos de su propiedad, sitios fuera del ámbito del Plan Parcial, y que discurre entre la vía de servicio que da acceso a la Urbanización y el Camino de Muduex. Por dicho terreno podría trazarse una vía de acceso, que atendería mejor el servicio público para el conjunto de propietarios de las parcelas de la urbanización.

Por todo ello es conveniente la sustitución de la vía de acceso, que, por otra parte evitaría el cruce constante entre turismos y vehículos agrarios.

La empresa Josamar, S.A. cede al Ayuntamiento los terrenos que comprende la nueva vía de acceso.

V.- PROCEDIMIENTO.-

El procedimiento para la aprobación de los planes parciales viene regulado en el artículo 137 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, previo informe técnico jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La iniciativa de la modificación planteada es municipal, de acuerdo con lo expuesto en el documento.

Se procede a la exposición pública en el D.O.C.M. de fecha 18 de noviembre de 2005 y en el periódico Nueva Alcarria de 17 de enero de 2006.

Se aporta certificación del Secretario del Ayuntamiento, relativo a la no presentación de alegaciones durante el periodo de exposición al público.

VI.- INFORMES.-

Se notifica a los Ayuntamientos (Hita, Valdearenas, Torija y Brihuega), en el trámite de consulta a los municipios colindantes. No consta contestación de los municipios consultados.

Se solicita informe a la Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla-La Mancha. No consta contestación a la solicitud de informe.

No consta solicitud de informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, sobre la necesidad de someterse o no a la declaración de impacto ambiental, respecto al suelo que pretende clasificarse.

VII.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto se expone anteriormente se hacen las siguientes observaciones:

- a) Respecto al contenido de la modificación: Ninguna.
- b) Respecto al procedimiento: Deberá solicitarse informe a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y deberá requerirse a la Demarcación de Carreteras contestación a la solicitud de informe.

Guadalajara, 31 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-ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 4806719-20-21-25, SITAS ENTRE LAS CALLES POZO DE LA NEVERA Y CONCEPCION DE HORCHE.

1.- ANTECEDENTES

Objeto: Ampliación de calle con remodelación de parcelas

Superficie: 326,54 m².

Situación: El solar está situado en suelo urbano perteneciente al casco urbano.

Procedencia de redacción de Estudio de Detalle:

Actualmente Horche cuenta con POM aprobado el 25 de Octubre de 2004. Éstas establecen en el apartado 3.2.6 de las Normas Urbanísticas las condiciones para la redacción y el contenido de los Estudios de Detalle.

El Estudio de Detalle presentado prevé el trazado de viario peatonal nuevo que sustituye al anterior por razones de viabilidad.

El actual no cumple los anchos mínimos del POM, trazando uno nuevo que cumple con dicha normativa.

Se salva un desnivel de 7,00 m. entre ambas calles con el diseño de una escalinata de 3,5 m de anchura. Se remodelan las 4 parcelas existentes eliminando dos triangulares sin acceso y con ángulos agudos inviables prácticamente para la construcción.

Aprovechamiento existente y aprovechamiento propuesto: Disminuye la superficie total de parcelas, por aumentar el viario.

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. :	02-12- 2005
Publicación diario Guadalajara 2000	05- 01- 2005
Resultado de la información pública:	No se presentan alegaciones.
Aprobación inicial:	No es necesaria.

Presentan:

DECRETO DE Alcaldía por el que se encarga a los servicios técnicos municipales la redacción de Estudio de Detalle para mejorar las condiciones urbanísticas del acceso existentes entre las calles Pozo de la Nevera y Concepción.

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.***

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.

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, 5 de Mayo de 2.006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

15º-MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE ALFONBRAS EN C/ RAMÓN Y CAJAL S/N, DE SIGÜENZA A PROPUESTA DE INMOBILIARIA VICTORIA GARCÍA BUENO.

1.- ANTECEDENTES

Población: 4.725 habitantes

Objeto: Modificación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 27 de enero de 2.004, que ordenaba y redefinía los volúmenes en la antigua Fábrica de Alfombras.

Con la presente modificación se propone suprimir la vivienda situada en el cuerpo central de la planta destinada a uso de conserjería, trasladando la superficie edificada a otra zona de la edificación, lo que supone disminuir la ocupación y el número de viviendas, que pasa de 15 a 14, manteniendo la edificabilidad aprobada con anterioridad.

Superficie: 1.165,00 m².

Situación: El solar se sitúa sobre suelo urbano al noreste del núcleo de población.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 38.1.b) del TR de la LOTAU.

Publicación D.O.C.M. nº 11: 16-01-2006
Publicación diario "Nueva Alcarria": 06-01-2006
Resultado de la información pública: No se presentan reclamaciones ni alegaciones.

Presentan:

- Informe favorable del Arquitecto Municipal Isidoro de Mesa García a la propuesta de Estudio de Detalle presentada.
- Resolución de Alcaldía de Aprobación Inicial.

3.- PROCEDIMIENTO:

El artículo 39 del TR de la LOTAU establece en su punto 1º que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento y 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.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La propuesta presentada pretende modificar el volumen a edificar manteniendo la edificabilidad, disminuyendo la densidad y la ocupación del solar. Se comprueba que la propuesta de modificación se ajusta al objeto definido en la misma y que cumple con las determinaciones propias de los Estudios de Detalle.

5.- OBSERVACIONES

Se estima que el expediente de modificación del Estudio de Detalle cumple con el procedimiento establecido para su tramitación y que la propuesta cumple con las determinaciones de los Estudios de Detalle.

6.- 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, 23 de mayo de 2.006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

16º.1-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE PARQUE EÓLICO “LA ESPERANZA”, SEPARATA DE CANTALOJAS.-

I.- OBJETO.-

Se pretende la instalación de un Parque Eólico, entre los términos de Cantalojas y Campisábalos, promovido por Corporación Eólica CESA,S.A.

Las infraestructuras a las que se refiere este proyecto se componen de las siguientes partes:

INFRAESTRUCTURAS DE OBRA CIVIL

- Camino de accesos
- Cimentaciones de los aerogeneradores
- Canalizaciones y arquetas
- Tubos embebidos
- Medios auxiliares

INFRAESTRUCTURA ELECTROMECAÁNICA

- Red subterránea de Media Tensión
- Centros de Transformación
- Red general de tierra del parque
- Red de tierra de cada aerogenerador.

AEROGENERADORES

II.- CARACTERÍSTICAS.-

Aerogenerador ----- MODELO g83-2000 KW

Número de aerogeneradores ----- 15

Potencia nominal unitaria ----- 2000KW

Potencia total ----- 30 MW

III.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente por el Ayuntamiento el día 3 de febrero de 2006.

Con fecha 8 de febrero 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:

- Declaración de Impacto Ambiental
- Autorización de la Delegación de Industria
- Solicitud de actividad clasificada por la Comisión de Saneamiento

En el expediente consta la siguiente documentación:

- Resolución del Director General de Industria y Energía, de fecha 12 de febrero de 2004, sobre autorización administrativa del Parque Eólico La Esperanza.
- Resolución de 22 de noviembre de 2005, de la Dirección General de Industria y Energía, de aprobación del proyecto de ejecución del parque eólico.
- Resolución de 13 de agosto de 2004, sobre declaración de impacto ambiental.
- Nueva resolución de 17 de junio de 2005, sobre la declaración de impacto ambiental, modificativa de la de 13 de agosto de 2004.
- Resolución de la Consejería de Cultura, de 18 de junio de 2004, sobre condicionamiento de la obra civil del proyecto.
- Anuncio en el D.O.C.M. de 11 de noviembre de 2005, relativa a la calificación urbanística.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Cantalojas cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

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 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. 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 13 de agosto de 2004, modificada por la resolución de de 17 de junio 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.

3°.- *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.*

4°.- *La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 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.

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”.

7º.- La licencia deberá tener en cuenta el contenido de la Declaración de Impacto Ambiental de 13 de agosto de 2004, modificada por la resolución de 17 de junio 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, 10 de mayo 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 “LA ESPERANZA”, SEPARATA DE CAMPISÁBALOS.-

I.- OBJETO.-

Se pretende la instalación de un Parque Eólico, entre los términos de Cantalojas y Campisábalos, promovido por Corporación Eólica CESA,S.A.

Las infraestructuras a las que se refiere este proyecto se componen de las siguientes partes:

INFRAESTRUCTURAS DE OBRA CIVIL

- Camino de accesos
- Cimentaciones de los aerogeneradores
- Canalizaciones y arquetas
- Tubos embebidos
- Medios auxiliares

INFRAESTRUCTRA ELECTROMECAÁNICA

- Red subterránea de Media Tensión
- Centros de Transformación
- Red general de tierra del parque
- Red de tierra de cada aerogenerador.

AEROGENERADORES

II.- CARACTERÍSTICAS.-

Aerogenerador ----- MODELO g83-2000 KW

Número de aerogeneradores ----- 15

Potencia nominal unitaria ----- 2000KW

Potencia total ----- 30 MW

III.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente por el Ayuntamiento el día 14 de febrero de 2006.

Con fecha 21 de febrero de 2006 se suspende la tramitación del expediente, ya que no consta que se haya solicitado a la Comisión de Saneamiento la clasificación de la actividad.

- El Ayuntamiento da cumplimiento al requerimiento de la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, y remite escrito en el que hace constar que las instalaciones del Parque Eólico La Esperanza se van a llevar a cabo en el término de Cantalojas, **quedando afectado el municipio de Campisábalos sólo por las conducciones subterráneas.**

En el expediente consta la siguiente documentación:

- Resolución del Director General de Industria y Energía, de fecha 12 de febrero de 2004, sobre autorización administrativa del Parque Eólico La Esperanza.
- Resolución de 22 de noviembre de 2005, de la Dirección General de Industria y Energía, de aprobación del proyecto de ejecución del parque eólico.
- Resolución de 13 de agosto de 2004, sobre declaración de impacto ambiental.
- Nueva resolución de 17 de junio de 2005, sobre la declaración de impacto ambiental, modificativa de la de 13 de agosto de 2004.
- Resolución de la Consejería de Cultura, de 18 de junio de 2004, sobre condicionamiento de la obra civil del proyecto.
- Anuncio en el D.O.C.M. de 14 de noviembre de 2005, relativa a la calificación urbanística.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Cantalojas cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

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 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. 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 13 de agosto de 2004, modificada por la resolución de de 17 de junio de 2005 de la Dirección General de Calidad Ambiental. Situación que será comprobada 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 la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 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 13 de agosto de 2004, modificada por la resolución de 17 de junio 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, 10 de mayo 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 RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA, EN CABANILLAS DEL CAMPO, PROMOVIDO POR D. ANGEL LUIS MORENO.-

I.- OBJETO.-

El Proyecto tiene por objeto definir las condiciones técnicas, económicas y administrativas que han de regir en las obras de construcción de una nave agrícola en Cabanillas del Campo.

II.- CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.-

La parcela se encuentra situada en el Polígono 1 del Catastro de Rústica y tiene una superficie de 10.125 m². La parcela se encuentra situada en suelo rústico de protección estructural agrícola.

Son características del Proyecto:

- Altura ----- 1 planta
- 5,00 m.
- Ocupación ----- 2,01%
- Retranqueos -----
- A linderos ----- 15 m.
- A eje de camino ----- 15 m.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de Cabanillas del Campo cuenta con Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el 18 de mayo de 2005. Por tanto, son de aplicación el Plan de Ordenación Municipal, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 89 del POM de Cabanillas del Campo establece que en suelo rústico de protección estructural agrícola *“quedan prohibidos todos los usos a excepción de la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola o análoga, que vengán requeridas por estas o sirvan para su mejora, siempre que no supongan una alteración negativa del hábitat”*.

El art. 54.4 del TRLOTAU establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable.

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. 19 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que los usos, actividades y construcciones adscritas al sector primario sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12.

El art. 4.1 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media en el suelo rústico no urbanizable de especial protección.

El art. 4.3 de las Instrucciones establece que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

El art. 4.4 de la misma disposición establece que no obstante lo establecido en los apartados anteriores, y siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a la señalada en el presente artículo o un porcentaje de ocupación menor, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a) Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, y
- b) Que el órgano competente para emitir la calificación o licencia urbanística apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 19 del Reglamento de Suelo Rústico.

En virtud de las competencias atribuidas por el artículo 6 del Decreto 31/2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con fecha 28 de junio de 2005, el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, al interpretar el artículo 19.4 del Reglamento de Suelo Rústico y el artículo 4.4 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, dice: *“De todo ello cabe concluir que la exención de cumplir con el porcentaje de ocupación máxima sólo podrá operar cuando, aparte del resto de requisitos, se dé el otro condicionante impuesto por la norma, que la finca tenga menor superficie que la legalmente establecida, por lo que en fincas que cumplan la superficie mínima, como en el caso planteado, el porcentaje de ocupación de la edificación no podrá superar el 10%”*.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

El Ayuntamiento remite a esta Delegación, con fecha 31 de marzo de 2006, el expediente para el trámite de calificación urbanística.

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

- Informe del Arquitecto municipal, considerando que no existe riesgo de formación de núcleo de población.
- Proyecto básico.

- Publicación pública, en el D.O.C.M. de 15 de febrero de 2006 y en el diario Guadalajara Dos Mil, de 3 de febrero de 2006.
- Informe favorable del Alcalde.
- Se aporta informe favorable de la Consejería de Agricultura, de fecha 7 de abril de 2006, en el que literalmente se dice: *“Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.4.a de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, en relación a la petición de D. ANGEL LUIS MORENO BLANCO para construir una nave agrícola con una superficie construida de 203,36 m² en la parcela n° 166 del plano general de Concentración Parcelaria del término municipal de Cabanillas del Campo (Guadalajara) de 10.125 m² de extensión.- Considero conveniente la realización de esta excepción en el uso del suelo rústico no urbanizable de especial protección (parcela menor de 1,5 Ha.) para la construcción de esta nave agrícola, dadas las características de la actividad agraria a la que va a dar servicio, y a la ubicación de la parcela dentro del término municipal.- Por todo ello considero que la parcela propuesta de 10.125 m² y porcentaje de ocupación de 2,01% es conveniente para la citada construcción”.*

V.- CONCLUSIÓN.-

En el presente caso, se dan los requisitos legales y reglamentarios para proceder a otorgar la calificación urbanística.

VI.- PROPUESTA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

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

2º.- Deberá reforestarse una parte de la finca vinculada al proyecto para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- 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.”

4º.- La superficie mínima de la finca será de 10.125 m², de acuerdo con lo establecida en el artículo 4º.4 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, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística. 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.

Guadalajara, 28 de abril 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

16º.4-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE NAVE ALMACÉN DE MAQUINARIA Y REPARACIÓN, EN BRIHUEGA, PROMOVIDO POR D. RAFAEL DEL AMO AYLLÓN.

I.- OBJETO.-

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

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La superficie de la parcela es de 23.680 m².

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

La superficie ocupada por la edificación es de 1.045,91 m², representando una ocupación del 4.416%.

La parcela está situada dentro del suelo rústico de reserva.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

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

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

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

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

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

carácter industrial, deberán resolver satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.

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

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

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

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

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

V.- CONCLUSIÓN.-

En la Comisión de Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2.005, se adoptó el siguiente acuerdo:

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

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

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes ponen de manifiesto que no se cumple la

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

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

A la vista de la corrección efectuada en el proyecto, en el que la zona de la nave destinada a oficinas no excede de 8 m de altura, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento en lo referente a la parcela mínima y ocupación, 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 Has., 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 o 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, 25 de mayo de 2006.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández